



REGIONALES GEWERBE- UND INDUSTRIE- FLÄCHENKONZEPT 2023

für die Planungsregion Düsseldorf

Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	III
1. Einleitung.....	1
1.1 Anlass und Zielsetzung.....	1
1.2 Aufbau.....	2
TEIL A - Grundlagen des RPD.....	4
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
3. Vorgaben der Raumordnung.....	16
3.1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung	17
3.2 Umsetzung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).....	20
3.3 Umsetzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche für Gewerbe (ASB-GE)	22
3.4 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung (GIB-Z)	23
3.4.1 GIB mit der Zweckbindung Standorte des kombinierten Güterverkehrs.....	23
3.4.2 GIB mit der Zweckbindung Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie	25
3.4.3 GIB mit der Zweckbindung überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung	26
3.4.4 GIB mit sonstigen Zweckbindungen	27
3.5 Gewerbebetriebe im Freiraum und in nicht dargestellten Ortslagen	28
3.6 Agrobusiness	29
3.7 Exkurs: Nachhaltige Gestaltung von Gewerbegebieten.....	30
4. Siedlungsflächenmonitoring – Rheinblick.....	34
4.1 Bedarfsgerechte Wirtschaftsflächen - Regionaler Handlungsspielraum (HSP).....	34
4.1.1 Verteilung des Handlungsspielraumes nach raumordnerischen Kriterien	36
4.1.2 Verteilung des HSP 1 innerhalb der Kreise	39
4.2 Reserven und Entwicklungspotenziale.....	42
4.2.1 Entwicklung der Reserven seit 2017	48
4.2.2 Verfügbarkeit der Reserven in den Flächennutzungsplänen.....	51
4.2.3 Größenstruktur der Reserven in den Flächennutzungsplänen.....	53
4.2.4 Bedeutung von Brachflächen und Wiedernutzungspotenzialen.....	54
4.2.5 Reserven für Industrie in den GIB bzw. ASB für Gewerbe	59
4.2.6 Die Bedeutung der Betriebserweiterungsflächen für die Planungsregion	60
4.2.7 Inanspruchnahmen von 2020 bis 2023.....	61
4.2.8 Gewerbeflächenentwicklung in Kommunen mit Fehlbedarf (Flächenbedarfskonto)	63
4.3 Flächenbilanz 2023.....	65

5. Standorte für Gewerbe und Industrie	70
5.1 Planungskriterien	70
5.1.1 Arrondierung bestehender Siedlungen	70
5.1.2 Planungsziele der Kommune	70
5.1.3 Standorteignung / Standortqualität	70
5.1.4 Verkehrsanbindung.....	72
5.1.5 Verfügbarkeit.....	72
5.1.6 Naturräumliche Qualitäten – restriktionsarme Räume	73
5.2 Bereiche für Gewerbe im RPD – Entwicklungspotenziale in den Teilregionen.....	76
5.2.1 Gewerbestandorte für den Strukturwandel im Rheinischen Revier	90
5.2.2 Mönchengladbach	93
5.2.3 Rhein-Kreis Neuss.....	96
5.2.4 Düsseldorf.....	100
5.2.5 Krefeld.....	102
5.2.6 Bergische Großstädte	107
5.2.7 Kreis Kleve	111
5.2.8 Kreis Mettmann.....	117
5.2.9 Kreis Viersen	120
6. Fachbeiträge und Konzepte	124
6.1 Fachbeitrag der Wirtschaft.....	124
6.2 Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept des Landes NRW	127
7. Fazit	130
TEIL B – Perspektiven / Herausforderungen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung.....	133
B.1. Gewerbeflächenentwicklung auf Brachflächen	133
B.2. Umsetzung der 3. LEP Änderung.....	136
8. Literatur	137
Impressum.....	138

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Die Planungsregion Düsseldorf.....	4
Abbildung 2: Die Planungsregion im Vergleich zu NRW.....	4
Abbildung 3: Entwicklung des Bruttoinlandproduktes je erwerbstätiger Person.....	5
Abbildung 4: Entwicklung der erwerbstätigen Personen.....	6
Abbildung 5: Wirtschafts- und Erwerbsstruktur	7
Abbildung 6: Lage der Städte und Gemeinden der Planungsregion Düsseldorf.....	8
Abbildung 7: Große Gewerbestandorte („Arbeitsplatz-Cluster“) in der Planungsregion Düsseldorf	10
Abbildung 8: Vergleich der Entwicklung von Fläche und SvB (2016-2021).....	13
Abbildung 9: Einpendlerströme in der Planungsregion Düsseldorf.....	14
Abbildung 10: Beispiel für Regionalplan-Reserven und FNP-Reserven	19
Abbildung 11: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), Kap. 3.3.1 Ziel Z1, RPD ...	21
Abbildung 12: Kap. 3.3.1 Grundsatz G1, RPD.....	22
Abbildung 13: Beispiel für ASB mit Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE), Kap. 3.3.1 Ziel Z2, RPD.....	22
Abbildung 14: Beispiel für Symbole Hafen und Wasserstraße mit Güterumschlaganlage, Kap. 3.3.2 Ziel Z1, RPD	24
Abbildung 15: Beispiel für Einrichtung zum Güterumschlag, Kap. 3.3.2 Ziel Z1, RPD	25
Abbildung 16: Beispiel für GIB für flächenintensive Vorhaben und Industrie, Kap. 3.3.2 Ziel Z2, RPD	26
Abbildung 17: Beispiel für GIB Überregional bedeutsame Standorte, Kap. 3.3.2 Ziel Z3, RPD.....	27
Abbildung 18: Beispiel für GIB mit einer sonstigen Zweckbindung, Kap. 3.3.2 Ziel Z6, RPD.....	27
Abbildung 19: Bereich für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben, RPD	27
Abbildung 20: Beispiel für eine nicht dargestellte Ortslage.....	28
Abbildung 21: Schaubild über die Berechnung des Bedarfs (Handlungsspielraum 1 und 2).....	37
Abbildung 22: Vergleich der Entwicklungspotenziale (Reserven) für Wohnen und Gewerbe 2023	45
Abbildung 23: Verteilung der Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe 2023 je 1000 Einwohner	46
Abbildung 24: Planungsstand der Entwicklungspotenziale für Gewerbe 2023	47
Abbildung 25: Entwicklung der gewerblichen Reserven 2017-2023.....	48
Abbildung 26: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den kreisfreien Städten 2017-2023.....	49
Abbildung 27: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den Kreisen 2017-2023	50
Abbildung 28: Verfügbarkeit der FNP Reserven 2023.....	52
Abbildung 29: FNP-Reserven 2023 nach Größen	54
Abbildung 30: Anteil der Branchen an den FNP-Reserven 2023	55
Abbildung 31: Anteil Brachflächen an den FNP Reserven für Gewerbe.....	56
Abbildung 32: FNP Reserven (Brachflächen) im SFM 2014-2023 in den kreisfreien Städten.....	57
Abbildung 33: FNP Reserven (Brachflächen) im SFM 2014-2023 in ausgewählten kreisangehörigen Kommunen.....	58
Abbildung 34: Anzahl und Größe der Regionalplan-Reserven 2023	60
Abbildung 35: Verteilung der Inanspruchnahmen für Gewerbe und Wohnen 2023	61
Abbildung 36: Verteilung der Inanspruchnahmen für Gewerbe und Wohnen je 1.000 Einwohner 2023.....	62
Abbildung 37: Inanspruchnahmen nach Größen 2023	63
Abbildung 38: Skizze Suchbereiche für neue GIB	70
Abbildung 39: Vorgeschlagene Erweiterungsfläche Hafen Krefeld und naturräumliche Restriktionen.....	105
Abbildung 40: Vorgeschlagene Erweiterungsfläche für den Emmericher Hafen	115
Abbildung 41: Bedarf in Hafenstandorten nach Landeshafenkonzept	128
Abbildung 42: Herausforderungen in der Planungsregion	131

Tabelle 1: Ermittlung des HSP 1.....	38
Tabelle 2: Verteilung des HSP 1 innerhalb der Kreise (nach Inanspruchnahmen und Arbeitsplatzdichte)	40
Tabelle 3: Verteilung von 25 % des HSP 1 nach Anteil SVP-Beschäftigter, HSP 2.....	41
Tabelle 4: Vergleich der Reserven nach Siedlungsflächenmonitoring Stichtag 01.01.2020 und 01.01.2023	44
Tabelle 5 Entwicklung des Fehlbedarfs in den Städten mit Flächenbedarfskonto	64
Tabelle 6: Flächenbilanz - Vergleich von Bedarf und Entwicklungspotenzialen	67
Tabelle 7: Vorschläge aus Gewerbeflächenkonzept Kreis Kleve.....	113

1. Einleitung

Das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (RGIK) ist zum ersten Mal im Juni 2020 vom Regionalrat der Planungsregion Düsseldorf zur Kenntnis genommen worden. Das nun vorliegende RGIK 2023 ist die 2. Überarbeitung, die aus Anlass des Siedlungsflächenmonitorings (SFM) zum Stichtag 01.01.2023 erfolgt ist. Dabei sind alle Kapitel aktualisiert worden. Auch TEIL B wurde grundlegend überarbeitet, denn viele Themen aus dem RGIK 2020 sind zwischenzeitlich bearbeitet worden und nun Gegenstand von TEIL A. Es wird in TEIL B dargestellt, welche sonstigen Herausforderungen bestehen und welche Arbeitsschwerpunkte in der Regionalplanung für Gewerbe in den nächsten Jahren gesetzt werden sollen.

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Wirtschaftskraft in der Planungsregion Düsseldorf ist sowohl im landes- als auch im bundesweiten Vergleich außergewöhnlich hoch. Dies zeigt sich in einem hohen Anteil von Arbeitsplätzen im Verhältnis zu Einwohnern oder auch in der traditionell starken Präsenz wichtiger Industrie- und Dienstleistungsunternehmen in unserer Region. Die regionalplanerische Beschäftigung mit der Bereitstellung von ausreichendem Raum für wirtschaftliche Entwicklungen ist deshalb traditionell ein zentrales Thema in der sehr dicht besiedelten Region Düsseldorf. Die wirtschaftliche Entwicklung hat in der Abwägung der unterschiedlichen Raumnutzungsansprüche einen besonderen Stellenwert. Zuletzt hat der Regionalrat Düsseldorf in verschiedenen Regionalplanänderungen (z.B. 10., 15., 16. RPÄ) die zentrale Bedeutung der Wirtschaft für die Region und die Regionalplanung betont.

Die Bedingungen für die Wirtschaft und die daraus abgeleiteten räumlichen Anforderungen sind stets im Wandel. Der Strukturwandel im Rheinischen Revier, die Corona Pandemie oder die Suche nach Standorten für den Ausbau der regenerativen Energien haben Auswirkungen auf den Bedarf und die Bereitstellung von Gewerbeflächen im Regionalplan. Eine permanente Beobachtung der räumlichen Entwicklung ist auch auf der regionalen Ebene erforderlich. In diesem Sinne sollen die positiven konzeptionellen Bausteine aus dem Regionalplan Düsseldorf weiterentwickelt und in ihrer Wirkung und Umsetzung beobachtet werden. Dies soll im Folgenden durch eine fokussierte Zusammenführung aller relevanten regionalplanerischen Erwägungen aus dem RPD und einer Weiterentwicklung dieser in einem regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Planungsregion Düsseldorf erfolgen. Damit wird auch der Regelung im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), dass „für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe [...] in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmung (regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern [ist]“ (Ziel 6.3-1), Rechnung getragen.

Hintergrund für diese landesplanerische Regelung ist es, der Wirtschaft genug Raum für Entwicklungen zu geben und gleichzeitig den Freiraum maßvoll in Anspruch zu nehmen, um Natur und Umwelt als Lebensgrundlage für nachfolgende Generationen zu schützen. Neue Baugebiete für Gewerbe und Wohnen sollen nur geplant werden, wenn ein Bedarf dafür sachlich begründet werden kann. Diese gerade in unserer „engen“ Region nachvollziehbare Vorgehensweise bedingt, dass zusätzliche Gewerbeflächen dann geplant und entwickelt werden, wenn es nicht genug Alternativen im Regionalplan und in den Flächennutzungsplänen gibt. Auf diesem schmalen räumlichen Grat ist es umso wichtiger, gute Standorte zu identifizieren und sie für eine Entwicklung vorzusehen.

Das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept ist ein Instrument der Raumordnung. Das Ziel ist es, Konflikte zu lösen, die sich bei der Konkurrenz verschiedener Flächennutzungen im großräumigen

Niveau ergeben. Die Ebene, auf der die Raumordnung angelegt ist (Bund, Land, Region) und der Maßstab (1:50.000 für Regionalpläne) führen in der Raumordnung eher zu allgemeinen Aussagen. Das regionale Konzept bildet den Rahmen für die vielzähligen Gewerbeflächengutachten der Städte und Kreise. Aussagen zu einzelnen Grundstücken oder Vorgaben zu einzelnen Branchen, Wirtschaftszweigen oder Firmen werden nicht getroffen. Dies kann sich nur im Einzelfall über die Fläche ergeben (z.B. durch Zweckbindungen für besondere Nutzungen mit einzigartigen Standortfaktoren, wie z.B. Häfen).

Das vorliegende regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept vermittelt die Umsetzung der bedarfsgerechten Flächenentwicklung und hat zum Ziel, die regionalen Bedarfsberechnungen und das Entwicklungspotenzial der Planungsregion transparent darzulegen. Da der Spielraum für zusätzliche Standortplanungen in der dicht besiedelten Planungsregion Düsseldorf eng ist, sollen gute Standorte im Regionalplan und in den Flächennutzungsplänen vorgesehen werden und die Industrie- und Gewerbestandorte durch Ziele der Raumordnung auch langfristig im Regionalplan gesichert werden. Standorte und textliche Vorgaben des Regionalplans richten sich in erster Linie an die Städte und Gemeinden, die in den Bauleitplänen konkrete Festsetzungen treffen können. Das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept bietet zudem die Chance der regionalen Abstimmung über aktuelle Standorte und regionale Perspektiven (für neue Standorte).

1.2 Aufbau

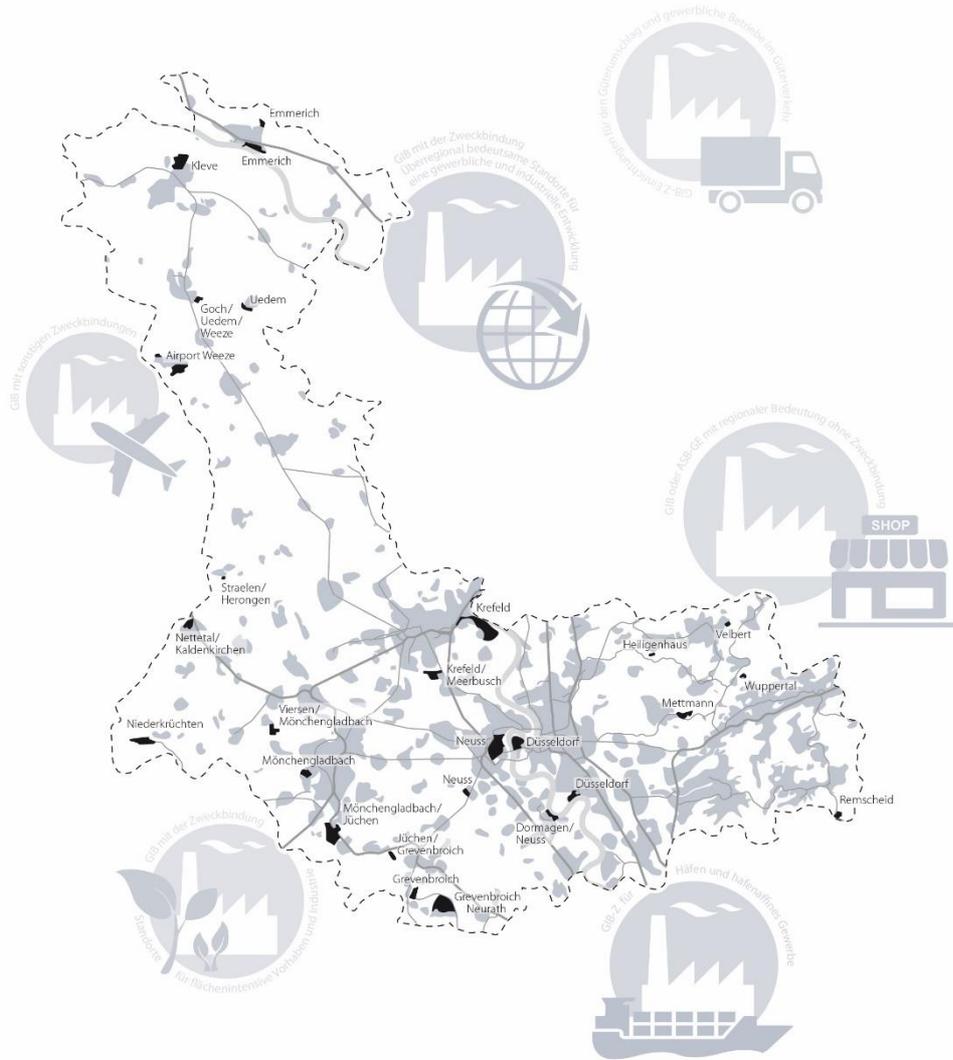
Das Konzept besteht aus zwei Teilen: In Teil A werden in Kapitel 2 die *Wirtschaftlichen Rahmenbedingungen* der Planungsregion Düsseldorf vorgestellt und einige Eckdaten z.B. zur Wirtschaftskraft, Beschäftigtenentwicklung, zu großen Gewerbestandorten und Berufspendlern zusammengetragen. In Kapitel 3 *Vorgaben der Raumordnung* wird das Planungskonzept des Regionalplanes Düsseldorf erläutert. Dazu werden die wichtigsten Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen aufgeführt (z.B. Raumordnungsgesetz und Landesentwicklungsplan) und anschließend das Planungskonzept des Regionalplans Düsseldorf für Gewerbe und Industrieflächen erläutert. Im 4. Kapitel *Siedlungsflächenmonitoring* (SFM) wird die Bedarfsberechnungsmethode des RPD erklärt und eine Bedarfsberechnung durchgeführt. Anschließend werden die Reserven und Entwicklungspotenziale, die zum Stichtag 01.01.2023 im SFM erfasst wurden, analysiert (z.B. Menge, Verfügbarkeit). In einer Flächenbilanz werden Bedarf und Reserven nebeneinandergestellt. In Kapitel 5 *Standorte für Gewerbe und Industrie* werden zunächst die Planungskriterien erläutert, die einer Festlegung von Siedlungsbereichen für Gewerbe zugrunde liegen und anschließend erfolgt ein Überblick über regional bedeutsame Gewerbestandorte in der Planungsregion und aktuelle Planverfahren mit kartographischer und textlicher Übersicht. In diesem Kapitel werden auch ggf. vorliegende Gewerbeflächenkonzepte der Kreise und Städte/Gemeinden und die besonderen Herausforderungen des Strukturwandels im Rheinischen Revier berücksichtigt. Bevor in Kapitel 7 das *Fazit* gezogen wird, werden in Kapitel 6 die *Fachbeiträge und Konzepte* kurz erläutert, die dem Regionalplan Düsseldorf zugrunde liegen.

Teil A des regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes wird regelmäßig im dreijährigen Turnus des landesweiten SFM aktualisiert. Der vorliegende Bericht beruht auf den Daten des landesweiten SFM zum Stichtag 01.01.2023. Die Bedarfsberechnung beruht auf dem RGIK 2021 sowie für das Rheinische Revier (Mönchengladbach und Rhein-Kreis Neuss) auf der 10. Regionalplanänderung.

Im Teil B des Konzeptes erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Perspektiven und aktuellen Herausforderungen für die Gewerbeflächenentwicklung.

2

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN



TEIL A - Grundlagen des RPD

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Planungsregion Düsseldorf ist ein vielschichtiger, dicht besiedelter und intensiv genutzter Raum in Nordrhein-Westfalen. Sie umfasst die Kommunen in den Kreisen Kleve, Mettmann, Viersen und dem Rhein-Kreis Neuss sowie die kreisfreien Städte Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Remscheid, Solingen und Wuppertal.

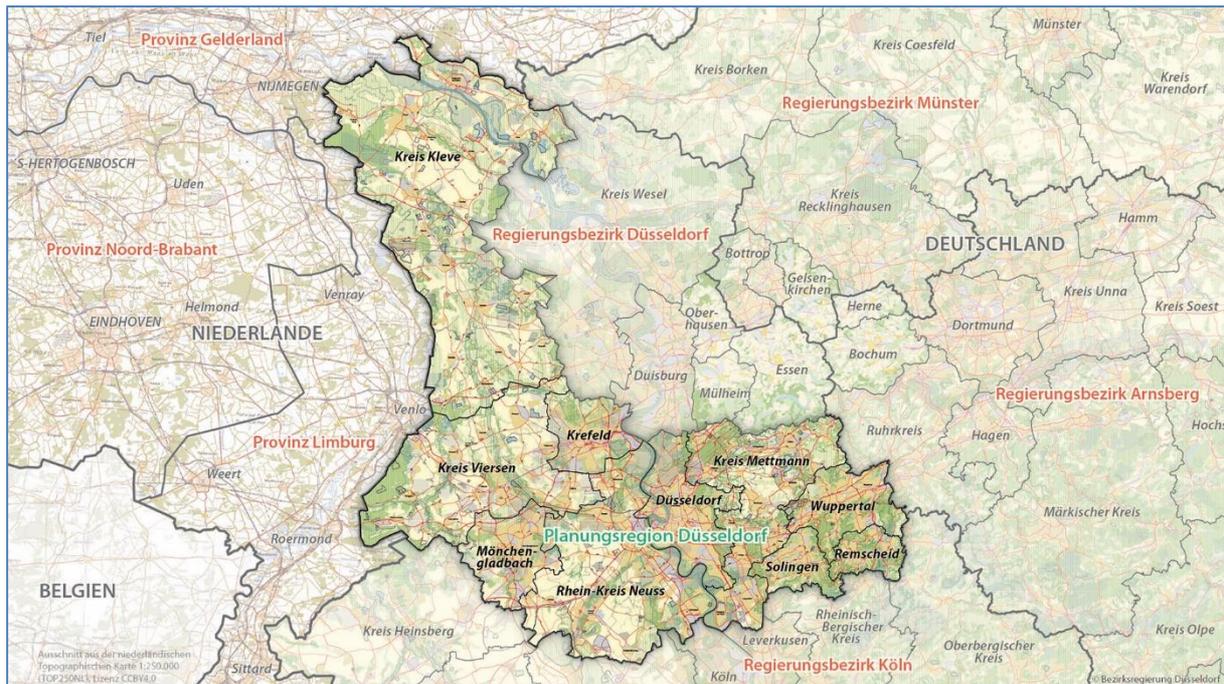


Abbildung 1: Die Planungsregion Düsseldorf

Die Planungsregion Düsseldorf ist eine der wirtschaftlich stärksten Regionen in Deutschland. Das Land Nordrhein-Westfalen erwirtschaftete im Jahr 2021 mit rund 743 Milliarden Euro zirka 21 % des deutschen Bruttoinlandproduktes. Hiervon hat die Planungsregion Düsseldorf einen Anteil von 21 % erwirtschaftet.



Abbildung 2: Die Planungsregion im Vergleich zu NRW

Betrachtet man hierzu das Flächenverhältnis von 11 % am gesamten Flächenanteil von Nordrhein-Westfalen und dem Bevölkerungsanteil von 18 % ist die Planungsregion ein sehr produktiver Standort innerhalb des Bundeslandes.

Das Bruttoinlandsprodukt je erwerbstätiger Person für die Planungsregion Düsseldorf lag 2021 bei rund 83.000 Euro. Innerhalb der Planungsregion Düsseldorf zeigte sich in der Vergangenheit eine zwar

nicht identische aber dennoch dynamische Entwicklung der einzelnen Kreise und kreisfreien Städte. Sowohl die Kreise als auch die kreisfreien Städte konnten beim Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen zulegen. Insbesondere die Stadt Solingen und der Kreis Kleve konnten ihr Wachstum um über 30 % im Vergleich zum Basisjahr 2011 steigern. Auch die Kreise Mettmann und Viersen haben Wachstumsraten von über 20 % zu verzeichnen (siehe Abbildung 3).

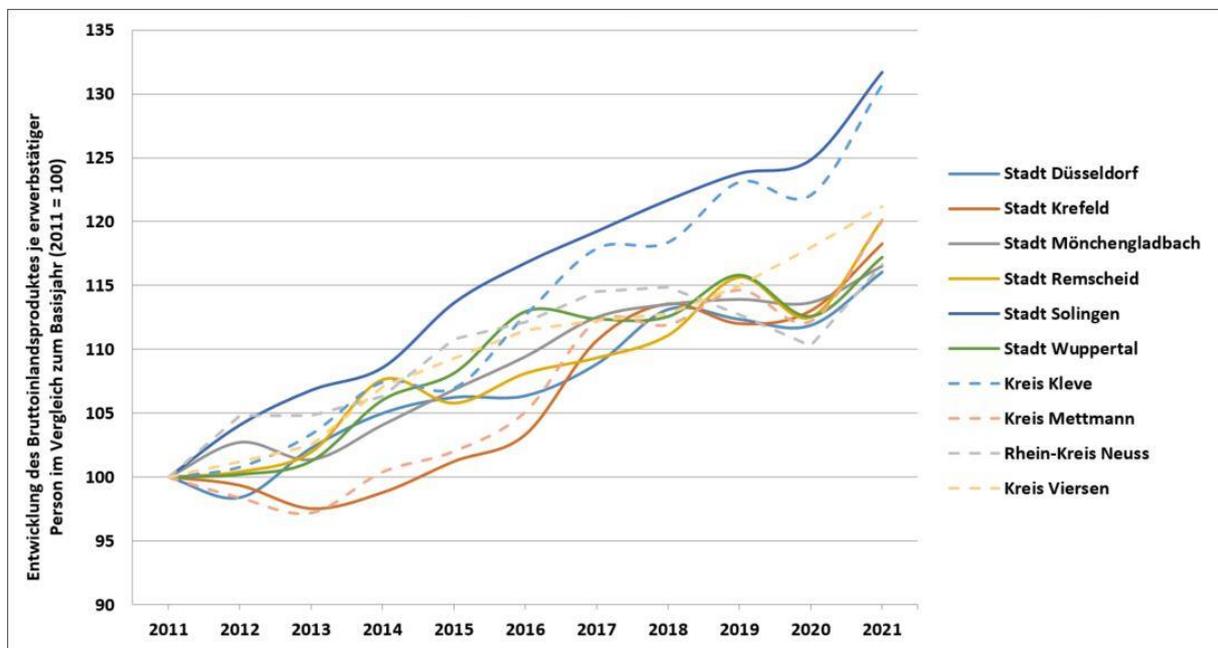
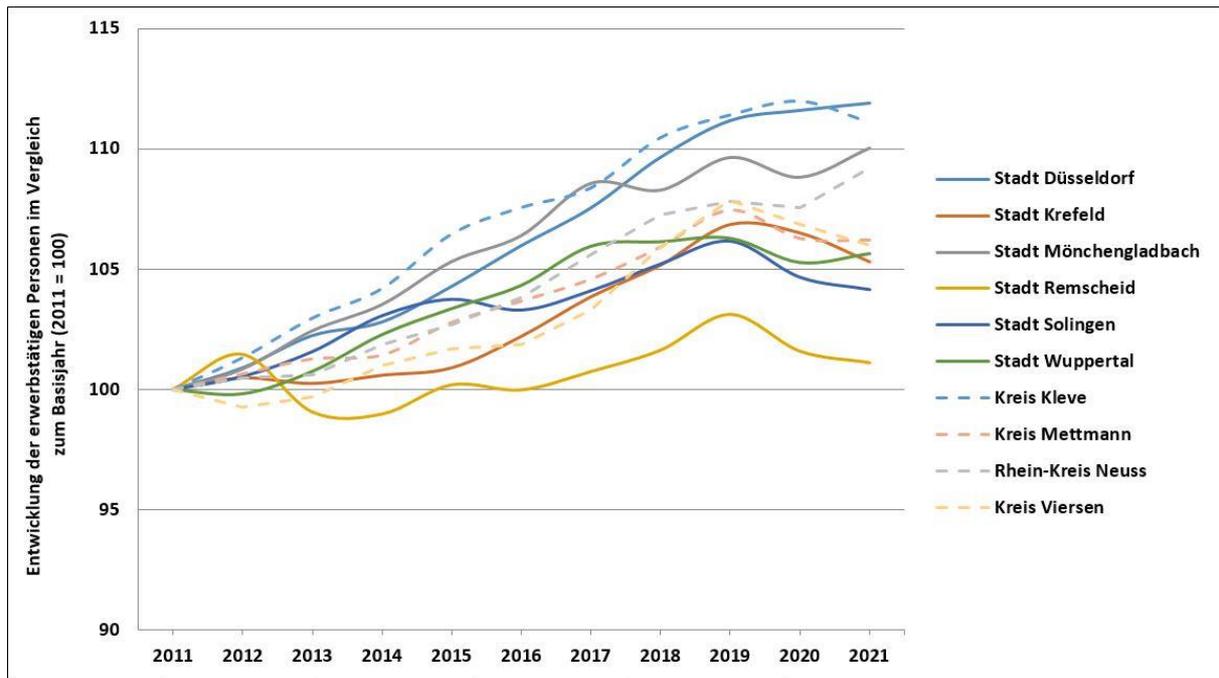


Abbildung 3: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je erwerbstätiger Person

Quelle: IT.NRW, © Bezirksregierung Düsseldorf

Eine ähnlich positive Entwicklung ist in der Planungsregion Düsseldorf bei der Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen zu verzeichnen. Diese stieg von 2011 bis 2021 in sämtlichen Städten und Gemeinden (siehe Abbildung 4). Die größten Zuwächse hatten der Kreis Kleve und die Stadt Düsseldorf mit über 11 % zu verzeichnen, in der Stadt Mönchengladbach lag dieser bei 10 %.

Zu bedenken sind aber die unterschiedlichen Ausgangslagen für das Wachstum, denn die Zahl der Erwerbstätigen ist im Planungsraum unterschiedlich verteilt (siehe Abbildung 5). Im Kreis Kleve mit der höchsten Wachstumsrate der Region sind im Jahr 2021 151.000 Personen erwerbstätig. Im Kreis Mettmann mit geringeren Wachstumszahlen sind rund 256.000 Personen erwerbstätig und damit in Summe deutlich mehr als im Kreis Kleve.



Quelle: IT.NRW, © Bezirksregierung Düsseldorf

Abbildung 4: Entwicklung der erwerbstätigen Personen

Im Jahr 2021 waren ca. 1,9 Millionen Personen in der Planungsregion erwerbstätig (siehe folgende Abbildung 5). Dabei variiert nicht nur die Beschäftigungsdichte regional sehr unterschiedlich, sondern es ist auch ein regionaler Unterschied zwischen den verschiedenen Wirtschaftssektoren festzustellen. Im Tertiärsektor arbeiten in allen Kreisen und kreisfreien Städten die meisten Erwerbstätigen (ca. 1,5 Millionen Erwerbstätige und damit mehr als jeder zweite Erwerbstätige). Die meisten von ihnen (rund 30 %) arbeiten in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Für die Stadt Düsseldorf bedeutet dies, dass rund 90 % aller Erwerbstätigen, die in der Stadt tätig sind, im tertiären Sektor arbeiten.

In der Stadt Mönchengladbach arbeiten auch rund 81 % aller Erwerbstätigen im tertiären Sektor. In der Stadt Remscheid liegt der Anteil mit 65 % deutlich niedriger. Dafür sind in den Städten Solingen und Remscheid vergleichsweise mehr Menschen im Sekundärsektor beschäftigt (29 % bzw. 35 % der Erwerbstätigen). Auch im Kreis Mettmann ist mit 26 % der Anteil der Erwerbstätigen im Sekundärsektor vergleichsweise hoch. Im Primärsektor arbeiten insgesamt nur 17.000 Erwerbstätige. Lediglich im Kreis Kleve spielt er eine größere Rolle, wo rund 5 % der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft tätig sind (siehe folgende Abbildung 5).

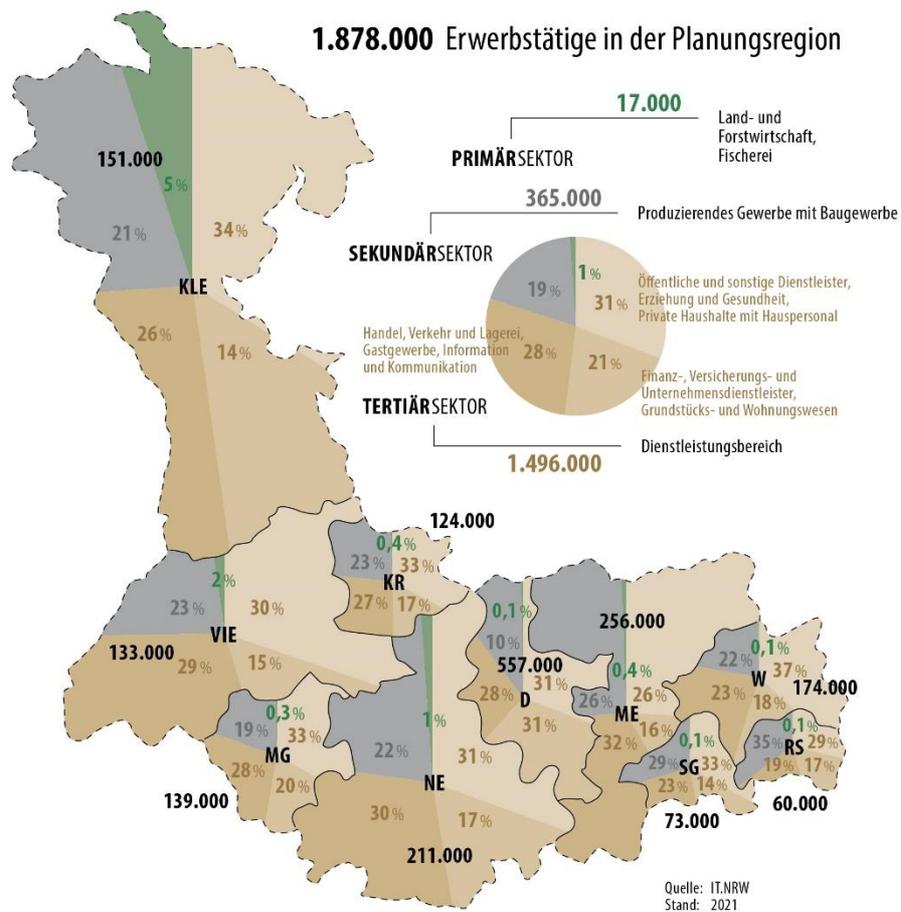


Abbildung 5: Wirtschafts- und Erwerbsstruktur

Zwischen 2019 und 2021 sind in den kreisfreien Städten und Kreisen die Erwerbstätigenanteile im Sekundärsektor um ca. 3 % gesunken. Lediglich in der Stadt Mönchengladbach ist der Anteil der Beschäftigten annähernd gleichgeblieben. Im Bereich des Tertiären Sektors sind die Verhältnisse ein leichter Zuwachs um 1 % zu erkennen.

Die Planungsregion Düsseldorf ist auch siedlungsstrukturell eine sehr heterogene Region. Ballungsräume mit einer hohen Arbeitsplatzdichte wie Düsseldorf und Krefeld wechseln sich mit eher ländlich strukturierten Gebieten und einer oftmals geringeren Arbeitsplatzdichte ab. Die folgende Karte gibt zunächst einen Überblick über die Lage der kreisfreien Städte und kreisangehörigen Kommunen.



Abbildung 6: Lage der Städte und Gemeinden der Planungsregion Düsseldorf

Die unterschiedlichen naturräumlichen, topographischen und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen zeigen sich auch bei der Verteilung und Struktur der größeren Gewerbe- und Industriegebiete bzw. der Arbeitsplatzschwerpunkte in der Planungsregion.

In einer GIS gestützten Analyse zur Identifizierung von großen Gewerbebeständen (Arbeitsplatzcluster) in der Region sind die Unterschiede gut zu erkennen (siehe Abbildung 6). Um die Struktur zu veranschaulichen wurden im RGIK 2021 mit Daten aus dem Jahr 2019 in einem rein quantitativen Modell die Zahl der Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus der Unternehmensregisterstatistik von Information und Technik NRW (IT.NRW), Stand 2019) erfasst und in Bezug zu Flächen aus den Flächennutzungsplänen der Kommunen der Planungsregion Düsseldorf gebracht. Auf eine Aktualisierung im RGIK 2023 wurde verzichtet, da die strukturellen Aussagen auch weiterhin zutreffen und der Arbeitsaufwand einer erneuten Berechnung durch IT.NRW nicht erforderlich ist. In der Berechnung wurden zunächst aus den Flächennutzungsplänen „Gewerbegebiete, Gewerbliche Bauflächen, Industriegebiete, Kerngebiete sowie Urbane Gebiete“ selektiert, unter der Annahme, dass auf diesen Flächen die höchsten Zahlen von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Kommunen zu erwarten sind. Nach der Selektion wurden die Flächen generalisiert zusammengefasst („geclustert“) und an IT.NRW übermittelt.

IT.NRW hat diese Flächendaten anschließend mit dem Datensatz der Unternehmensregisterstatistik verschnitten und die jeweiligen Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den geclusterten Flächen übermittelt. Die Clusterung war aufgrund von Geheimhaltungsvorschriften in der Unternehmensregisterstatistik nötig, da nur so sichergestellt werden konnte, dass keine Rückschlüsse auf einzelne Unternehmen möglich sind. Dies hat allerdings die Konsequenz, dass die untersuchten Flächen deutlich größer sind als die eigentlichen Gewerbegebiete, Gewerbliche Bauflächen, Industriegebiete, Kerngebiete und urbanen Gebieten in den FNPs, da auch viele umliegende Freiflächen oder Flächen mit anderen Nutzungen durch die Clusterung überlagert wurden. Die Analyse der Daten zeigte allerdings, dass über die gesamte Planungsregion Düsseldorf hinweg die Qualität des Datensatzes so gut ist, dass er zu Identifizierung von großen Gewerbebeständen genutzt werden kann.

In der Planungsregion Düsseldorf arbeiteten zum Zeitpunkt der Clusterung in 2019 ca. 1,3 Mio. Beschäftigte. In den geclusterten Flächen werden 930.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte erfasst. Die verbleibenden Arbeitsplätze liegen in anderen Bauflächen, z.B. Mischbauflächen, Wohnbauflächen, Sonderbauflächen etc.

Eine Analyse des Datensatzes zeigt, dass in rund 30 % der geclusterten Flächen jeweils mehr als 2.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte arbeiten. Sie werden in der Abb. 6 als große Gewerbebestände („Arbeitsplatzcluster“) der Region bewertet. Die Arbeitsplatzdichte ist in der Planungsregion ungleich verteilt – denn in den dargestellten großen Gewerbebeständen arbeiten 90 % der erfassten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, in den nicht erfassten 70 % der analysierten Bauflächen arbeiten nur 10 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Die räumliche Analyse der großen Gewerbebestände („Arbeitsplatzcluster“) (siehe folgende Abbildung 7) zeigt erwartungsgemäß, dass in der Planungsregion Düsseldorf die meisten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in den Kernstädten der Ballungsräume liegen. Große Gewerbebestände (Arbeitsplatzcluster) sind auch die GIB in den kreisfreien Städten und in den angrenzenden Städten (z.B. Neuss, Dormagen, Viersen, Willich). Die großen bekannten Standorte wie z.B. CHEMPARKs, Henkel, Hafengebiete, Aluwerke sind ebenfalls erfasst. Auffällig ist die Struktur der großen Gewerbebestände (Arbeitsplatzcluster) in den Bergischen Großstädten Wuppertal, Remscheid und Solingen, mit einer Konzentration auf die Tallagen, während im linksrheinischen Raum die Siedlungsstrukturen flächiger sind. Auffällig ist auch, dass alle Städte im Kreis Mettmann große Gewerbebestände (Arbeitsplatzcluster) aufweisen, während es nur einzelne GIB in den anderen Kreisen Kleve, Viersen und dem Rhein-Kreis Neuss sind.

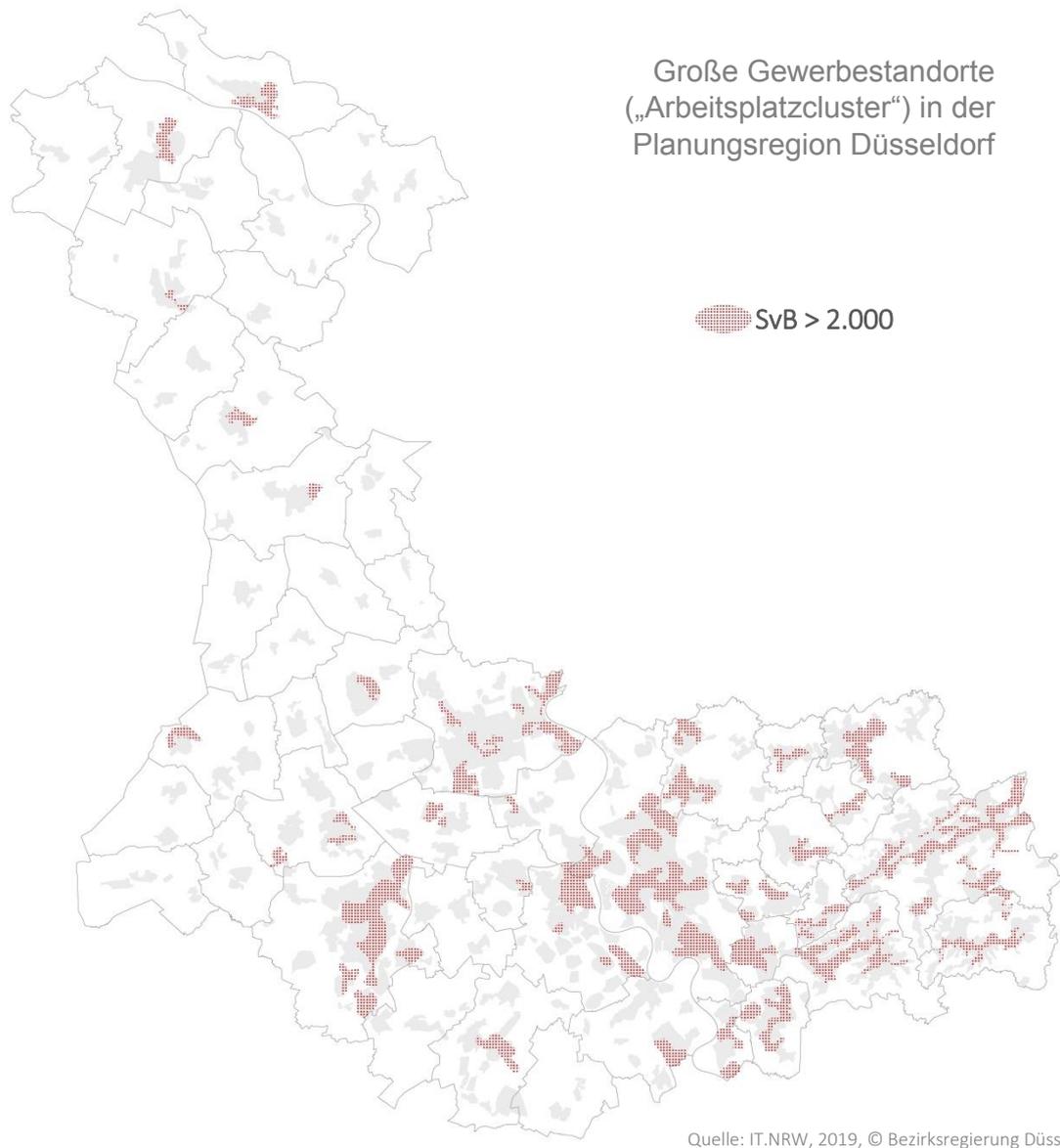


Abbildung 7: Gewerbestandorte („Arbeitsplatz-Cluster“) in der Planungsregion Düsseldorf

Die großen Gewerbestandorte in der Planungsregion liegen vor allem im Ballungsraum und in den Großstädten. Hier sind Flächen für eine weitere gewerbliche Entwicklung besonders knapp und die Flächenkonkurrenzen besonders groß. In Zeiten der bedarfsgerechten und nachhaltigen Flächeninanspruchnahme gepaart mit einer zunehmenden Konkurrenz der Nutzungsarten stellt sich die Frage, welche Bedeutung die Fläche als quantitatives Merkmal für den wirtschaftlichen Erfolg einer Region hat oder ob andere bzw. weitere Merkmale für den Erfolg (mit)verantwortlich sind.

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) befragte 2016 im Rahmen der „Koordinierten Unternehmensbefragung“ 674 Unternehmen nach der Bedeutung von einzelnen Standortfaktoren, unterteilt in die Kategorien wirtschaftsbezogene Standortfaktoren, Standortanbindung und weiche personenbezogene Standortfaktoren sowie deren Zufriedenheit mit diesen. Ebenfalls sollten Aussagen zu bedeutsamen Standortfaktoren der Zukunft gemacht werden (difu (2017)). Dabei stellte sich heraus, dass für die Unternehmen folgende Standortfaktoren am wichtigsten sind:

- die Verfügbarkeit von Fachkräften,
- die Attraktivität des Betriebsstandortes,
- Verkehrsanbindung insgesamt,
- Verfügbarkeit von Breitbandinfrastrukturen,
- Sicherheit in der Stadt,
- Gesundheitsversorgung.

Bei der Bewertung von Standortfaktoren ist immer auch eine Differenzierung nach Wirtschaftszweigen angebracht, da zwischen diesen teils erhebliche Unterschiede auftreten. Beispielsweise haben ausschließlich Betriebe des verarbeitenden Gewerbes das Vorhandensein von Expansionsflächen als bedeutsamen Standortfaktor bewertet. Der Standortfaktor belegte deshalb insgesamt den letzten Platz in der Kategorie der wirtschaftsbezogenen Standortfaktoren, ist jedoch für das verarbeitende Gewerbe von wesentlich größerer Bedeutung.

Auch wenn die Flächenverfügbarkeit in dieser Studie von den Unternehmen nicht als sehr wichtig eingeschätzt wird, wird ein differenziertes Flächenangebot für unterschiedliche Nutzungen als zukünftig bedeutsamer Standortfaktor angesehen. Gleichzeitig wird angemerkt, dass durch Profilierung und Qualifizierung der Wirtschaftsflächen ein attraktives Angebot geschaffen werden muss, speziell in schrumpfenden Räumen. Ebenfalls ein wichtiger Standortfaktor für die Zukunft, ist die Bereitstellung eines bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumes für den besonders wichtigen Faktor der Arbeitskräfte.

Von grundlegender Bedeutung für die zukünftige Leistungsfähigkeit eines Wirtschaftsstandortes ist die Ausstattung mit verkehrlicher und technischer Infrastruktur. Während die verkehrliche Erreichbarkeit schon seit langer Zeit im Fokus steht, ist die Bedeutung der Breitbandausstattung ein neueres Arbeitsfeld, welches im Hinblick auf die fortschreitende Digitalisierung ein Schlüsselthema der Zukunft ist. Zudem ist sowohl für die Arbeitskräfte als auch für die Unternehmen die Ausstattung der (Versorgungs-)Infrastruktur entscheidend. Die infrastrukturelle Ausstattung ist auch im Hinblick auf mögliche zukünftige Schrumpfungsprozesse zu betrachten, da der Erhalt dieser Infrastrukturen durch eine geringere Anzahl Personen finanziert werden muss.

Durch die zunehmende Konkurrenz um Flächen ist deren effiziente Ausnutzung notwendig, weshalb ein Blick auf die branchenspezifische Arbeitsplatzdichte sinnvoll sein kann. Die Business Metropole Ruhr (bis September 2017 Wirtschaftsförderung metropol Ruhr) hat im dritten Teil des Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr für die gewerblich genutzten Flächen im Ruhrgebiet ermittelt, wie viel m² Fläche pro sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem (SvB) die Branchen verarbeitendes Gewerbe, Handel, Baugewerbe, Dienstleistung und Verkehr/Lagerei in Anspruch nehmen (Wirtschaftsförderung metropol Ruhr 2017). Dabei fällt auf, dass sowohl die räumliche Dichte als auch das Alter der Gewerbegebiete einen Einfluss auf die Ausnutzung der Arbeitsplätze haben. Sowohl mit einer höheren Dichte als auch auf neueren Gewerbeflächen sinkt die Inanspruchnahme von Fläche pro SvB. Während die Dienstleistungsbranche den geringsten Flächenverbrauch pro SvB im Ruhrgebiet aufweist, erhöht sich der Verbrauch über die Branchen Baugewerbe, verarbeitendes Gewerbe und Handel bis hin zur Branche Verkehr/Lagerei mit dem höchsten Verbrauch.

Die gesteigerte Produktivität des Verhältnisses m² pro SvB zeigt sich im Ansatz auch in der Planungsregion Düsseldorf. Hier wurde anhand von Daten der Landesdatenbank NRW die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (2016 bis 2021) mit der Entwicklung der Gebäude-

und Freifläche (2016 bis 2021) verglichen. Die Gebäude- und Freifläche wird dabei aus den Unterkategorien „Gewerbe und Industrie“ sowie „Handel und Dienstleistung“¹ zusammengesetzt.

Der Vergleich der Daten (vgl. folgende Abbildung 8) zeigt eine Zunahme der SvB am Arbeitsort in einem Großteil der Kommunen der Planungsregion Düsseldorf, während die Gebäude- und Freiflächen in 17 der 49 Kommunen nicht gestiegen sind, oder sogar rückläufig waren. In 15 Städten und Gemeinden ist die Produktivität der Fläche daher gestiegen, weil eine zunehmende Zahl von SvB auf einer gleich bleibenden oder kleiner werdenden Fläche arbeiten. Dies sind z.B. die Städte Krefeld, Remscheid, Kleve und Ratingen, in denen die Fläche für Gewerbe und Industrie sich kaum verändert hat, aber die Anzahl der SvB gestiegen ist. In Städten wie Dormagen, Kalkar, Grevenbroich und Meerbusch ist die Fläche gesunken und die Anzahl der SvB gestiegen. Hier dürften größere Umstrukturierungen z.B. gewerblicher Brachflächen eine Rolle gespielt haben. In 29 Kommunen ist sowohl die Zahl der SvB als auch die Gewerbe- und Industriefläche gestiegen. Hier dürfte die Erschließung neuer Gewerbegebiete eine Rolle spielen (z.B. in Wachtendonk und Rommerskirchen).

Wichtig zu bedenken ist, dass es sich bei den Zahlen um Prozente handelt – die Zunahme um 7 Prozent der SvB in der Stadt Düsseldorf ist absolut betrachtet natürlich wesentlich höher als ein Zuwachs von 45 Prozent in kleinen Kommunen wie Rommerskirchen. Im Einzelfall können auch statistische Änderungen beispielsweise bei der Flächenerfassung für größere Sprünge sorgen. Die großen Veränderungen der Gebäude- und Freifläche (für Gewerbe und Industrie + Handel und Dienstleistung) in der Stadt Grevenbroich dürften in Zusammenhang mit der Rekultivierung der Braunkohletagebaue stehen. In dem Zeitraum ist nämlich gleichzeitig die landwirtschaftliche Betriebsfläche um ca. 2.700 % gestiegen. Zusammengefasst zeigen die Daten jedoch, dass für ein wirtschaftliches Wachstum nicht automatisch ein Zuwachs an Gewerbeflächen notwendig ist. Daher ist neben der Quantität auch immer die Qualität der Flächen zu beachten.

¹ Die beiden Unterkategorien Industrie und Gewerbe sowie Handel und Dienstleistungen wurden addiert und gemeinsam betrachtet, um sicherzustellen, dass alle im GIB angesiedelten Nutzungen in die Betrachtung mit eingehen. Die räumliche Analyse hat gezeigt, dass sonst Ansiedlungen aus der Logistikbranche nicht berücksichtigt werden würden. Auch auf Flächen von Einzelhandelsbetrieben, die teilweise in Gewerbegebieten liegen, arbeiten viele SVB.

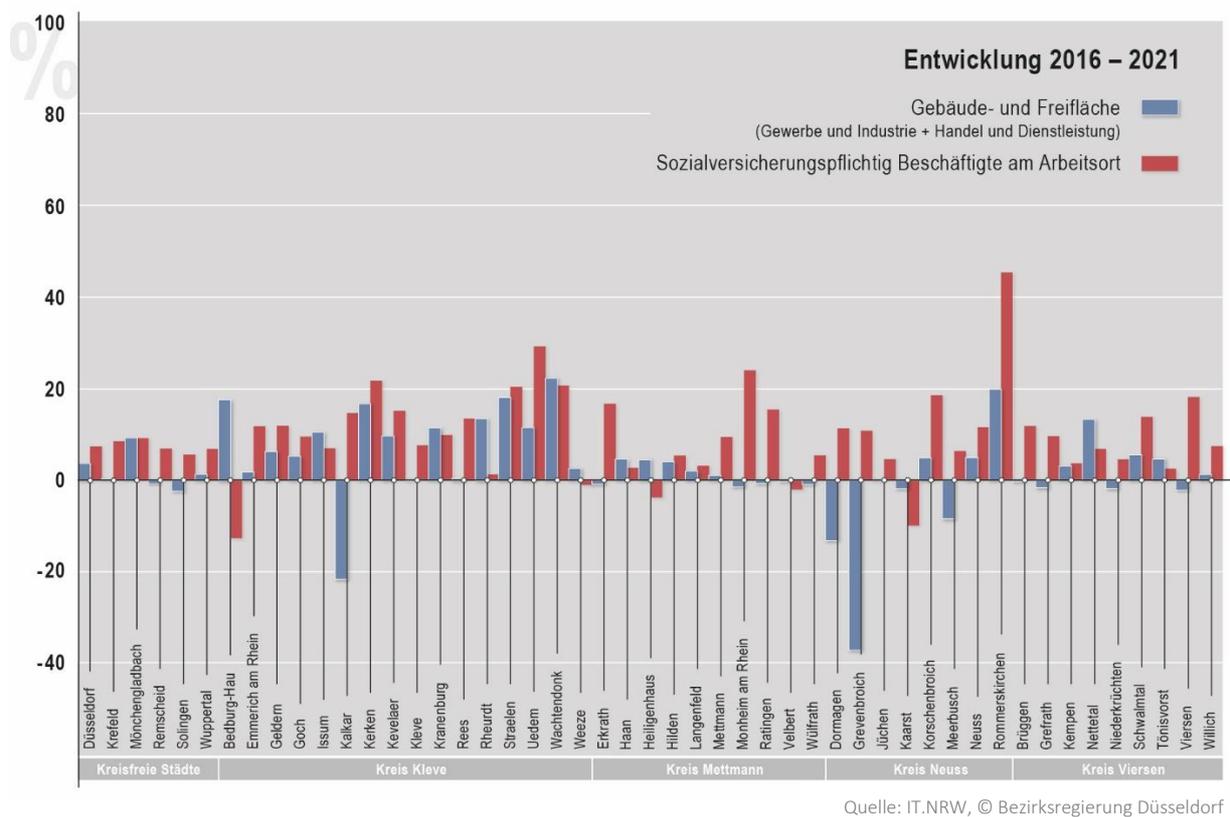


Abbildung 8: Vergleich der Entwicklung von Fläche und SvB (2016-2021)

Wie bereits ausgeführt ist die Verkehrsanbindung ein wichtiger Standortfaktor. Die großen Gewerbebestände sind Ziel tausender Pendler, die jeden Tag mit dem ÖPNV, PKW, Rad oder zu Fuß ihren Arbeitsplatz erreichen. Der Zuwachs der Erwerbstätigen in der Planungsregion (in der Stadt Düsseldorf gab es zwischen 2011 und 2021 einen Zuwachs um 11 Prozent) führt zu stetig steigenden Pendlerzahlen. In einer Pressemitteilung vom 08. November 2022 veröffentlichte Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) als Landesbetrieb Statistik, dass im Jahr 2021 ca. 4,8 Millionen Erwerbstätige in NRW arbeitstäglich über die Grenzen ihres Wohnortes hinweg zur Arbeit pendeln. Dazu kommen noch einmal fast genauso viele innergemeindliche Pendler mit 4,3 Millionen.

In die Kommunen der Planungsregion Düsseldorf pendeln rund 990.000 Pendler, gleichzeitig gibt es in den Kommunen der Planungsregion Düsseldorf rund 810.000 innergemeindliche Pendler. Auch 2021 war eine deutliche Konzentration auf die Stadt Düsseldorf und die großen Gewerbebestände im Ballungsraum zu erkennen, wie es die Abbildung 9 Einpendlerströme verdeutlicht. Nur wenige größere Pendlerströme liegen im ländlichen Raum, da sich dort nur einzelne verstreute Gewerbebestände befinden.

In den Ballungsbereichen, in denen sich die großen Gewerbebestände befinden, sind die Pendlerströme so massiv, dass die Verkehrsinfrastruktur überlastet ist und der Verkehr zum Erliegen kommt. Dieser Faktor zeigt, dass neben dem Flächenengpass auch die Belastbarkeit der Infrastruktur eine limitierende Größe für das Wirtschaftswachstum darstellt. So ist nicht nur das Flächenangebot in den Ballungszentren begrenzt, sondern auch die Verkehrsinfrastruktur für Pendler und Waren ausgelastet.

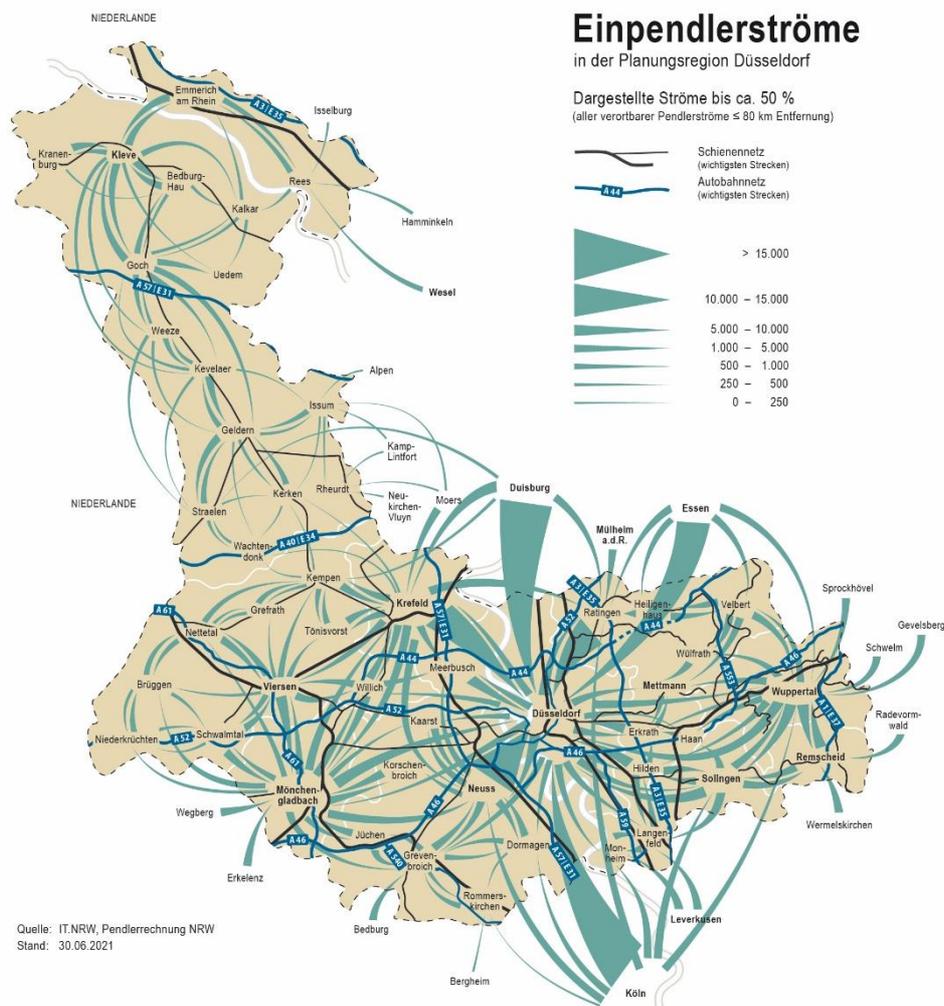


Abbildung 9: Einpendlerströme in der Planungsregion Düsseldorf

Besonders große Pendlerströme gibt es in der Stadt Düsseldorf: Am Tag halten sich ca. 828.000 Personen in der Stadt auf, nachts sind es rund 618.000 Einwohner in der Stadt. Dieses Wachsen und Schrumpfen in der Dimension einer Großstadt, das arbeitstäglich in Düsseldorf geschieht, führt regelmäßig zu Überlastungen der Verkehrsinfrastruktur. Die Zahl der Einpendler steigt zudem kontinuierlich an. Gab es 2015 in der Stadt Düsseldorf „nur“ 296.000 Einpendler, ist die Zahl in 2021 auf rund 320.000 gestiegen. Gleichzeitig pendeln 110.000 Menschen täglich aus². Die Verfügbarkeit einer Breitbandinfrastruktur als Standortfaktor für Gewerbegebiete und eine gute Anbindung von Wohngebieten an das Internet hat besonders im Rahmen der Corona-Pandemie nochmals an Bedeutung gewonnen.

Bei der Planung neuer Gewerbestandorte im Umland der Großstädte ist es deswegen besonders wichtig, die Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen. So können gute Gewerbestandorte, die an den Ballungsrändern umgesetzt werden, zur Entlastung der Ballungkerne beitragen, wenn diese gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden sind. Die sinnvollste Anbindung wäre bi- oder trimodal, um Arbeitnehmer/-innen und Waren auf vielfältigen Transportwegen und mit möglichst geringer Zunahme des Individualverkehrs befördern zu können. Es gibt in der Planungsregion jedoch nur wenige bi- und trimodale Standorte, die Flächenpotenziale aufweisen. Sie sollten besonders geschützt und von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden. Den Rahmen dafür kann die Raumordnung setzen.

² Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Gemeinsames Statistikportal 2023; Pendleratlas Deutschland

3

VORGABEN DER RAUMORDNUNG



3. Vorgaben der Raumordnung

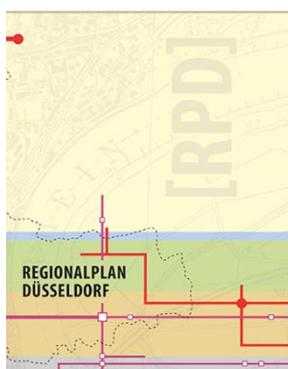
Die Raumordnung bildet den Rahmen für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen in den Städten und Gemeinden. Aufgabe der Raumordnung ist es, die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Planungskonflikte auszugleichen. Gesetzliche Grundlage für die Raumordnung ist das **Raumordnungsgesetz (ROG)**. Leitvorstellung des ROG ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt (§ 1 ROG).

Das Raumordnungsgesetz hat einen eher programmatischen Charakter. Es werden Grundsätze vorgegeben, die zu der o.g. nachhaltigen Raumentwicklung führen sollen. Für ein regionales Gewerbeflächenkonzept relevant sind z.B. die Grundsätze, dass nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovationen unterstützt werden sollen, dass regionale Entwicklungskonzepte und Bedarfsprognosen der Landes- und Regionalplanung einbezogen werden sollen und dass die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren ist und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden soll. Der Raum ist im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur zu entwickeln (§ 2 ROG).

Neben diesen inhaltlichen Grundsätzen werden im Raumordnungsgesetz wichtige Begriffe, Instrumente und Verfahrensschritte für die nachfolgenden Planungsebenen vorgegeben. So wird z.B. vorgegeben, dass Regionalpläne zu erarbeiten und eine Umweltprüfung und Beteiligungen von Behörden und Öffentlichkeit durchzuführen sind. Es werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung eingeführt und ihre Bindungswirkungen erläutert.

Auf Ebene des Landes werden die programmatischen Ziele des ROG, Instrumente und Verfahren im **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)** und im **Landesplanungsgesetz (LPIG)** konkretisiert. Die im LEP NRW aufgestellten mittel- bis langfristigen strategischen Ziele betreffen auch den Sachbereich einer industriellen und gewerblichen Nutzung.

Die Regionalplanung soll die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte schaffen, um einen Beitrag zur Ansiedlung neuer und zum Erhalt bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe zu leisten.



Wichtigstes Instrument der Raumordnung in der Region ist der **Regionalplan**. Der Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf (RPD) ist im April 2018 rechtskräftig geworden, bis 2023 sind bereits 14 Regionalplanänderungen rechtskräftig geworden und 4 weitere befinden sich im Verfahren. Durch aktuelle textliche Ziele und Grundsätze für die Steuerung der Siedlungsentwicklung und durch die Darstellung von Bereichen für Gewerbe im Plan werden wichtige Weichen für die Gewerbeflächenentwicklung der nächsten 20 bis 25 Jahre gestellt (s.u.).

Die Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt nach dem Raumordnungsgesetz, indem die Ziele des LEP NRW und des Regionalplanes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen beachtet werden müssen (§ 4 ROG). Zudem erfolgt die Umsetzung durch die sogenannten „Raumordnungsklauseln“ in den Fachgesetzen. Einen wichtigen Beitrag leistet hierbei die Bauleitplanung, denn Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) müssen nach § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst sein.

Der LEP NRW führt ein weiteres Instrument ein, welches im Raumordnungsgesetz noch nicht vorgesehen ist, das hier vorliegende **regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept**.

„Für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmung (regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern.“

(Ziel 6.3-1 Flächenangebot LEP NRW)

Dieses Konzept dient als Entscheidungsgrundlage für die Fortschreibung von Regionalplänen und für Regionalplanänderungen. Im LEP NRW heißt es, dass bei Änderungen auf Grundlage des regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes geprüft werden soll, ob die neuen Potenziale in das Konzept integriert werden können.

Ziel der regional abgestimmten Gewerbe- und Industrieflächenplanung ist es, durch ein breiteres Angebot an Flächen(-potenzialen) die regionalen Stärken besser nutzen zu können und ein qualitativ vielfältiges Angebot für Gewerbe zu schaffen. Je größer der Bezugsraum ist, desto größer ist die Vielfalt geeigneter Standorte. Eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Planung von Gewerbegebieten hilft so Infrastrukturkosten zu sparen, gute Standortpotenziale noch besser zu nutzen oder auch neue Standortpotenziale überhaupt erst zu ermöglichen, die z.B. eine Erschließung über eine angrenzende Kommune erfordern. Durch diese Optimierung kann auch die Freirauminanspruchnahme reduziert werden. Der regionale Betrachtungsraum erleichtert es, ein quantitativ ausreichendes und qualitativ differenziertes Flächenangebot zu schaffen, welches Abstandserfordernisse erfüllt und die sonstigen Ziele der Raumordnung beachtet. In dem regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept sollen die entscheidenden Inhalte erarbeitet werden (Ziel 6.3-1 LEP NRW).

Das RGIK wurde 2019 in der 1. Fassung vom Regionalrat Düsseldorf zur Kenntnis genommen. Die hier vorliegende 3. Fassung ist aus Anlass des SFM 2023 aktualisiert worden. Das folgende Kapitel fasst die Vorgaben im LEP NRW und im Regionalplan Düsseldorf RPD zusammen. Zunächst werden dazu die textlichen Ziele der Raumordnung erläutert. Da der RPD die Vorgaben des LEP NRW konkretisiert und auf ihnen aufbaut, werden die Ziele und Grundsätze aus beiden Planwerken in den folgenden Kapiteln inhaltlich zusammengefasst. Zur besseren Lesbarkeit und zum besseren Verständnis des regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes werden die Regelungen verkürzt dargestellt. Es gelten die Vorgaben im Original des RPD und des LEP NRW.

3.1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Der LEP NRW und der RPD sehen vor, dass die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und flächensparend erfolgen und an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen ausgerichtet werden soll. Vereinfacht gesagt werden zwei Zielsetzungen gleichermaßen verfolgt: So wenig Fläche wie möglich in Anspruch nehmen, aber so viele Potenziale wie nötig bereitstellen. Dies gilt für Gewerbeflächen wie für Wohnbauflächen. Eine nicht erforderliche Inanspruchnahme von Freiraum für bauliche Zwecke soll vermieden werden. Dadurch soll nicht nur der Freiraum möglichst wenig beeinträchtigt werden, sondern es soll auch vermieden werden, dass übermäßige Bauflächenausweisungen in Städten und Gemeinden erfolgen, die zu Lasten der Nachbarstädte und Gemeinden gehen würden.

Bedarfsgerecht heißt aber auch, dass so viel Fläche für Industrie und Gewerbe bereitgestellt wird, dass die wirtschaftliche Entwicklung in der Region positiv verlaufen kann und die Flächenbedarfe der Wirtschaft quantitativ und qualitativ gedeckt werden können. Das Ziel der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unterscheidet sich damit vom bis 2017 im LEP NRW genannten 5-ha-Ziel für NRW bzw. 30-ha-Ziel bundesweit oder dem Ziel eines „Netto-Nullwachstum“. Denn das Leitbild einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung kann auch dazu führen, dass in einem gewissen Zeitraum die Flächeninanspruchnahme größer als 5 ha in NRW oder 30 ha bundesweit liegt, wenn ein Bedarf begründet werden kann.

Die „flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ wird im LEP NRW als ein Ziel der Raumordnung vorgegeben (Ziel 6.1-1). Ziele der Raumordnung sind auf nachfolgenden Ebenen zu beachten und können nicht durch Abwägung überwunden werden. Damit haben die Vorgaben in einem Regional- und Landesentwicklungsplan ein anderes Gewicht als z.B. kritische Anregungen, die im Bauleitplanverfahren bei den Städten und Gemeinden eingehen, die in der Abwägung mit anderen Argumenten überwunden werden können. Kann zum Beispiel kein Bedarf für eine Flächennutzungsplanänderung für neue Gewerbeflächen begründet werden, fehlt das Planerfordernis und die FNP-Änderung kann nicht genehmigt werden.

Der LEP NRW führt in der Erläuterung zu Ziel 6.1-1 hinsichtlich der Bedarfsberechnung Folgendes aus:

„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 ein Kreis) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden – ggf. differenziert nach lokal und überörtlich bedeutsamen Flächen- mit der Zahl des Planungszeitraums multipliziert. Über die quantitative Verteilung des Bedarfs auf die Gemeinden entscheidet die Regionalplanung (...). 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 20% erhöht werden. (...)

Die Regionalplanung stellt diesem Bedarf die auf Grundlage des Siedlungsflächenmonitorings ermittelten planerisch verfügbaren Flächenreserven gegenüber. (...)

(Erläuterung zu Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung LEP NRW)

Diese Ausführungen zur Bedarfsberechnungsmethode und zum Siedlungsflächenmonitoring ermöglichen in NRW erstmals ein landeseinheitliches Vorgehen und einen Vergleich der unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den verschiedenen Planungsräumen der Regierungsbezirke und dem Verbandsgebiet des RVR.

Um die Vorgaben in Ziel 6.1-1 LEP NRW zu konkretisieren, erging am 17.04.2018 ein Erlass zur Konkretisierung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen – Wohnen, Gewerbe und Industrie. Hier wird u. a. ausgeführt, dass der Planungszeitraum der Regionalpläne auf 20 bis maximal 25 Jahre erhöht werden kann, um den Kommunen mehr Flexibilität in der Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Im Regionalplan Düsseldorf wurde bisher nur ein Planungszeitraum von 20 Jahren betrachtet. Für das Rheinische Revier wird seit dem Inkrafttreten der 10. Änderung des RPD ein Planungszeitraum von 25 Jahren betrachtet. Von der Möglichkeit unter den Voraussetzungen von § 38a LPlG für das Rheinische

Revier einen besonders langen Planungszeitraum für die Bedarfsberechnung zu betrachten wurde bislang kein Gebrauch gemacht.

In der Planungsregion Düsseldorf wird bereits seit den 1990er Jahren ein SFM durchgeführt, auf dessen Grundlage der Bedarf an Gewerblichen Bauflächen in den Flächennutzungsplänen und an Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ermittelt wird. Die Bedarfsberechnung zu Gewerbe, die dem RPD zugrunde liegt, wird im Kapitel 4 erklärt. In der Berechnung erhält man für jede Kommune einen Bedarfswert. Von diesem rechnerischen Bedarf für den Planungszeitraum werden die bestehenden Reserven in den Flächennutzungsplänen und im Regionalplan abgezogen (Daten aus dem SFM). Die Reserven umfassen dabei nicht nur freie Grundstücke in neuen Gewerbe- und Industriegebieten, sondern auch Innenpotentiale (z.B. Baulücken) und Brachflächen, soweit sie verfügbar sind (siehe Kapitel 4).

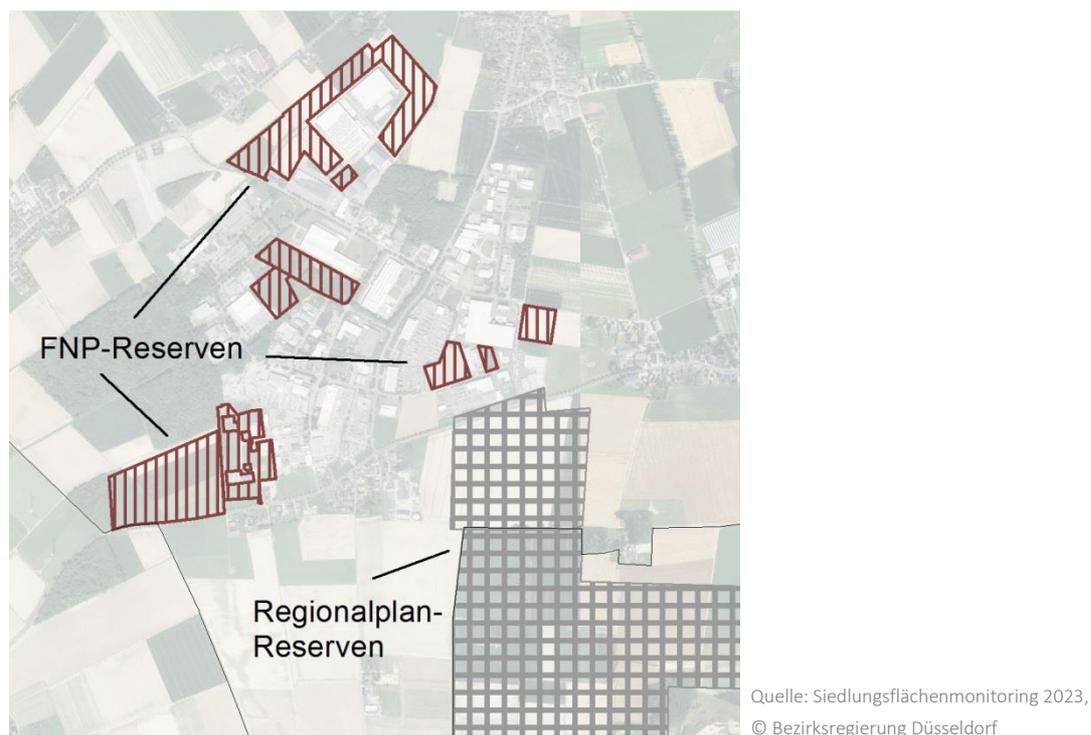


Abbildung 10: Beispiel für Regionalplan-Reserven und FNP-Reserven

Ergänzt wird das Ziel der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung im LEP und Regionalplan um weitere Ziele, wie z.B. zur Innenentwicklung, zur dezentralen Konzentration und zur Wiedernutzung von Brachflächen. In der Bedarfsprüfung sollen damit nicht nur Potenziale in neuen Gewerbegebieten, sondern auch Baulücken, Brachen und andere Innenpotentiale betrachtet werden. Auch soll die bestehende Siedlungsstruktur beachtet werden (zentrale Orte, siedlungsstrukturelle Gliederung).

Der RPD sieht ein gestuftes Vorgehen bei der Umsetzung der Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe vor, um dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden. Nach Ziel 3.1.2 des Regionalplanes bedeutet eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, dass zunächst die Innenpotentiale und die FNP-Reserven umgesetzt werden sollen. Erst wenn diese Flächen nicht ausreichen, den Bedarf für den betroffenen Planungshorizont zu decken, können die Regionalplanreserven im Bauleitplan umgesetzt werden. Für die verschiedenen Planwerke werden in der Berechnung auch unterschiedliche Planungshorizonte angesetzt: Im Regionalplan sind Entwicklungspotenziale für ca. 20 bis 25 Jahre vorgesehen, in einem neuen FNP für ca. 15 Jahre und in einer FNP-Änderung für ca. 10 Jahre. Je nach Planverfahren wird der Bedarf für diesen Zeitraum berechnet. Vom errechneten Bedarf abgezogen werden dann die Reserven aus dem letzten Siedlungsflächenmonitoring, ggf. können die Städte und Gemeinden die Daten auch für das aktuell anstehende Planverfahren aktualisieren.

Eine Regionalplan- oder Flächennutzungsplanänderung kann also dann erfolgen, wenn die Reserven nicht ausreichen, den Bedarf für den entsprechenden Zeitraum zu decken. Im Einzelfall kann es sein, dass GIB oder gewerbliche Bauflächen in den Bauleitplänen wieder aufgehoben und dem Freiraum zugeführt werden müssen, weil kein Bedarf mehr besteht oder die Planung eines neuen Gewerbegebietes nur möglich ist, wenn Reserven an anderer Stelle aufgehoben werden (Flächentausch). Von der Rücknahmeverpflichtung des LEP NRW sind nur bereits rechtskräftige Bebauungspläne ausgenommen. Da in der Planungsregion Düsseldorf der Regionalplan erst neu aufgestellt wurde und die Reserven insgesamt bereinigt wurden bzw. einzelne „Planungsleichen“ gestrichen werden konnten, besteht aktuell kein Planerfordernis zur Rücknahme von Reserven für Gewerbe. Eine Überprüfung der Flächenbilanz erfolgt regelmäßig im SFM. Zudem ist, wie bereits oben erwähnt, zwischenzeitlich ein Erlass zur Konkretisierung des LEP Ziel 6.1-1 vom 17.04.2018 ergangen, dass der Planungszeitraum der Regionalpläne auf bis maximal 25 Jahre erhöht werden kann.

Eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung erfordert es auch, die bestehenden Gewerbegebiete und Gewerbereserven vor Fehlentwicklungen im Gebiet und vor konkurrierenden Nutzungen im Umfeld zu schützen. Die Potenziale sollen langfristig für Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert werden. Dies ist gerade bei den Bereichen wichtig, die sich für die Ansiedlung von störenden bzw. emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben eignen. Aus diesem Grund wurden im Regionalplan Düsseldorf textliche Ziele und Grundsätze zur Umsetzung der GIB und ASB für Gewerbe (ASB-GE) erarbeitet. Grundlage hierfür ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO), damit die Städte und Gemeinden in der Bauleitplanung die Bereiche zielgerichtet umsetzen können.

3.2 Umsetzung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Der Regionalplan unterscheidet bei den Siedlungsbereichen zwischen Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB). Die ASB dienen der Unterbringung von Wohngebieten, Infrastruktur, öffentlichen Einrichtungen u.Ä. Auch Gewerbegebiete, die mit Wohnnutzungen verträglich sind, sollen vorrangig in den ASB geplant werden (z.B. Büro- und Dienstleistungsparks). Die Unterscheidung zwischen GIB und ASB bei der Gewerbeflächenplanung wurde in den textlichen Zielen des Regionalplanes aufgegriffen, die im Folgenden erläutert werden.

Der RPD gibt im textlichen Ziel Z1 in Kap. 3.3.1 vor, wie die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) umgesetzt werden sollen. Adressat der Regelung sind die Städte und Gemeinden, die die GIB durch die Planung von Bauflächen und Baugebieten umsetzen. Ziel ist es, die GIB für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern. Gewerbegebiete für Betriebe, die keine größeren Abstände zu Wohnnutzungen erfordern, sollen hauptsächlich in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden. Die GIB sollen i.d.R. als Industriegebiete (GI) in der Bauleitplanung umgesetzt werden. Da viele Städte und Gemeinden im Flächennutzungsplan nur Bauflächen planen und erst im nachfolgenden Bebauungsplan Baugebiete, dürfen die GIB auch als Gewerbliche Bauflächen (G) umgesetzt werden. Verhindert werden soll, dass GIB durch die Planung von Gewerbegebieten (GE) umgesetzt werden, in denen sich dann vorrangig Betriebe ansiedeln, die eigentlich wohnverträglich sind und keine GIB-Darstellung erfordern würden. Solche eingeschränkten Gewerbegebiete dürfen nach den textlichen Zielen nur noch ausnahmsweise im GIB geplant werden, nämlich wenn es zur Gliederung der Baugebiete zueinander erforderlich ist. Durch dieses Vorgehen wird der Trennungsgrundsatz nach §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) umgesetzt.

Anlass für diese Regelung war die Feststellung im Erarbeitungsverfahren des RPD, dass zwar zahlreiche Reserveflächen für Gewerbe existieren, diese aber gar nicht (mehr) für die Ansiedlung von emittieren-

den Betrieben geeignet sind. Schutzbedürftige Nutzungen haben sich in den GIB angesiedelt (z.B. Einzelhandel und Büros) oder schutzbedürftige Nutzungen sind herangerückt (z.B. Wohngebiete) und gleichzeitig sind die gesetzlichen Anforderungen zu Abständen zwischen den Nutzungen gestiegen. In der Folge ist in vielen historisch gewachsenen GIB des Vorgängerregionalplanes GEP99 die Neuansiedlung von Industriebetrieben oder von Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung nicht mehr möglich.



Z1 In den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) können emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt, in ihrem Bestand gesichert und erweitert werden. Soweit für diese Bereiche Bauleitpläne aufgestellt werden, gilt Folgendes:

- Sie sind als Gewerbliche Bauflächen im Sinne von § 1 BauNVO oder als Industriegebiete im Sinne von § 9 BauNVO darzustellen bzw. festzusetzen.
- Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.
- Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (außer Vergnügungsstätten) dürfen dabei zugelassen werden.
- Sonderbauflächen und Sondergebiete sind zulässig, soweit deren Zweckbestimmung mit den in Satz 2 und 3 genannten Bauflächen bzw. Baugebieten vergleichbar ist.

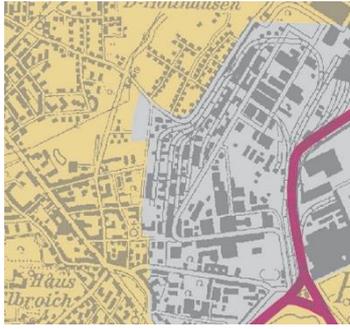
Ausnahmsweise können auch Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO, die der Unterbringung von nicht störenden oder nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, festgesetzt werden, wenn sie der Gliederung der Baugebiete zueinander oder dem Erfüllen von Abstandserfordernissen zu schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Gebieten dienen. Im GIB ansässige emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Nutzungen und planungsrechtlich bereits gesicherte Bauflächen und Baugebiete haben Bestandsschutz. Die Regelungen zum Bestandsschutz für Einzelhandelsvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen in Kap. 3.4.

Abbildung 11: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), Kap. 3.3.1 Ziel Z1, RPD

Die Ausnahmen, welche im textlichen Ziel Z1 des RPD für einzelne Nutzungen vorgesehen sind (z.B. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) und die Regelungen zum Bestandsschutz sind aufgenommen worden, weil viele historisch gewachsene GIB Bestandsregelungen erforderten. Zudem sieht die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die entsprechenden Ausnahmen bei der Planung von Industriegebieten vor. Hier sollte das textliche Ziel nicht weiter greifen als die BauNVO. Es bleibt abzuwarten und ist ein wichtiger zukünftiger Prüfschritt im regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept, ob die neuen textlichen Regelungen zielführend sind.

Sowohl der LEP NRW wie auch der RPD sehen Grundsätze zum Umgebungsschutz von GIB vor: Grenzen GIB und ASB aneinander, dann sollen in der kommunalen Bauleitplanung erforderliche Abstände zwischen GIB bzw. ASB-GE und heranrückende ASB vorrangig in den ASB gesichert werden, um das Gewerbepotenzial nicht noch weiter einzuschränken. D. h. heranrückende Wohnbebauungen und andere schutzwürdige Nutzungen sollen Rücksicht auf bereits ansässige Betriebe und ihre Erweiterungsmöglichkeiten nehmen. Da die gewachsenen GIB eine sehr große Vielfalt aufweisen, kann diese Regelung nur durch einen Grundsatz der Raumordnung (vgl. G1) aufgegriffen werden, der von den Städten und Gemeinden mit einer guten Begründung auch überwunden werden kann.

Bei heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld eines GIB ist auch zu prüfen, ob bereits bestehende Betriebe, aber auch Reserveflächen solcher Betriebe von einem Abstandserfordernis betroffen sind. D.h. es muss geprüft werden, ob der im GIB ansässige Gewerbebetrieb Emissionen verursacht (z.B. Lärm, Schadstoffe, Geruch), die einen Abstand zu Wohnbebauung u.ä. Nutzungen erfordert. Diese Prüfung im Rahmen der Anpassung von FNP-Änderungen an die Ziele der Raumordnung soll erreichen, dass die Reserven in Industrie- und Gewerbegebieten dauerhaft geschützt sind. Von der Festsetzung sind allerdings nur schutzbedürftige Nutzungen betroffen, die neu oder näher an einen Emittenten oder GIB heranrücken wollen. Gibt es bereits schutzbedürftige Nutzungen, auf die Betriebe bereits Rücksicht nehmen müssen, dann gilt der Grundsatz G1 nicht.



G1 Grenzen GIB und ASB oder ASB-GE aneinander, dann soll durch Regelungen in der Bauleitplanung oder andere geeignete Maßnahmen verhindert werden, dass durch heranrückende Wohnbebauung oder andere heranrückende schutzbedürftige Nutzungen bzw. schutzbedürftige Baugebiete der Standort bereits ansässiger emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe in seiner bisherigen Nutzung in den GIB gefährdet wird oder dass Betriebs-erweiterungsflächen und freie Bauflächen (Reserven) in den GIB nicht mehr für die Erweiterung oder Ansiedlung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben genutzt werden können. Die Abstände sollen vorrangig in den ASB oder ASB-GE gesichert werden.

Ein Abstandserfordernis kann auch gegeben sein, wenn GIB und ASB oder ASB-GE nicht unmittelbar aneinandergrenzen, aber sich in einem GIB Betriebe befinden, die größere Abstände erfordern.

Abbildung 12: Kap. 3.3.1 Grundsatz G1, RPD

3.3 Umsetzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche für Gewerbe (ASB-GE)

Der Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) wurde als neue Gebietskategorie in den RPD aufgenommen. Als ASB-GE wurden vielfach historisch gewachsene GIB überplant, die einen Strukturwandel durchlaufen haben und nicht mehr für die Ansiedlung von emittierenden Betrieben geeignet sind. Die Umsetzung durch ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO ist kaum mehr möglich. In einigen Städten und Gemeinden wurden auch ASB-GE dargestellt, wenn ein großer Konkurrenzdruck zwischen Gewerbe und Wohnen besteht und das Potenzial der Fläche langfristig für Gewerbe gesichert werden sollte. Nach den textlichen Vorgaben des Ziels Z2 dürfen in den ASB-GE Gewerbegebiete geplant werden und z.B. auch Sondergebiete für Vorhaben i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment (z.B. Baumarkt, Pflanzenmarkt). Die Planung von Bauflächen für konkurrierende Nutzungen wie z.B. Wohnbauflächen oder Misch- und Kerngebieten, wie sie in den ASB ohne Zweckbindung möglich wäre, ist in ASB-GE ausgeschlossen. Die betroffenen Bereiche hätten im RPD auch als ASB ohne eine Zweckbindung dargestellt werden können und nur in der Bauleitplanung für eine gewerbliche Entwicklung vorgehalten werden können. Einige Städte und Gemeinden haben jedoch befürchtet, dass die Potenziale nicht langfristig für Gewerbe vorgehalten werden können, wenn eine Umwandlung in Wohnen regionalplanerisch möglich ist.



Z2 Die Umsetzung der ASB für eine gewerbliche Nutzung und der ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) kann durch die Planung von gewerblichen Bauflächen im Sinne von § 1 BauNVO, Gewerbegebieten im Sinne von § 8 BauNVO und Sonderbauflächen und Sondergebieten, soweit deren Zweckbestimmung mit einer gewerblichen Nutzung im Sinne von § 8 BauNVO vergleichbar ist, erfolgen.

In den ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) sind Wohnbauflächen, Wohngebiete, gemischte Bauflächen, Dorf-, Misch- und Kerngebiete im Sinne der BauNVO ausgeschlossen. Bestehende Nutzungen und bereits bestehende in Satz 2 genannte Bauflächen und Baugebiete haben Bestandsschutz. Die Regelungen für Einzelhandelsvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen in Kap. 3.4.

Abbildung 13: Beispiel für ASB mit Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE), Kap. 3.3.1 Ziel Z2, RPD

3.4 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung (GIB-Z)

In der Planungsregion Düsseldorf sind einige Gewerbe- und Industriestandorte bzw. GIB im RPD mit besonderen Zweckbindungen (GIB-Z) geplant worden. Die Zweckbindung dient dazu, ein spezielles Angebot an Gewerbegebieten langfristig zu sichern. Es gibt zwei Arten dieser zweckgebundenen Gebiete: Historisch gewachsene Standorte, die für besondere Nutzungen langfristig gesichert werden sollen oder im sensiblen Freiraum liegen, so dass nur aufgrund der spezialisierten Nachfrage eine Darstellung im Regionalplan erfolgt ist (z.B. GIB-Z für Pflanzenvermarktung in Geldern) und neue Standorte, die für besondere (Neu-)Ansiedlungen langfristig gesichert werden sollen.

Die GIB-Z müssen immer im Zusammenhang von zeichnerischer Darstellung und textlichem Ziel im RPD in Kapitel 3.3.2 gesehen werden. In der roten Umrandung der zeichnerischen Darstellung befindet sich jeweils ein – Z –, welches auf die textlichen Ziele in Kap. 3.3.2 verweist oder ein Symbol für eine konkrete Nutzung laut Legende (z.B. Kraftwerk, Abfallbehandlungsanlagen). Die textlichen Ziele dazu befinden sich in den entsprechenden Fachkapiteln.

Viele der zweckgebundenen Bereiche sind von großer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Planungsregion. Sie werden darum in Kapitel 5 des vorliegenden Konzeptes im Einzelnen vorgestellt. In den nächsten Kapiteln werden zunächst die verschiedenen textlichen Zweckbindungen erklärt.

3.4.1 GIB mit der Zweckbindung Standorte des kombinierten Güterverkehrs

Für die wirtschaftliche Entwicklung der Planungsregion von besonderer Bedeutung sind die im LEP NRW und im RPD aufgeführten Standorte des kombinierten Güterverkehrs. Sie werden als Schnittstellen benötigt, um den Güterumschlag im kombinierten Verkehr zu gewährleisten und dienen dazu, die verschiedenen Verkehrsträger (Wasser, Schiene, Straße) optimal zu vernetzen. Durch Brechung potentieller Transitverkehre durch die Region (Verlagerung von einem Transportmittel auf ein anderes) bietet sich hier außerdem gleichzeitig ein Potenzial zur Wertschöpfung. Dem Güterverkehr werden sehr große Zuwächse in den nächsten Jahren prognostiziert, gleichzeitig sind dem Ausbau der Infrastruktur finanziell und räumlich enge Grenzen gesetzt.

Durch eine optimierte Vernetzung der Verkehrsträger sollen Straßen entlastet und Emissionen im Güterverkehr reduziert bzw. die prognostizierten Zuwächse möglichst verträglich gesteuert werden. Schiffe und Güterzüge sind besonders geeignet für die Überbrückung großer Distanzen, der Vor- und Nachlauf erfolgt über zeitlich und räumlich flexiblere LKW.

GIB mit der Zweckbindung Hafennutzungen und hafenaффines Gewerbe

Die GIB mit der Zweckbindung Hafennutzungen und hafenaффines Gewerbe sind aufgrund ihres Anschlusses an Wasserstraßen besonders bedeutsame Schnittstellen im kombinierten Verkehr. Ihr Erhalt und Ausbau ist ein wichtiges Ziel, um für den Wachstumsmarkt Logistik im internationalen Standortwettbewerb gerüstet zu sein und die verschiedenen Verkehrsträger in transportwirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht bestmöglich zu verknüpfen. In diesen Gebieten haben Hafennutzungen, die dem Güterumschlag zwischen See- und Landweg dienen, sowie hafenaффines Gewerbe- und Industriebetriebe Vorrang. Der Regionalplan schafft so die räumlichen Voraussetzungen für eine positive Entwicklung der Häfen und eine Steigerung der Leistungsfähigkeit des umweltfreundlichen Verkehrsträgers Wasserstraße.

Als GIB mit der Zweckbindung Standorte des kombinierten Güterverkehrs – Hafennutzungen und hafenaffines Gewerbe sind im RPD – unabhängig von ihrer Eigentümerstruktur – Häfen dargestellt, die öffentlich zugänglich sind. Rein betriebsgebundene Umschlagstellen haben keine vergleichbare Bedeutung für den regionalen Güterumschlag und werden daher nicht im RPD zeichnerisch dargestellt. Auch der LEP NRW bezieht sich auf die öffentlich zugänglichen Häfen. Bei den dargestellten Standorten handelt es sich um vorhandene Hafenstandorte, die über Ausbauflächen in unterschiedlichem Umfang verfügen. Für eine Darstellung gänzlich neuer Standorte am Rhein konnten im RPD-Verfahren keine Flächenpotentiale ermittelt werden; den Flächen entlang des Rheins kommt in großen Bereichen des Plangebietes erhebliche naturschutzfachliche Bedeutung zu und auch in oder an Siedlungsräumen bestehen nur in wenigen Fällen hinreichende Flächenpotenziale, an denen eine verträgliche Hafentwicklung möglich erscheint.

Landesbedeutsame Häfen werden bereits im LEP NRW benannt und in einer Karte gezeigt. Die landesbedeutsamen Häfen liegen in Krefeld, Düsseldorf (Standorte Haupthafen und Reisholz), Neuss und Emmerich. Im RPD erfolgt eine konkrete Abgrenzung auf Grundlage des LEP NRW bzw. des Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzeptes des Landes Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht am 29.03.2016) (siehe Kapitel 6). Lediglich der Hafen in Dormagen-Stürzelberg ist – obwohl er nicht landesbedeutsam ist – im RPD dargestellt, weil er aufgrund seiner öffentlichen Zugänglichkeit sowie seiner mit anderen Rheinhäfen vergleichbaren Umschlagszahlen von regionaler Bedeutung ist.

Die textlichen Ziele im Regionalplan zu den GIB-Z mit der Zweckbindung Hafennutzungen und hafenaffines Gewerbe sehen vor, dass diese Bereiche insbesondere für solche Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert sind, die einen funktionalen Zusammenhang mit dem Umschlag oder dem Betrieb eines Hafens aufweisen. Konkurrierende Nutzungen haben Bestandsschutz, Reserven sind jedoch den genannten Nutzungen vorbehalten.

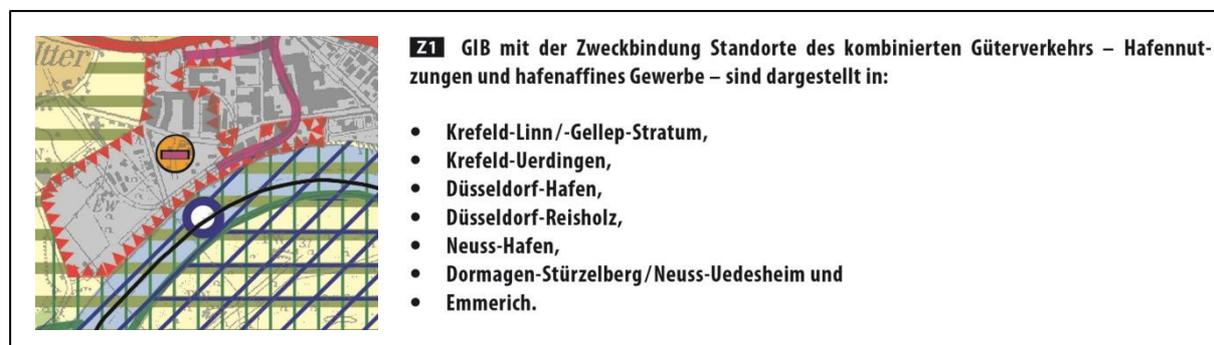


Abbildung 14: Beispiel für Symbole Hafen und Wasserstraße mit Güterumschlaganlage, Kap. 3.3.2 Ziel Z1, RPD

Der Schutzanspruch geht bei den Hafenstandorten aufgrund ihrer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung sogar über das abgegrenzte Gebiet hinaus. Durch die Zweckbindung werden die Bereiche auch nach außen geschützt: Im Abstand von 300 m dürfen keine neuen Bauflächen oder Gebiete für Wohnnutzungen geplant werden – bzw. nicht umgesetzte Flächen müssen unter bestimmten Umständen sogar zurückgenommen werden – wenn dadurch Abstandsprobleme vermieden werden können. Ziel ist es, die wenigen Hafenstandorte in der Planungsregion und insbesondere die begrenzten Flächenreserven langfristig zu sichern. Entwicklungspotenziale in den GIB-Z Hafen und hafenaffines Gewerbe müssen in der Bedarfsbilanz der Städte und Gemeinden nicht angerechnet werden; sie werden landesweit über das Logistik- und Hafenkonzept begründet. So soll erreicht werden, dass der Druck zur Ansiedlung nicht-hafenaffiner Nutzungen geringgehalten wird.

Damit die Häfen mit trimodaler Erschließung ihre besonderen Potenziale im kombinierten Verkehr bestmöglich nutzen können und die Funktion der Gebiete als Schwerpunkte des Güterumschlags langfristig gewährleistet ist, ist sicher zu stellen, dass die für die Hafennutzung wesentlich prägenden Ein-

richtungen für den Güterumschlag zwischen See- und Landweg an die Schiene angebunden werden können. Es sind daher entsprechende Flächen vorzuhalten, um die Schienenanbindung auch innerhalb der Hafengebiete möglichst wirksam schützen und entwickeln zu können.

GIB-Z Einrichtungen für den Güterumschlag und gewerbliche Betriebe im Güterverkehr

In den Städten Wuppertal und Jüchen gibt es GIB mit der Zweckbindung Standorte des kombinierten Güterverkehrs, die nicht als Häfen vorgesehen sind, sondern dem Güterumschlag im gewerblichen Güterverkehr zwischen Schiene und Straße (Zug/LKW) dienen sollen. Es handelt sich um eine bestehende Einrichtung zum Güterumschlag in Wuppertal und eine bisher noch nicht umgesetzte Einrichtung in Jüchen. In Jüchen wurde das Bauleitplanverfahren noch nicht zu Ende geführt. Nördlich angrenzend an den GIB-Z befindet sich ein bereits bebauter GIB, südlich angrenzend befindet sich ein überregional bedeutsamer Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie (vgl. Kap. 3.4.2).



Abbildung 15: Beispiel für Einrichtung zum Güterumschlag, Kap. 3.3.2 Ziel Z1, RPD

Bei heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der GIB-Z ist – wie bei den GIB ohne Zweckbindung nach Kap. 3.3.1 Grundsatz G1 – zu prüfen, ob bereits bestehende Betriebe, aber auch Reserveflächen solcher Betriebe, von einem Abstandserfordernis betroffen sind. Der Schutz vor heranrückenden Nutzungen ist damit etwas schwächer ausgeprägt als bei den GIB-Z für Hafen und hafenaufine Nutzungen, weil kein konkreter Abstand von 300m einzuhalten ist.

3.4.2 GIB mit der Zweckbindung Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie

Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Planungsregion sind in Kap. 3.3.2 Ziel Z2 vier überregional bedeutsame Standorte neu im Regionalplan aufgenommen worden, die der Ansiedlung von flächenintensiven Vorhaben und Industrie dienen sollen (siehe Abb. 16). Die Standorte wurden in Gewerbeflächenkonzepten aus den Teilregionen oder von den Städten und Gemeinden vorgeschlagen. (Zu den einzelnen Standorten und (teil-) regionalen Gewerbeflächenkonzepten siehe auch Kap. 5.2).

Hintergrund der neuen textlichen Zielsetzung war die Erkenntnis, dass es zwar viele Entwicklungspotenziale für Gewerbe im alten Regionalplan (GEP99) gab, aber dennoch Flächen fehlten, die geeignet sind auch Betriebe >5 ha anzusiedeln. Zudem sind viele GIB eingeschränkt in ihrer Ausnutzbarkeit, weil u.a. Abstände zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden müssen. In dem textlichen Ziel Z2 wird aus diesem Grund vorgegeben, dass in der bauleitplanerischen Konkretisierung die GIB-Z so umgesetzt werden sollen, dass sich Betriebe ansiedeln können, die einen Flächenbedarf von 5 ha und mehr haben oder (kleinere) Betriebe, die Neben- oder Zulieferbetrieb eines großen Betriebes sind. Es ist Aufgabe der Städte und Gemeinden in der Bauleitplanung diese Bereiche so zu erschließen und zu gliedern, dass große, gut zugeschnittene Grundstücke entstehen. Die Standorte können auch bauleitplanerisch so konkretisiert werden, dass sich Industriebetriebe ansiedeln können, welche größere Abstände (>300m) zu schutzbedürftigen Nutzungen z.B. Wohngebieten brauchen. In Niederkrüchten ist zudem die Umsetzung eines Teiles der Fläche für normale gewerbliche Nutzungen möglich. Es erfolgt keine Einschränkung im Regionalplan zu Branchen oder Nutzungen (wie z.B. Logistik), sondern die Regelung zielt lediglich auf die räumliche Struktur (Grundstücksgröße und Erschließung) ab.

Um das Flächenpotenzial auch langfristig für die Ansiedlung von emittierenden Betrieben zu sichern, ist in dem Ziel Z2 in Kap. 3.3.2 der Raumordnung des RPD vorgesehen, dass in einem Abstand von 300m im Umfeld der GIB-Z keine schutzbedürftigen Nutzungen heranrücken dürfen, die ein Abstandserfordernis auslösen würden (z.B. Wohngebiete).

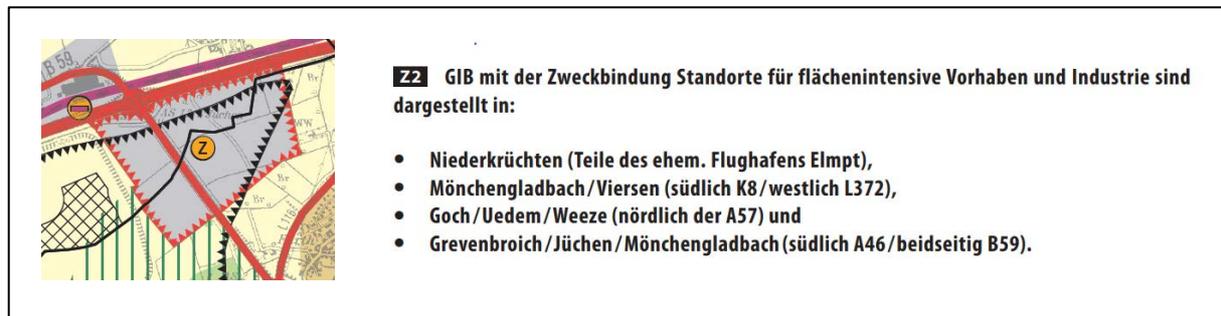


Abbildung 16: Beispiel für GIB für flächenintensive Vorhaben und Industrie, Kap. 3.3.2 Ziel Z2, RPD

3.4.3 GIB mit der Zweckbindung überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung

Die vier in o.g. Ziel Z2, Kap. 3.3.2 genannten Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie sind genauso wie drei weitere in Ziel Z3, Kap. 3.3.2 genannte Standorte im Regionalplan mit einer Zweckbindung als überregional bedeutsamer Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung geplant worden.

Es handelt sich um Standorte, die aufgrund ihrer Größe und Standortvoraussetzungen nicht nur für die kommunale Wirtschaftsentwicklung von Bedeutung sind, sondern für die gesamte Planungsregion. Bei einigen Standorten sind mehrere Projektpartner genannt, die den Standort gemeinsam entwickeln sollen, weil die kommunalen Bedarfe der einzelnen Projektpartner zusammengefasst wurden. In Krefeld/Meerbusch konnten z.B. auf Krefelder Stadtgebiet nicht ausreichend Flächen gefunden werden, so dass auf Meerbuscher Seite das Gebiet erweitert wurde. Oder es werden verschiedene Kommunen genannt, weil der Standort an der Grenze liegt und eine Erschließung nur gemeinsam umgesetzt werden kann (z.B. Goch/Weeze). In Niederkrüchten ist eine interkommunale Entwicklung vorgesehen, ohne dass weitere Projektpartner genannt werden, da das flächenmäßige Potenzial des GIB-Z den errechneten Bedarf der Belegheitskommune übersteigt, sodass eine Entwicklung der Flächen in regionaler Abstimmung erfolgen soll. In Niederkrüchten wird der Standort z.B. gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung des Kreises Viersen umgesetzt.

In dem Ziel Z3 des Regionalplanes wird ausgeführt, dass bei den überregional bedeutsamen Standorten auch die anderen betroffenen Akteure möglichst frühzeitig über die Planungsziele informiert werden. Das können z.B. benachbarte Kommunen sein. Diese Information soll erfolgen, damit Flächenüberhänge und unrentierliche Infrastrukturkosten vermieden werden, wenn z.B. an verschiedenen Standorten ähnliche Angebote geplant werden. Die dargestellten Bereiche dienen der Ansiedlung, Erweiterung und Bestandssicherung von emittierenden Betrieben, nur ausnahmsweise sind nicht emittierende Betriebe nach Kapitel 3.3.1 des RPD zulässig. An den vier o.g. Standorten des Ziels Z2, Kap. 3.3.2 ist zudem die Ansiedlung auf flächenintensive Betriebe und Industrie beschränkt. Zusätzlich zu den bereits o.g. genannten Standorten sind Standorte in Nettetal-Kaldenkirchen, Krefeld/Meerbusch und Straelen-Herongen vorgesehen.

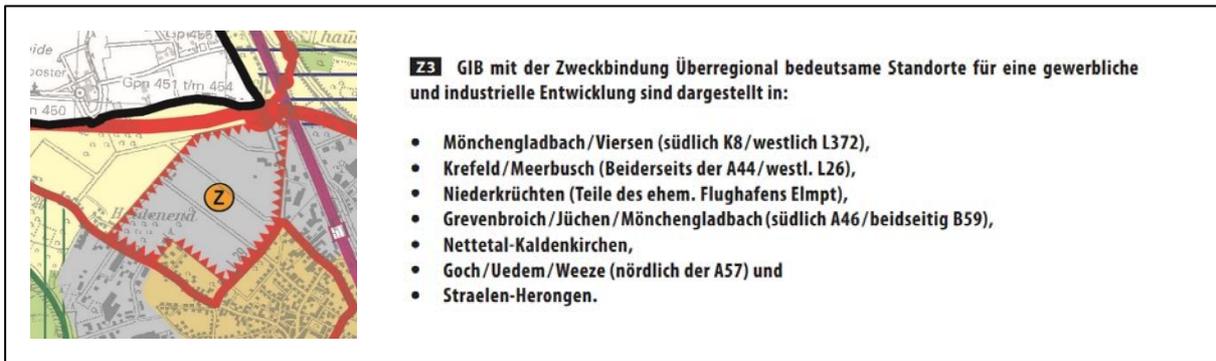


Abbildung 17: Beispiel für GIB Überregional bedeutsame Standorte, Kap. 3.3.2 Ziel Z3, RPD

3.4.4 GIB mit sonstigen Zweckbindungen

Es gibt darüber hinaus noch eine Reihe einzelner GIB-Standorte, die mit Zweckbindungen überlagert sind, die nur für den jeweiligen speziellen Standort gelten (s. Abb. 18). Nutzungen, die der Zweckbindung widersprechen, dürfen an diesen Standorten nicht geplant werden. Die Gewerbegebiete sind historisch gewachsen, d.h. Grund für die Zweckbindung ist z.B. eine besondere bestehende Nutzung oder besondere Standortbedingungen (z.B. GIB-Z am Airport Weeze oder verschiedene Konversionsflächen).

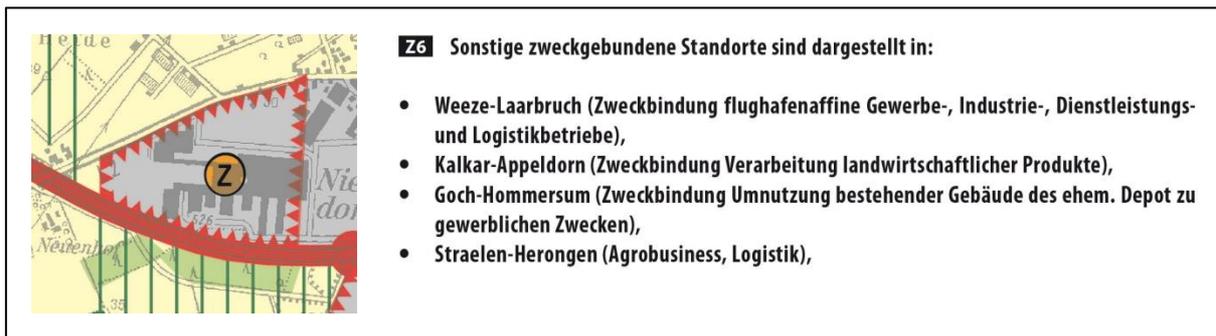
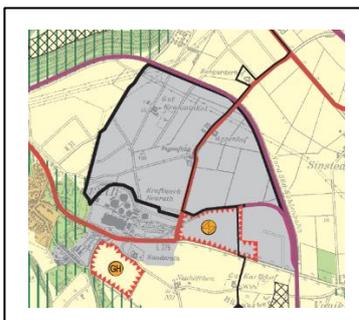


Abbildung 18: Beispiel für GIB mit einer sonstigen Zweckbindung, Kap. 3.3.2 Ziel Z6, RPD

Darüber hinaus gibt der LEP NRW in Ziel 6.4-1 vier Standorte für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben mit Bedeutung für NRW vor, zu denen auch ein Standort in der Planungsregion Düsseldorf zählt. Bei der Inanspruchnahme und Entwicklung des im RPD schwarz umrandeten GIB in Grevenbroich-Neurath, nördlich des Braunkohlekraftwerkes, sind die gültigen Ziele und Grundsätze in Kap. 6.4 „Standorte für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben“ des LEP NRW relevant.



Der LEP NRW gibt in Ziel 6.4-2 vor, dass der Standort genutzt werden soll für flächenintensive Großvorhaben, die industriell geprägt sind und einen Flächenbedarf von mindestens 50 ha in der Endausbaustufe des Vorhabens haben. Ausnahmsweise können auch Vorhabenverbände angesiedelt werden.

Abbildung 19: Bereich für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben, RPD

3.5 Gewerbebetriebe im Freiraum und in nicht dargestellten Ortslagen

Nach Ziel 2-3 LEP NRW ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung soll auf den Siedlungsraum konzentriert werden. D.h. neue Bauflächen für Gewerbe dürfen in den Flächennutzungsplänen nur geplant werden, wenn im Regionalplan ein Siedlungsbereich (ASB oder GIB) vorgesehen ist. Es gibt jedoch Ausnahmen für die Planung von Bauflächen im Freiraum. So gibt es kleinere Ortschaften (Beispiel siehe unten), die im Regionalplan zwar als Freiraum dargestellt werden, aber für die in den Flächennutzungsplänen Bauflächen festgesetzt werden. In diesen Orten dürfen auch bedarfsgerecht Bauflächen für die Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben geplant werden, wenn z.B. vorhandene Betriebe erweitert werden oder innerhalb des Ortes oder in einen Nachbarort verlagert werden sollen. Soll ein Betrieb jedoch neu gegründet oder in der Kommune neu angesiedelt werden, dann soll dieses i.d.R. in den Hauptortslagen (ASB oder GIB) geschehen. Neben der Planung von Bauflächen für Wohnen, Infrastruktur etc., ist auch eine Planung von Bauflächen möglich als Sanierungs- und Umstrukturierungsmaßnahme im Baubestand (Ziel 2-4 LEP NRW).

In der Planungsregion Düsseldorf gibt es viele Betriebe, die im Freiraum liegen, außerhalb der Siedlungsbereiche und der o.g. Ortschaften. Hierbei handelt es sich i.d.R. um gewerbliche Nutzungen, die über den §35 im Baugesetzbuch (BauGB) (Bauen im Außenbereich) entstanden sind. Ihre Erweiterungs- und Verlagerungswünsche am Standort / im Freiraum stehen unter den Voraussetzungen des §35 BauGB. Neue Bauflächen, um z.B. eine ehemals privilegierte Nutzung zu erweitern, sind i.d.R. nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll. Ziel 2-3 des LEP NRW sieht eine Ausnahme für die Erweiterung dieser Betriebe vor, die unter bestimmten Voraussetzungen Spielraum für die Planung von Bauflächen geben können. Voraussetzungen sind z.B., dass der Betrieb legal am Standort entstanden ist, dass die Erweiterung angemessen ist in Bezug auf die bestehenden baulichen Anlagen und dass die Erschließung auch geeignet ist für zukünftige Verkehre.

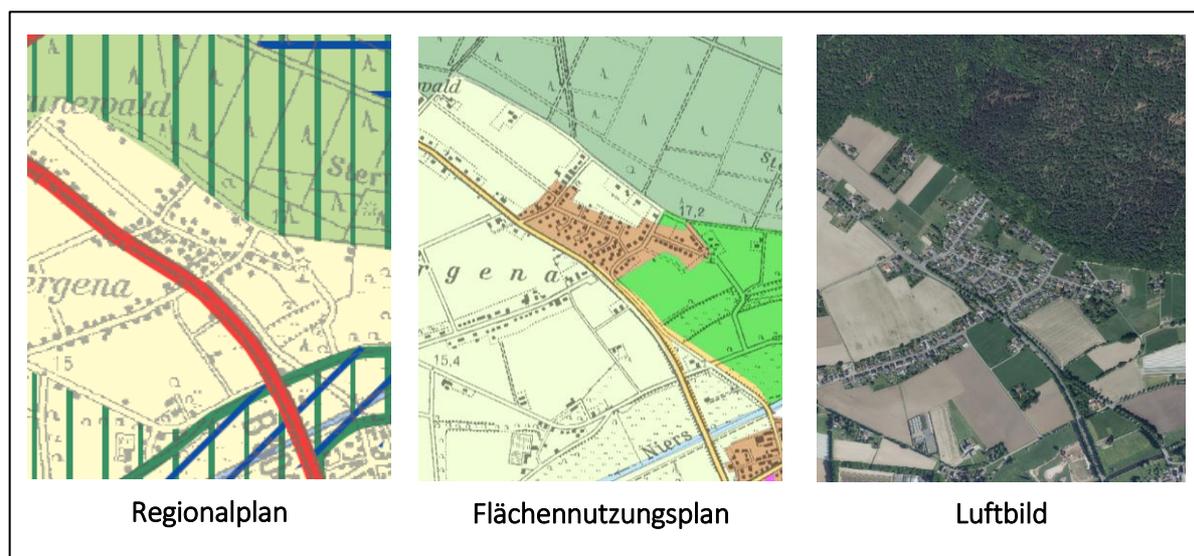


Abbildung 20: Beispiel für eine nicht dargestellte Ortslage

Hintergrund der Zielsetzung, die Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsraum zu konzentrieren und das Wachstum der kleinen Ortschaften oder von Betrieben im Freiraum zu beschränken, ist zum einen, dass der Eingriff in den Freiraum möglichst geringgehalten werden soll. Konzentriert man die bauliche Entwicklung auf einzelne Ortschaften, dann gibt es weniger Störungen im Freiraum für Flora und Fauna als bei einer zersiedelten Siedlungsstruktur. Durch die Konzentration können größere ungestörte Freiräume gesichert werden und ein Biotopverbundsystem aufgebaut werden bzw. erhalten bleiben. Zum anderen ist es durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung möglich, Infrastrukturen zu bündeln (z.B. Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur).

3.6 Agrobusiness

In den Kreisen Kleve und Viersen ist das Thema Agrobusiness mit dem Anbau und der Vermarktung von Obst, Gemüse und Pflanzen von großer Bedeutung. Hier haben sich besondere Nutzungsstrukturen entwickelt, bei denen sich auch bestimmte Planungsfragen ergeben: Die Betriebe sind privilegiert nach § 35 BauGB und liegen im Freiraum. Es findet nicht nur Freilandanbau statt, sondern es sind große Hallenkomplexe zum Unterglasanbau entstanden. Auch sind viele große Hofstellen entstanden, teilweise mit Direktvermarktung. Ändern sich diese Betriebskonzepte oder wird eine Nachfolgenutzung für ehem. privilegiert entstandene Gebäude gesucht, dann führt das regelmäßig zu besonderen planerischen Herausforderungen. Mit dem Verlust der Privilegierung wird oft eine Bauleitplanung erforderlich. Zum Beispiel bei

- der Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden (u.a. auch Unterglas) z.B. für Wohnen, Gewerbe, EZH,
- dem Verlust der Privilegierung bestehender Betriebe durch Wachstum (z.B. Biogas),
- dem Verlust der Privilegierung bestehender Betriebe durch neue Geschäftsmodelle (z.B. Ergänzung von Logistik am Standort, Nutzung der Gebäude als landwirtschaftliches Lohnunternehmen).

Die Bauleitplanung muss sich dann an die Ziele der Raumordnung halten. Der LEP NRW und der RPD geben der Bauleitplanung vor, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsbereiche konzentrieren soll. Wie oben ausgeführt ist eine Planung von Bauflächen im regionalplanerischen Freiraum nur unter engen Voraussetzungen möglich. Dies gilt auch für gewerbliche Nutzungen, die aus einer ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung hervorgegangen ist und die nicht nach §35 BauGB genehmigt werden kann, sondern eine Bauleitplanung mit Darstellung von Bauflächen im FNP erfordert. Hier gelten dann die oben dargestellten Ziele und Vorgaben für den Freiraum aus LEP NRW und RPD. Bauflächen für neue gewerbliche Nutzungen (z.B. große Logistikhallen) im Freiraum stehen Ziele der Raumordnung entgegen, wenn die Erweiterung eines bestehenden Betriebes nicht angemessen ist in Bezug auf die bestehenden baulichen Anlagen. Für landwirtschaftliche Betriebe gibt es noch weitere Anforderungen. So ist die Planung eines Sondergebietes möglich, um eine neue Nutzung zu ermöglichen, allerdings muss sie der landwirtschaftlichen Nutzung untergeordnet sein (siehe Ausnahme in Ziel 2-3 LEP NRW). Neue gewerbliche Nutzungen sollen in den GIB / ASB bzw. in den Gewerbegebieten der Städte und Gemeinden untergebracht werden.

3.7 Exkurs: Nachhaltige Gestaltung von Gewerbegebieten

Die Umsetzung eines GIB oder ASB für Gewerbe als Gewerbe- und Industriegebiet stellt einen großen Eingriff in den Freiraum dar. Gewerbe- und Industriegebiete sind i.d.R. stark versiegelt, große Gebäude, Parkplätze und breite Straßen prägen den Stadtraum. Grünflächen sind vielfach funktional angelegt z.B. als Regenwassermulde oder Abstandsrasen. Dass die aktuellen Gewerbegebiete eher „grau statt grün“ sind, hat u.a. damit zu tun, dass Vorgaben in Bebauungsplänen vermieden werden, welche die Ausnutzung des einzelnen Grundstücks durch die Gewerbebetriebe einschränken könnten. Da die Anforderungen von Gewerbebetrieben sehr unterschiedlich sind (z.B. Grundstücksgröße, Hallenzuschnitt, Lage, Höhen) und i.d.R. bei der Aufstellung der Bebauungspläne noch nicht bekannt, würden Höhenfestsetzungen, Pflanzgebote und enge Gestaltungsvorgaben den Spielraum zur Ausnutzung möglicherweise so stark einschränken, dass die Bauflächen für gewünschte Betriebe nicht mehr geeignet wären. In Wohngebieten werden üblicherweise mehr Gestaltungsvorgaben vorgesehen, weil Wohnnutzungen und Baugebietstypen gut bekannt und vergleichbar sind. Dabei könnten ökologisch nachhaltig gestaltete Gewerbegebiete nicht nur zum Flächensparen beitragen und den Ressourcenverbrauch verringern, sondern mit dem Einsatz von erneuerbaren Energien, Entsiegelung und Begrünung eine Vorsorge für Starkregenereignisse und Hitzewellen leisten und ein Aushängeschild einer Stadt werden. Da Hitzeperioden und Starkregenereignisse aufgrund des Klimawandels in den nächsten Jahren voraussichtlich zunehmen werden, bietet die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Entwicklung von Gewerbegebieten die Chance einer vorsorgenden Anpassung an sich ändernde Rahmenbedingungen. Darüber hinaus kann mit einer gesteigerten Standortqualität für Kunden und Beschäftigte ein Wettbewerbsvorteil geschaffen werden.

Vorgaben für die konkrete Umsetzung der Baugebiete können jedoch im Regionalplan nicht getroffen werden, sondern erst auf Ebene der Bauleitplanung, im Flächennutzungsplan und insbesondere im Bebauungsplan. Der Gestaltungsspielraum des Regionalplanes und damit des Regionalrates ist in diesen Fragen eng. Denn die Raumordnung ist für die zusammenfassende, übergeordnete und überörtliche Planung und Ordnung zuständig. Das heißt, es ist Aufgabe der Raumordnung, die verschiedenen Ansprüche an den Raum aufeinander abzustimmen. Dies erfolgt in einem groben räumlichen Maßstab. Die konkrete Gestaltung von Grund und Boden und dabei insbesondere die effiziente Nutzung von einzelnen Grundstücken oder die Fragen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gehören zum Recht der Bodenordnung, nicht der Raumordnung. Das ist im Grundgesetz geregelt und wird in den entsprechenden Kommentaren ausgeführt (vgl. BeckOK (2023)). Das BauGB und die BauNVO bieten entsprechend einen umfangreichen Festsetzungs- und Regelungskatalog für die nachhaltige Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten, zum Beispiel:

- Um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu erreichen, sind Festsetzung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO) möglich.
- § 9 (1) Nr. 20, 14 und Nr. 25 BauGB erlauben Festsetzungen von naturschützenden und landschaftspflegenden Maßnahmen (Erhaltungs- und Pflanzbindungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Umgang mit Niederschlagswasser, Eingrünung von Stellplätzen, Aufstellen von Brut- und Nisthilfen, etc.).
- § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 23 Buchst. b BauGB eröffnet Festsetzungsmöglichkeiten zur Bauweise und Kompaktheit der Gebäude, deren Lage und Ausrichtung und zur Energieeinsparung, bzw. zum optimierten Einsatz regenerativer Energien.

- Die Beseitigung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken ohne Flächenzuordnung kann mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit den §§ 25 a und b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den entsprechenden Landeswassergesetzen der Länder geregelt werden.
- Zur Sicherung des lokalen Luftaustauschs sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 18, 20, 24, 25 BauGB wesentlich, um den lokalen nächtlichen Luftaustausch zu sichern.
- Möglich sind auch substantielle Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW für eine Grünplanung zugunsten eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes.

Im Prinzip kann im Bebauungsplan sehr genau vorgegeben werden, wie ein Grundstück bebaut werden soll. Es ist jedoch erforderlich, für jede Festsetzung das städtebauliche Erfordernis oder die fachgesetzliche Begründung darzustellen. Der Regionalplan im Maßstab 1:50.000 ist dafür nicht geeignet. Textliche Ziele und Grundsätze im Regionalplan sind auch nur Rahmenseetzungen. Für die gewerbliche Entwicklung ist ein wichtiges Ziel, dass ausreichend Flächen für Gewerbe und Industrie zur Verfügung stehen und diese auch geeignet sind für die Unterbringung von emittierenden Unternehmen. Wichtige Entscheidungsgrundlage sind die nun folgenden Ergebnisse des SFM.

4

SIEDLUNGSFLÄCHEN- MONITORING



4. Siedlungsflächenmonitoring – Rheinblick

Im folgenden Kapitel werden die Grundlagen der Bedarfsberechnung für Gewerbe zusammengefasst. Das Kapitel ist in zwei große Themenblöcke gegliedert: Zunächst wird die Bedarfsberechnungsmethode für Gewerbe erklärt. Anschließend werden die Reserven und Entwicklungspotenziale 2023 analysiert und eine Bedarfsbilanz 2023 gezogen.

4.1 Bedarfsgerechte Wirtschaftsflächen - Regionaler Handlungsspielraum (HSP)

Die Berechnung des Bedarfs an Wirtschaftsflächen erfolgt im RPD über den sogenannten „regionalen Handlungsspielraumansatz“. Ziel ist, den Städten und Gemeinden für den Planungszeitraum einen angemessenen Handlungsspielraum für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig die Ausweisung von Überhängen bei den Bauflächen zu Lasten der Freiraumentwicklung in den Plänen zu vermeiden. Um den Bedarf für diesen Handlungsspielraum zu ermitteln, wird davon ausgegangen, dass genug Flächen zur Verfügung stehen sollten, um die im Monitoring beobachtete Flächenentwicklung in der Vergangenheit auch zukünftig abdecken zu können. Dieses Vorgehen entspricht dem Ansatz des LEP NRW zur Bedarfsberechnungsmethode in Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung.

Eine Überprüfung der Reserven nach qualitativen Kriterien ergänzt den quantitativen Ansatz. Es ist nicht nur wichtig, dass genug Reserven zur Verfügung stehen, sondern auch, dass spezifische wirtschaftliche Nachfragen abgedeckt werden können. Dies entspricht der Vorgabe von Ziel 6.3-1 LEP NRW, dass in den Regionalplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern ist. Dieses Ziel bezieht sich eigentlich nur auf die GIB, aber da in der Planungsregion Düsseldorf wichtige Potenziale für Gewerbe in den ASB liegen, werden im SFM auch die Reserven für Gewerbe in den GIB und ASB betrachtet. Bei der Frage, ob zusätzliche Siedlungsbereiche oder Bauflächen für Gewerbe geplant werden dürfen, stellt der Bedarf nach Ziel 6.1-1 LEP NRW die Obergrenze dar. Die Potenziale in den ASB und GIB werden zusammengefasst und dürfen im Regionalplan bzw. in Regionalplanänderungen für die gesamte Planungsregion nicht überschritten werden. Qualitative Aspekte dienen somit eher der Verteilung von Standorten innerhalb der Planungsregion.

Der RPD hat einen Planungszeitraum von 20 Jahren. In den Städten und Gemeinden wurden Entwicklungspotenziale festgelegt, um diesen Bedarf zu decken. Der Bedarf ist in einem textlichen Ziel in Kap. 3.1.2 RPD für die Städte und Gemeinden festgelegt. In den Erläuterungen zu dem textlichen Ziel ist ausgeführt, dass in regelmäßigen Abständen durch das SFM geprüft wird, ob ein angemessener Handlungsspielraum zur Verfügung steht und wie sich die Flächensituation entwickelt. Damit ist das SFM vergleichbar mit einem regelmäßigen „Controlling“ für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung. Aber auch anlassbezogen können Aktualisierungen für einzelne Städte und Gemeinden oder Teilregionen und Teilthemen erfolgen, z.B. durch Regionalplanänderungen. Eine solche Änderung in der Bedarfsberechnung gab es z.B. in der 10. Regionalplanänderung. Hier wurde für das Rheinische Revier (Stadt Mönchengladbach, Rhein-Kreis Neuss) der Planungszeitraum auf 25 Jahre verlängert. Diese Bedarfsberechnung wird in dem hier vorliegenden Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept übernommen. **Es ist keine Neuberechnung des Bedarfs und auch keine Regionalplanänderung zur Übernahme der Flächenbilanz 2023 vorgesehen, sondern es erfolgt im RGIK lediglich eine Überprüfung des Handlungsspielraumes.** Dieses Vorgehen ist im Kap. 3.1.2 RPD so angelegt. Dort wird ausgeführt, dass das SFM als regelmäßiges Controlling dient, zu überprüfen ob ein angemessener Handlungsspielraum für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung besteht. Erst wenn diesbezüglich Handlungsbedarf erkannt wird, soll eine

Regionalplanänderung mit einer neuen Bedarfsberechnung erfolgen (wie bei der 10. RPÄ und 16. RPÄ für das Rheinische Revier kürzlich erfolgt.)

Die einzelnen Rechenschritte bei der Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen sind wie folgt: Grundlage bilden die durch die Städte und Gemeinden gemeldeten Inanspruchnahmen an gewerblich industrieller Baufläche im Beobachtungszeitraum. Eine trendgestützte Bedarfsberechnung hat dann – vereinfacht gesagt – das Ziel, dass im Planungszeitraum genauso viel Entwicklungspotenzial zur Verfügung stehen sollte, wie in der Vergangenheit als Reserve benötigt wurde. Brachflächen werden dabei als Reserven in die Bilanz einbezogen. Zur Ermittlung des Bedarfs werden Inanspruchnahmen im SFM gemeldet, sobald „der Bagger rollt“. Gewerbegebiete, die also nur verkauft wurden, aber die noch nicht direkt bebaut werden sollen, gelten weiterhin als Reserven, ggf. als Betriebserweiterungsflächen.

Bei der Bedarfsberechnung für den Regionalplan im Jahr 2018 lagen die Inanspruchnahmen im Stützzeitraum von 2001 bis 2011 zugrunde. Weil diese Daten wegen der Dauer des Planverfahrens bei Rechtskraft des RPD im Jahr 2018 alt waren, erfolgte in der 1. Aktualisierung des Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes im Jahr 2020 eine Neuberechnung. Dabei ist der Beobachtungszeitraum mit aktuelleren Daten auf 2001 bis 2019 verlängert worden. Bei der Berechnung wird ein jährlicher Durchschnitt der Inanspruchnahmen gebildet, um besondere Spitzen bei der Flächeninanspruchnahme auszugleichen. Die Betrachtung eines möglichst langen Zeitraumes ist sinnvoll, weil die Bebauung von Gewerbeflächen in zyklischen Schritten erfolgt. Vielerorts handelt sich bei den gemeldeten Inanspruchnahmen um neu erschlossene Gewerbegebiete, die in Baustufen umgesetzt und vermarktet werden oder auch um Brachflächen in der Umnutzung, die einen längeren Planungsvorlauf brauchen. Gerade in kleineren Kommunen kann es dann dazu kommen, dass über Jahre keine Inanspruchnahmen gemeldet werden, und wenn ein neues Gebiet erschlossen wird oder eine größere Brachflächen wieder Spielraum bietet, es in einem kürzeren Zeitraum wieder große Inanspruchnahmen gibt. Die größten Inanspruchnahmen erfolgten aber in den kreisfreien Städten, wo auch bereits zuvor die meisten Beschäftigten und Betriebe angesiedelt waren. Dabei handelt es sich in diesen Städten vielfach um Inanspruchnahmen auf Umstrukturierungsflächen (z.B. in Wuppertal und Düsseldorf). In Mönchengladbach fiel in den Zeitraum aber auch die Umsetzung des Regioparks als Neuerschließung.

Bei den weiteren Rechenschritten ist zu berücksichtigen, dass es aufgrund einer technischen Änderung im Jahr 2012 zu Doppelmeldungen gekommen ist, so dass das Jahr 2012 ausgeklammert werden soll und in der folgenden Berechnung ein Durchschnitt von nur 18 Jahren gebildet wird (2001-2011 und 2013-2019).

Die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme an gemeldeten Flächen zu gewerblichen Zwecken wird im nächsten Schritt mit der Anzahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Als solcher wurden beim RPD 20 Jahre angesetzt, die mit der Rechtskraft Mitte 2018 begannen. In den Kommunen des Rheinischen Reviers erfolgte mit der 10. Regionalplanänderung eine Bedarfsberechnung für 25 Jahre. Bei den nachfolgenden Tabellen ist zu beachten, dass unterschiedliche Ansätze zugrunde liegen.

Um für die Städte und Gemeinden eine angemessene Flexibilität auch gegen Ende des Planungszeitraumes sicherzustellen, wird ein Planungszuschlag von 20 Prozent vorgesehen. Durch diesen Zuschlag ist es möglich, auf Restriktionen bei einzelnen Flächen durch die Entwicklung von Alternativen reagieren zu können (wenn z.B. ein Tausch nicht möglich ist oder wenn die Reserve absehbar erst langfristig zur Verfügung steht). Das heißt auch, dass nicht alle im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche im Planungszeitraum in den FNP umgesetzt werden können. Einem neuen Flächennutzungsplan bzw. eine Flächennutzungsplanänderung für die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen wird im Verfahren nach §34 LPlG immer eine aktuelle Bedarfsbewertung zugrunde gelegt, die auf den Reserven des SFMs beruht. So fließen auch im Planungszeitraum neu entstandene Reserven (vormals nicht verfügbare Flächen oder Brachen) in die Beurteilung ein.

In der Bedarfsberechnung erfolgt ein Brachflächenabschlag von 20 %, um mögliche Entwicklungspotenziale zu berücksichtigen, die durch Betriebsstilllegungen oder Verlagerungen in den bestehenden Gewerbegebieten entstehen und die ggf. im Monitoring nicht erfasst werden. In der Stadt Düsseldorf wird auf Anregung der Stadt ein höherer Brachflächenabschlag (-40 %) angesetzt, da Brachflächenumnutzungen für die Stadt von zentraler Bedeutung sind.

4.1.1 Verteilung des Handlungsspielraumes nach raumordnerischen Kriterien

Der für jede Stadt und Gemeinde nach der oben erläuterten „Trendfortschreibung“ mit den Abschlägen ermittelte Handlungsspielraum (HSP 1) wird nach bestimmten Kriterien auf die kreisfreien Städte und Kreise und innerhalb der Kreise verteilt (HSP 2). Diese Vorgehensweise ist im LEP NRW vorgesehen und auch angezeigt, da ungewöhnlich hohe oder niedrige Inanspruchnahmen in einzelnen Städten und Gemeinden so ausgeglichen werden können. Eine einfache Trendfortschreibung würde – wie bereits oben ausgeführt – die Kommunen bevorzugen, die im Beobachtungszeitraum sehr hohe Inanspruchnahmen hatten (z. B. weil ein Gewerbegebiet vermarktet wurde oder sich ein großer Betrieb angesiedelt hat). Diese Kommunen würden auch in zukünftigen Erhebungen hohe Inanspruchnahmen melden können und damit weitere Bedarfe anmelden. Andere Kommunen, die z.B. im Beobachtungszeitraum weniger Inanspruchnahmen melden konnten, weil z.B. wichtige Reserven nicht entwickelt werden konnten (z.B. wegen erforderlicher Altlastensanierung oder aufwendigen Planverfahren), könnten dann in eine Abwärtsspirale geraten und auch zukünftig immer weniger „Bedarf“ anmelden. Zudem soll durch die Anwendung von Kriterien bei der Verteilung der Ermittlung des Orientierungsrahmens sichergestellt werden, dass Städte und Gemeinden besonders berücksichtigt werden, die ein hohes Arbeitskräftepotenzial aufweisen und Infrastrukturen vorhalten. Bei der Verteilung des HSP 1 muss auch noch einmal klargestellt werden, dass die Summe für die gesamte Planungsregion gleichbleibt. Eine Ausnahme bilden die Städte und Gemeinden im Rheinischen Revier, die an der Umverteilung von Bedarfen über die Grenzen des Rheinischen Reviers hinaus nach der 10. Regionalplanänderung nicht mehr teilnehmen. Der Regionalrat hat beschlossen, in den Kommunen mehr Gewerbeflächen für den Strukturwandel zu sichern. Eine Umverteilung z.B. an andere Großstädte wäre hier nicht zielführend, aus diesem Grund wird nur die Berechnung des HSP 1 im Rheinischen Revier durchgeführt.

Bei der Umverteilung nach HSP 1 und 2 werden folgende Kriterien angewandt: Die Ober- und Mittelzentren bekommen einen Zuschlag nach ihrem Bevölkerungsanteil an allen Ober- und Mittelzentren (Zentralität). Die Zentralität richtet sich nach der Einstufung der zentralen Orte im LEP NRW. Es werden somit in einem ersten Rechenschritt 25 Prozent des HSP 1 jeder Stadt und Gemeinde abgezogen und dann in einem zweiten Rechenschritt auf die Mittel- und Oberzentren verteilt. Wie oben geschrieben sind die Städte und Gemeinden im Rheinischen Revier von dieser Umverteilung ausgenommen. Wie viel Hektar ein Ober- oder Mittelzentrum davon erhält, hängt von dem Anteil der Bevölkerung des Ober- oder Mittelzentrums an der Bevölkerung aller Ober- und Mittelzentren ab. Es wird ein Faktor gebildet (Bevölkerung Stadt / Bevölkerung aller Ober- und Mittelzentren) (Bevölkerungszahlen von IT.NRW, Stand 31.12.2019). Die restlichen 75 % des jeweiligen HSP 1 der kreisfreien Städte und kreisangehörigen Städte und Gemeinden verbleiben bei diesen. Für die kreisfreien Städte ist die Umverteilung damit abgeschlossen und der HSP 2 Wert steht für diese fest.

Die Verteilung des Bedarfs der kreisangehörigen Städte und Gemeinden erfolgt durch eine Verteilung innerhalb der einzelnen Kreise in drei Schritten: D.h. die kreisangehörigen Städte und Gemeinden bekommen weitere ha-Bedarf zugeteilt, je nachdem wie hoch ihre Arbeitsplatzdichte ist, wie groß ihr Anteil bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist und wie hoch ihre Inanspruchnahmen zwischen 2001 und 2019 waren. Dabei werden die einzelnen Städte und Gemeinden im Kreis miteinander verglichen. Je höher der Anteil der Stadt oder der Gemeinde bei den einzelnen Kriterien (Arbeitsplatzdichte, SvB, Inanspruchnahmen) ausfällt, desto höher ist der Anteil an Hektar, der ihnen bei der Verteilung des Kreiswertes zugeteilt wird. Das folgende Schaubild zeigt die einzelnen Rechenschritte:

Bedarfsberechnung Gewerbe „Handlungsspielraum (HSP)“

1. TEIL

Ermittlung Bedarf – HSP 1

- 1 Erfassung aller Inanspruchnahmen (2001-2011 und 2013-2019) (= A)
- 2 Berechnung des jährlichen Durchschnitts ($A/18 \text{ Jahre} = B$)
- 3 Berechnung des Planungszeitraums
(20 Jahre, für Rheinisches Revier 25 Jahre) ($B * 20 \text{ Jahre bzw. } 25 \text{ Jahre} = C$)
- 4 Planungszuschlag (20%) ($C + 20\% = D$)
- 5 Brachflächenabschlag (20%, Stadt Düsseldorf 40%)
($D - 20\% \text{ bzw. } 40\% = \text{HSP 1}$)

HSP 1 = Bedarf für jede Kommune

(Die Bedarfsberechnung für das Rheinische Revier ist mit dem HSP 1 abgeschlossen)

2. TEIL

Regionalplanerische Umverteilung – HSP 2

- 1 Abzug von 25% von HSP 1 bei allen Kommunen
- 2 Verteilung der 25% auf alle Mittel- und Oberzentren nach ihrem Bevölkerungsanteil (Zentralitätszuschlag)

HSP 2 für kreisfreie Städte fertig!

Die verbleibenden 75% des HSP 1 bei den kreisangehörigen Gemeinden werden innerhalb der Kreise nach 3 Kriterien umverteilt:

- 3 Verteilung von 25% innerhalb des Kreises nach dem Anteil der Kommune an den Inanspruchnahmen im Kreis (Inanspruchnahmen)
- 4 Verteilung von 25% innerhalb des Kreises nach dem Anteil der Kommune an den Arbeitsplätzen im Kreis (Arbeitsplatzdichte)
- 5 Verteilung von 25% innerhalb des Kreises nach dem Anteil der Kommune an den Beschäftigten im Kreis (Beschäftigtenanteil)

HSP 2 für kreisangehörige Gemeinden fertig!

Abbildung 21: Schaubild über die Berechnung des Bedarfs (Handlungsspielraum 1 und 2)

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnungsschritte bis zur Umverteilung nach Zentralität für alle Städte und Gemeinden.

Tabelle 1: Ermittlung des HSP 1

Bedarfsberechnung (HSP 2)	Inanspruchnahmen (2001-2019)*	Ø Inanspruchnahmen pro Jahr * Planungszeitraum (20 Jahre), Rheinisches Revier 25 Jahre (Spalte 2)	... mit Planungszuschlag (+20 % von Spalte 2)	... mit Brachflächenabschlag (-20% von Spalte 2; -40% für Ddorf) =HSP 1	25% von HSP 1 (zur Verteilung auf OZ und MZ)	Bevölkerung nach Zensus 2011 (Fort-schreibung Stichtag 31.12.2019)	Anteil der Ober- und Mittel-zentren an der Bevölkerung der OZ und MZ	Zuschlag nach Zentralität (für Ober- und Mittel-zentren) (von 25% des HSP 1)	Bedarf für kreisfreie Städte (HSP 2) = HSP 1 - 25% + Zuschlag nach Zentralität)
Zuschlag nach Zentralität									
ges. Planungsregion		3.077	3.691	3.009	709	3.068.898		709	
Düsseldorf**	300	333	400	267	67	621.877	0,203	144	344
Krefeld	162	180	216	180	45	227.417	0,074	53	188
***Mönchengladbach	248	344	413	344					344
Remscheid	105	117	140	117	29	111.338	0,036	26	113
Solingen	103	114	137	114	29	159.245	0,052	37	123
Wuppertal	247	274	329	274	69	355.100	0,116	82	288
Kleve, Kreis	387			430	108				
Bedburg-Hau	4	4	5	4	1				0
Emmerich	47	52	63	52	13	30.961	0,010		7
Geldern	28	31	37	31	8	33.730	0,011		8
Goch	27	30	36	30	8	34.205	0,011		8
Issum	10	11	13	11	3				0
Kalkar	8	9	11	9	2				0
Kerken	1	1	1	1	0				0
Kevelaer	60	67	80	67	17	28.087	0,009		6
Kleve	53	59	71	59	15	52.388	0,017		12
Kranenburg	13	14	17	14	4				0
Rees	16	18	21	18	4				0
Rheurdt	4	4	5	4	1				0
Straelen	64	71	85	71	18				0
Uedem	24	27	32	27	7				0
Wachtendonk	13	14	17	14	4				0
Weeze	15	17	20	17	4				0
Mettmann, Kreis	400			444	111				
Erkrath	15	17	20	17	4	43.992	0,014		10
Haan	68	76	91	76	19	30.406	0,010		7
Heiligenhaus	27	30	36	30	8	26.345	0,009		6
Hilden, Stadt	35	39	47	39	10	55.625	0,018		13
Langenfeld (Rhld.)	50	56	67	56	14	59.178	0,019		14
Mettmann	43	48	57	48	12	38.757	0,013		9
Monheim am Rhein	54	60	72	60	15	40.948	0,013		9
Ratingen	48	53	64	53	13	87.520	0,029		20
Velbert	38	42	51	42	11	81.842	0,027		19
Wülfrath	22	24	29	24	6	20.957	0,007		5
***Rhein-Kreis Neuss	383			532					
Dormagen	96	133	160	133					
Grevenbroich	48	67	80	67					
Jüchen	38	53	63	53					
Kaarst	20	28	33	28					
Korschenbroich	47	65	78	65					
Meerbusch	13	18	22	18					
Neuss, Stadt	99	138	165	138					
Rommerskirchen	22	31	37	31					
Viersen, Kreis	276			307	77				
Brüggen	21	23	28	23	6				0
Grefrath	12	13	16	13	3				0
Kempfen, Stadt	52	58	69	58	14	34.514	0,011		8
Netetal, Stadt	43	48	57	48	12	42.496	0,014		10
Niederkrüchten	12	13	16	13	3				0
Schwalmatal	18	20	24	20	5	18.969	0,006		4
Tönisvorst, Stadt	10	11	13	11	3	29.336	0,010		7
Viersen, Stadt	57	63	76	63	16	77.102	0,025		18
Willich, Stadt	51	57	68	57	14	50.391	0,016		12

*Bei Inanspruchnahmen wurde das Jahr 2012 aufgrund technischer Erfassungsprobleme nicht einbezogen. **Der Brachflächenabschlag in der Stadt Düsseldorf beträgt 40%. ***Stadt Mönchengladbach und Städte und Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss nehmen wegen der 10. RPÄ nicht an einer Umverteilung teil. HSP 2 ist damit etwas größer als HSP 1, da den anderen Kommunen der nicht verteilte Zuschlag aus dem RKN nicht abgezogen wird.

4.1.2 Verteilung des HSP 1 innerhalb der Kreise

In den folgenden beiden Tabellen 2 und 3 findet nun noch eine Umverteilung der verbleibenden 75 % des HSP 1 nach drei Kriterien innerhalb der Kreise (außer im Rhein-Kreis Neuss) statt, um auch teilräumliche Besonderheiten in der Planungsregion zu berücksichtigen.

25 % des HSP 1 werden in Tabelle 2 auf Basis der Inanspruchnahmen innerhalb der Kreise verteilt. Damit soll die bisherige Attraktivität des Wirtschaftsstandortes berücksichtigt werden. Es sollen die kreisangehörigen Städte und Kommunen gestärkt werden, in denen in der Vergangenheit viele Flächen vermarktet werden konnten, die also offensichtlich, sehr gute Standortfaktoren aufweisen. Die 25 % HSP 1 werden nach dem Anteil der gemeldeten Inanspruchnahme einer Stadt / Gemeinde an der insgesamt im Kreis gemeldeten Inanspruchnahme verteilt. Dafür wird ein Faktor gebildet (Inanspruchnahmen der Stadt / Inanspruchnahmen aller Gemeinden im Kreis).

Weitere 25 % des HSP 1 werden in Tabelle 2 auf Basis der Arbeitsplatzdichte (also den Arbeitsplätzen pro Einwohner im erwerbsfähigen Alter multipliziert mit 1.000) verteilt. Auch hier wird ein Faktor gebildet (Arbeitsplatzdichte in Stadt bzw. Gemeinde / Arbeitsplatzdichte im Kreis)³. Darüber werden Städte und Gemeinden stärker berücksichtigt, die möglicherweise kleiner sind und in der Summe nicht besonders viele Arbeitsplätze aufweisen, die aber wirtschaftlich besonders dynamisch sind, weil sie im Verhältnis zur Bevölkerung besonders viele Arbeitsplätze vorhalten. Gleichzeitig wird durch die Stärkung des Standortes auch ein Beitrag gegen die Zunahme von Pendelverkehren geleistet.

In der dann folgenden Tabelle 3 werden die verbleibenden 25 % des HSP 1 auf Basis des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Arbeitsort am gesamten Kreis verteilt, da dieser die wirtschaftliche Situation am ehesten abbildet. Hier werden Städte und Gemeinden stärker berücksichtigt, in denen bereits viele Arbeitsplätze bestehen und in denen davon auszugehen ist, dass auch bereits Infrastruktur zur Verfügung steht. Die Zahlen wurden von IT.NRW ermittelt und liegen der Regionalplanungsbehörde mit Stand 30. 12.2019 vor.

In den Spalten „Ergebnis der Verteilung nach raumordnerischen Kriterien“ werden die oben rechnerisch ermittelten Bedarfe für die einzelnen Städte und Gemeinden noch einmal gezeigt und dann in der letzten Spalte HSP 2 summiert.

³ Eigene Berechnung auf Grundlage der Bevölkerungszahlen von IT.NRW, Stand 31.12.2019, und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, IT.NRW, Stand 31.12.2019.

Tabelle 2: Verteilung des HSP 1 innerhalb der Kreise (nach Inanspruchnahmen und Arbeitsplatzdichte)

Bedarfsberechnung (HSP 2)	HSP 1	Inanspruchnahmen (2001-2019)	Anteil der Inanspruchnahmen der Kommune an der Summe der Inanspruchnahmen im Kreis (2001-2019)	Verteilung von 25% HSP 1 nach Anteil Inanspruchnahme (innerhalb der Kreise) entspricht 25% von HSP 1	Arbeitsplatzdichte (SvB am Arbeitsort/EW im Alter 15-67*1000)	Anteil nach Arbeitsplatzdichte (Quote)	Verteilung von 25% HSP 1 nach Arbeitsplatzdichte (Quote* 25% von HSP 1)
Verteilung des Bedarfs innerhalb der Kreise							
ges. Planungsregion	3.009						
Düsseldorf	267						
Krefeld	180						
Mönchengladbach	344						
Remscheid	117						
Solingen	114						
Wuppertal	274						
Kleve, Kreis	430	387		108	7.001		108
Bedburg-Hau	4	4	0,010	1	617	0,088	9
Emmerich	52	47	0,121	13	523	0,075	8
Geldern	31	28	0,072	8	623	0,089	10
Goch	30	27	0,070	8	401	0,057	6
Issum	11	10	0,026	3	303	0,043	5
Kalkar	9	8	0,021	2	366	0,052	6
Kerken	1	1	0,003	0	219	0,031	3
Kevelaer	67	60	0,155	17	424	0,061	7
Kleve	59	53	0,137	15	619	0,088	10
Kranenburg	14	13	0,034	4	270	0,039	4
Rees	18	16	0,041	4	378	0,054	6
Rheurdt	4	4	0,010	1	123	0,018	2
Straelen	71	64	0,165	18	676	0,096	10
Uedem	27	24	0,062	7	607	0,087	9
Wachtendonk	14	13	0,034	4	329	0,047	5
Weeze	17	15	0,039	4	523	0,075	8
Mettmann, Kreis	444	400		111	5.871		111
Erkrath	17	15	0,038	4	481	0,082	9
Haan	76	68	0,170	19	558	0,095	11
Heiligenhaus	30	27	0,068	8	449	0,077	9
Hilden, Stadt	39	35	0,088	10	656	0,112	12
Langenfeld (Rhld.)	56	50	0,125	14	756	0,129	14
Mettmann	48	43	0,108	12	523	0,089	10
Monheim am Rhein	60	54	0,135	15	601	0,102	11
Ratingen	53	48	0,120	13	809	0,138	15
Velbert	42	38	0,095	11	573	0,098	11
Wülfrath	24	22	0,055	6	465	0,079	9
Rhein-Kreis Neuss	532						
Dormagen	133						
Grevenbroich	67						
Jüchen	53						
Kaarst	28						
Korschenbroich	65						
Meerbusch	18						
Neuss, Stadt	138						
Rommerskirchen	31						
Viersen, Kreis	307	276		77	3.914		77
Brüggen	23	21	0,076	6	475	0,121	9
Grefrath	13	12	0,043	3	331	0,085	6
Kempen, Stadt	58	52	0,188	14	619	0,158	12
Nettetal, Stadt	48	43	0,156	12	387	0,099	8
Niederkrüchten	13	12	0,043	3	261	0,067	5
Schwalmatal	20	18	0,065	5	377	0,096	7
Tönisvorst, Stadt	11	10	0,036	3	388	0,099	8
Viersen, Stadt	63	57	0,207	16	564	0,144	11
Willich, Stadt	57	51	0,185	14	511	0,131	10

Tabelle 3: Verteilung von 25 % des HSP 1 nach Anteil SVP-Beschäftigter, HSP 2

Bedarfsberechnung (HSP 2)	25 % von HSP 1	SVP-Beschäftigte in kreisangehörigen Städten u. Gemeinden (Stichtag 31.12.2019)	Anteil nach SVP-Beschäftigten (Quote)	Verteilung von 25% HSP 1 nach Beschäftigtenanteil	Verteilung von 25% HSP 1 nach Arbeitsplatzdichte (Quote * 25% von HSP 1)	Verteilung von 25% HSP 1 nach Anteil Inanspruchnahme (innerhalb der Kreise)	Verteilung von 25 % HSP 1 auf MZ und OZ (Zentralität)	HSP 2
Verteilung des Bedarfs innerhalb der Kreise				Ergebnis der Verteilung nach raumordnerischen Kriterien				
ges. Planungsregion							709	3028
Düsseldorf							144	344
Krefeld							53	188
Mönchengladbach								344
Remscheid							26	113
Solingen							37	123
Wuppertal							82	288
Kleve, Kreis	108	102.692		108	108	108		364
Bedburg-Hau	1	5.469	0,053	6	9	1	0	16
Emmerich	13	10.867	0,106	11	8	13	7	40
Geldern	8	14.215	0,138	15	10	8	8	40
Goch	8	9.380	0,091	10	6	8	8	31
Issum	3	2.379	0,023	2	5	3	0	10
Kalkar	2	3.398	0,033	4	6	2	0	11
Kerken	0	1.824	0,018	2	3	0	0	6
Kevelaer	17	8.029	0,078	8	7	17	6	38
Kleve	15	22.347	0,218	23	10	15	12	60
Kranenburg	4	2.008	0,020	2	4	4	0	10
Rees	4	5.367	0,052	6	6	4	0	16
Rheurdt	1	546	0,005	1	2	1	0	4
Straelen	18	7.717	0,075	8	10	18	0	36
Uedem	7	3.394	0,033	4	9	7	0	20
Wachtendonk	4	1.800	0,018	2	5	4	0	11
Weeze	4	3.952	0,038	4	8	4	0	16
Mettmann, Kreis	111	195.874		111	111	111		445
Erkrath	4	13.111	0,067	7	9	4	10	31
Haan	19	10.808	0,055	6	11	19	7	43
Heiligenhaus	8	7.677	0,039	4	9	8	6	26
Hilden	10	23.600	0,120	13	12	10	13	48
Langenfeld (Rhld.)	14	29.659	0,151	17	14	14	14	59
Mettmann	12	13.148	0,067	7	10	12	9	38
Monheim am Rhein	15	15.695	0,080	9	11	15	9	45
Ratingen	13	44.916	0,229	25	15	13	20	74
Velbert	11	30.909	0,158	18	11	11	19	58
Wülfrath	6	6.351	0,032	4	9	6	5	23
Rhein-Kreis Neuss								532
Dormagen								133
Grevenbroich								67
Jüchen								53
Kaarst								28
Korschenbroich								65
Meerbusch								18
Neuss, Stadt								138
Rommerskirchen								31
Viersen, Kreis	77	94.902		77	77	77		288
Brüggen	6	4.928	0,052	4	9	6	0	19
Grefrath	3	3.229	0,034	3	6	3	0	12
Kempen	14	14.070	0,148	11	12	14	8	46
Nettetal	12	11.160	0,118	9	8	12	10	38
Niederkrüchten	3	2.724	0,029	2	5	3	0	11
Schwalmtal	5	4.868	0,051	4	7	5	4	21
Tönisvorst	3	7.563	0,080	6	8	3	7	23
Viersen	16	28.826	0,304	23	11	16	18	68
Willich	14	17.534	0,185	14	10	14	12	50

In der Planungsregion Düsseldorf besteht ein Bedarf von ca. 3028 ha gewerbliche Fläche für die nächsten 20 Jahre (Kommunen außerhalb des Rheinischen Reviers) bzw. 25 Jahre (Kommunen im Rheinischen Revier). Im Vergleich zum RGIK 2021 ist der Bedarf gestiegen, da in der 10. Regionalplanänderung eine Neuberechnung und Verlängerung auf 25 Jahre für das Rheinische Revier erfolgt ist.

Da in der Neuberechnung des Bedarfs darauf verzichtet wurde, das Rheinische Revier an der Umverteilung des Bedarfs nach raumordnerischen Kriterien zu beteiligen (siehe Kap. 4.1.1 und 4.1.2) gibt es einzelne Kommunen, deren Bedarf im Vergleich zum RGIK 2021 gesunken ist. Dies betrifft z.B. die Stadt Meerbusch die im RGIK 2021 einen Bedarf von 39 ha und im RGIK 2023 (10. RPÄ) einen Bedarf von 18 ha hat. Meerbusch hatte bisher davon profitiert, dass es bei der rechnerischen Umverteilung Zuschläge aus anderen Kommunen bekommen hat, wegen eines vergleichsweise hohen Beschäftigtenanteils und einer hohen Arbeitsplatzdichte. Auch hat Meerbusch als Mittelzentrum davon profitiert, dass die Unterebenen rechnerische Bedarfe abgeben mussten. Ähnliche Effekte gab es auch in anderen Mittel- und Oberzentren, die von Zuschlägen aus dem Rheinischen Revier profitiert hatten. Eine Streichung von Bedarfen oder die Rücknahme von Reserven ist jedoch nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Dieses ist möglich, so lange in der Summe der Gewerbe- und Wohnflächenbilanz die Bedarfsbilanz nach Ziel 6.1-1 LEP NRW eingehalten wird.

Der Deckel des LEP NRW wird eingehalten, da es nach LEP NRW möglich ist, den Planungszeitraum für alle Städte und Gemeinden auf 25 Jahre zu verlängern. Eine entsprechende Referenzrechnung ist in der 10. Regionalplanänderung für den gesamten Planungsraum durchgeführt worden. Die Verlängerung des Planungszeitraumes ist im vorliegenden RGIK 2023 aber nur für das Rheinische Revier erfolgt. Somit bestünde nach LEP NRW auch noch Spielraum für weitere gewerbliche Entwicklungen, wenn der Regionalrat die Verlängerung des Planungszeitraumes für geboten hält, um neue, konkrete Standorte zu begründen.

4.2 Reserven und Entwicklungspotenziale

Dem rechnerisch ermittelten Bedarf müssen nun die vorhandenen Entwicklungspotenziale des Regionalplans und der Flächennutzungspläne gegenübergestellt werden, um zu sehen, ob ein ausreichender Handlungsspielraum gegeben ist. In dem hier vorliegenden Konzept sollen die Reserven aus dem aktuellen SFM zum Stichtag 01.01.2023 zusammengefasst werden.

Im SFM werden alle ungenutzten gewerblichen Bauflächen in den Flächennutzungsplänen (FNP-Reserven) mit der Angabe gegebenenfalls vorhandener Baurechte und der Verfügbarkeit von den Kommunen erhoben. Auch Brachflächen werden bei den FNP-Reserven erfasst, wenn ihre Verfügbarkeit absehbar ist und sie als Reserven von den Städten und Gemeinden bewertet werden. Die Entwicklungspotenziale umfassen damit nicht nur unbebaute „Freiflächen“, sondern auch bereits baulich genutzte und in den Siedlungen gelegene Bauflächenreserven. Grundsätzlich ist eine Fläche solange den Gewerbereserven zuzuordnen, bis sie zu einer Inanspruchnahme geändert werden, weil die Bebauung beginnt.

Darüber hinaus werden im SFM Betriebserweiterungsflächen (BEW) erfasst, also Flächen, die sich im Eigentum bestimmter Betriebe befinden und von ihnen als Erweiterungsflächen vorgehalten werden. Für die Berechnung des künftigen Bedarfs werden 50 % der angegebenen BEW angerechnet.

Die BEW werden deshalb nur anteilig angerechnet, da die Städte und Gemeinden keinen Einfluss darauf haben, wann eine BEW für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung steht und insbesondere aber, da sie nicht für die Ansiedlung oder Erweiterung anderer Betriebe genutzt werden können. Sie sollen jedoch zumindest anteilig angerechnet werden, da Betriebserweiterungen als Inanspruchnahmen erfasst werden und damit auch eine Grundlage für die Ermittlung des HSP sind. Der Anteil zur Anrechnung wird im LEP NRW in Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgegeben. Danach sind sie zur Hälfte anzurechnen, wenn ihre Inanspruchnahmen in die Bedarfsberechnung eingeflossen sind.

Bei den Reserven werden zudem laufende Flächennutzungsplanänderungen berücksichtigt, wenn durch das Planverfahren neue gewerbliche Reserven entstehen sollen. Es handelt sich um sogenannte „§34er-Reserven“, d.h. Flächen, die sich im Anpassungsverfahren der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach §34 Landesplanungsgesetz befinden. Zudem werden Reserven erfasst, die der Regionalplan in den GIB, den ASB und den ASB mit einer Zweckbindung für Gewerbe (ASB-GE) vorhält (Regionalplan-Reserven). Bei den Regionalplan-Reserven in den ASB handelt es sich um Bereiche, für die gemeinsam mit den Städten und Gemeinden im Rahmen des SFMs vereinbart wurde, dass sie als gewerbliche Bauflächen im FNP umgesetzt werden sollen und nicht als Wohnbauflächen.

Die folgende Tabelle 4 zeigt, dass zum Stichtag 01.01.2020 die Summe der Entwicklungspotenziale um ca. 50 ha gestiegen ist. Im Regionalplan und in den Flächennutzungsplänen stehen zum Stichtag 01.01.2023 ca. 2.900 ha Entwicklungspotenziale zur Verfügung.

Tabelle 4: Vergleich der Reserven nach Siedlungsflächenmonitoring Stichtag 01.01.2020 und 01.01.2023

	2020					2023				
GEWERBE	FNP-Reserven (sofort bis langfristig verfügbar)	Laufende FNP Änd. (34er Reserven)	Betriebserweiterungsflächen (BEW)	Regionalplan Reserven	Entwicklungspotenziale Summe Reserven (BEW 50%)	FNP-Reserven (sofort bis langfristig verfügbar)	Laufende FNP Änd. (34er Reserven)	Betriebserweiterungsflächen (BEW)	Regionalplan Reserven	Entwicklungspotenziale Summe Reserven (BEW 50%)
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Planungsregion	1422	323	393	912	2853	1359	386	374	967	2899
Düsseldorf	138	33	0	32	203	144	48	0	32	224
Krefeld	108	3	20	104	226	101	3	20	104	219
Mönchengladbach	91	2	37	91	202	59	21	31	221	316
Remscheid	36	4	16	33	80	37	3	17	33	81
Solingen	54	0	6	34	91	54	0	7	34	92
Wuppertal	99	6	13	52	164	104	1	13	57	168
Kleve, Kreis*	308	51	113	63	478	217	46	110	84	401
Bedburg-Hau	2	0	0	2	4	2	0	0	2	4
Emmerich am Rhein, Stadt	73	1	18	12	95	56	0	17	12	77
Geldern, Stadt	1	2	0	15	18	4	2	0	15	21
Goch, Stadt	10	8	9	12	35	9	0	9	23	36
Issum	8	0	16	0	16	1	4	16	0	12
Kalkar, Stadt	7	0	30	0	22	10	0	23	0	22
Kerken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kevelaer, Stadt	33	5	5	0	41	23	0	16	0	31
Kleve, Stadt	69	1	8	0	74	60	12	6	0	75
Kranenburg	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1
Rees, Stadt	8	4	8	0	15	6	4	4	0	11
Rheurdt	0	0	0	2	2	0	0	0	2	2
Straelen, Stadt	2	9	11	8	25	2	14	11	8	29
Udem	1	3	0	0	4	6	0	1	0	7
Wachtendonk	2	11	0	0	13	4	3	0	0	7
Weeze	0	8	8	12	25	0	8	8	23	34
Mettmann, Kreis	190	39	47	149	401	169	12	42	160	363
Erkrath, Stadt	11	1	0	6	18	8	0	0	6	14
Haan, Stadt	19	8	2	5	32	18	3	2	5	28
Heiligenhaus, Stadt	15	3	2	18	36	12	2	1	18	33
Hilden, Stadt	31	0	8	7	42	14	0	5	0	17
Langenfeld (Rhld.), Stadt	25	0	3	37	63	21	0	3	37	59
Mettmann, Stadt	6	0	1	26	33	6	0	1	26	33
Monheim am Rhein, Stadt	1	0	24	4	17	4	0	24	12	28
Ratingen, Stadt	30	13	2	26	69	28	7	2	36	72
Velbert, Stadt	31	15	6	0	49	41	0	5	0	44
Wülfrath, Stadt	21	0	0	20	41	17	0	0	20	37
Rhein-Kreis Neuss	178	171	94	87	483	276	69	88	160	549
Dormagen, Stadt	49	63	27	0	125	122	0	27	0	135
Grevenbroich, Stadt	44	22	19	26	101	49	0	14	35	90
Jüchen, Stadt	6	18	3	5	29	5	31	3	28	64
Kaarst, Stadt	38	0	0	11	49	32	1	0	11	44
Korschenbroich, Stadt	7	16	0	0	23	21	1	0	13	36
Meerbusch, Stadt	14	0	0	30	44	6	0	0	30	36
Neuss, Stadt	21	48	45	8	100	42	0	44	32	96
Rommerskirchen	0	4	0	7	11	0	35	0	12	47
Viersen, Kreis	221	14	48	267	525	197	183	45	83	486
Brüggen	9	0	11	7	22	4	5	12	7	23
Grefrath	11	0	4	6	19	13	0	4	6	21
Kempen, Stadt	16	9	4	15	41	14	8	1	15	37
Nettetal, Stadt	88	3	3	0	92	76	0	0	0	76
Niederkrüchten	0	0	4	169	171	0	150	3	0	152
Schwalmtal	16	0	5	0	19	16	0	5	0	19
Tönisvorst, Stadt	24	0	2	15	40	26	0	1	15	41
Viersen, Stadt	49	2	15	25	83	33	1	19	25	68
Willich, Stadt	7	0	0	30	37	16	20	0	15	51

* Im Kreis Kleve sind der Summe der FNP Reserven in den Jahren 2020 und 2023: 32 ha aus dem Gewerbeflächenpool (Flächenbedarfskonto) zugeschlagen worden.

Von den rund 2.900 ha Entwicklungspotenzialen sind etwa 970 ha bisher nur im Regionalplan vorgesehen (Regionalplan-Reserven). Ca. 1.360 ha Reserven sind bereits in den Flächennutzungsplänen als Bauflächen geplant (FNP-Reserven). Hinzu kommen etwa 390 ha, die in laufenden FNP-Änderungen gerade umgesetzt werden und 370 ha Betriebserweiterungsflächen, die beim Entwicklungspotenzial zu 50 % angerechnet werden.

Die Flächensituation ist in den Städten und Gemeinden jedoch unterschiedlich ausgeprägt. Es gibt Städte und Gemeinden mit großen Überhängen und solche mit einem Engpass an Gewerbeflächen. Die folgende Abbildung 22 gibt einen Überblick über die Verteilung der Entwicklungspotenziale für Gewerbe (und zum Vergleich auch für Wohnen). Die meisten Reserven befinden sich in den kreisfreien Städten. Von den kreisangehörigen Kommunen weisen die Kreisstädte (Kleve, Neuss, Viersen) und einige weitere Kommunen (z.B. Niederkrüchten und Emmerich) größere Reserven auf.⁴

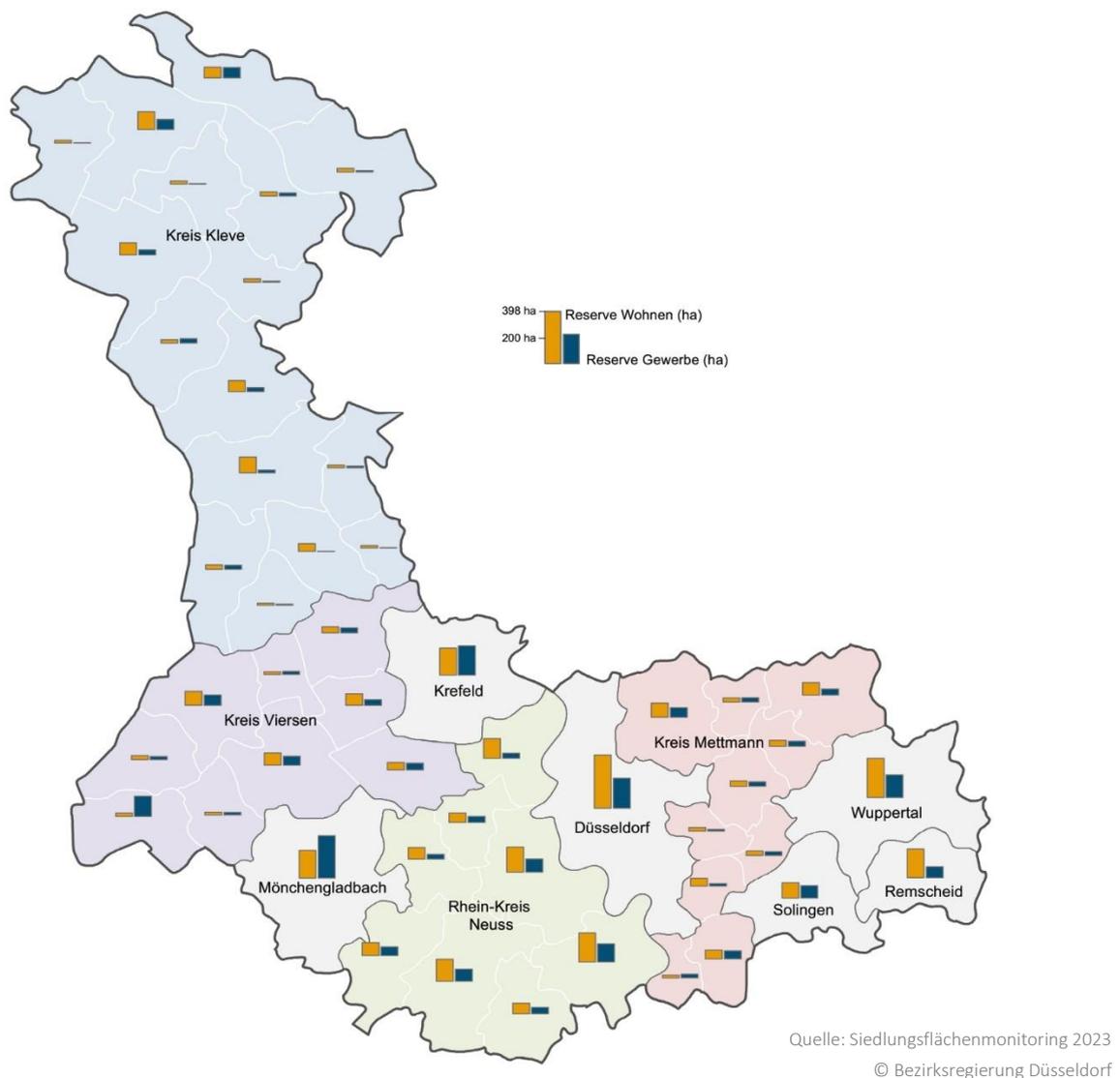


Abbildung 22: Vergleich der Entwicklungspotenziale (Reserven) für Wohnen und Gewerbe 2023

⁴ Zur Lage der einzelnen im Text genannten Städte und Gemeinden siehe auch Abbildung 6.

Betrachtet man jedoch die Verteilung der Reserven für Gewerbe in Bezug auf die Größe der Städte und Gemeinden, dann zeigt sich, dass die kleineren Städte und Gemeinden ein größeres Angebot an Reserven pro 1.000 Einwohner (EW) bieten. Auffällig sind hierbei die Gemeinden wie Niederkrüchten und Weeze, in denen pro 1.000 EW die größten Reserven zur Verfügung stehen. Hier schlagen die größeren Gewerbestandorte durch, die mit einer Zweckbindung für die Ansiedlung flächenintensiver Vorhaben versehen sind. Auch in Rommerskirchen und Jüchen sind – bezogen auf die Einwohnerzahl – viele Reserven vorhanden, hier handelt es sich insbesondere um zusätzliche Potenziale aus der 5. und 10. Regionalplanänderung für den Strukturwandel. In den kreisfreien Städten und ihren Umlandkommunen (z.B. Neuss, Ratingen, Hilden) ist das Gewerbeflächenangebot bezogen auf die Einwohnerzahl erwartungsgemäß deutlich niedriger. Hier sind Nutzungskonkurrenzen besonders groß (Wohnen, Gewerbe, Freiraumschutz und Erholung). Gleichzeitig ist durch die hohe Siedlungsdichte das Brachflächenpotenzial größer als im ländlichen Raum.

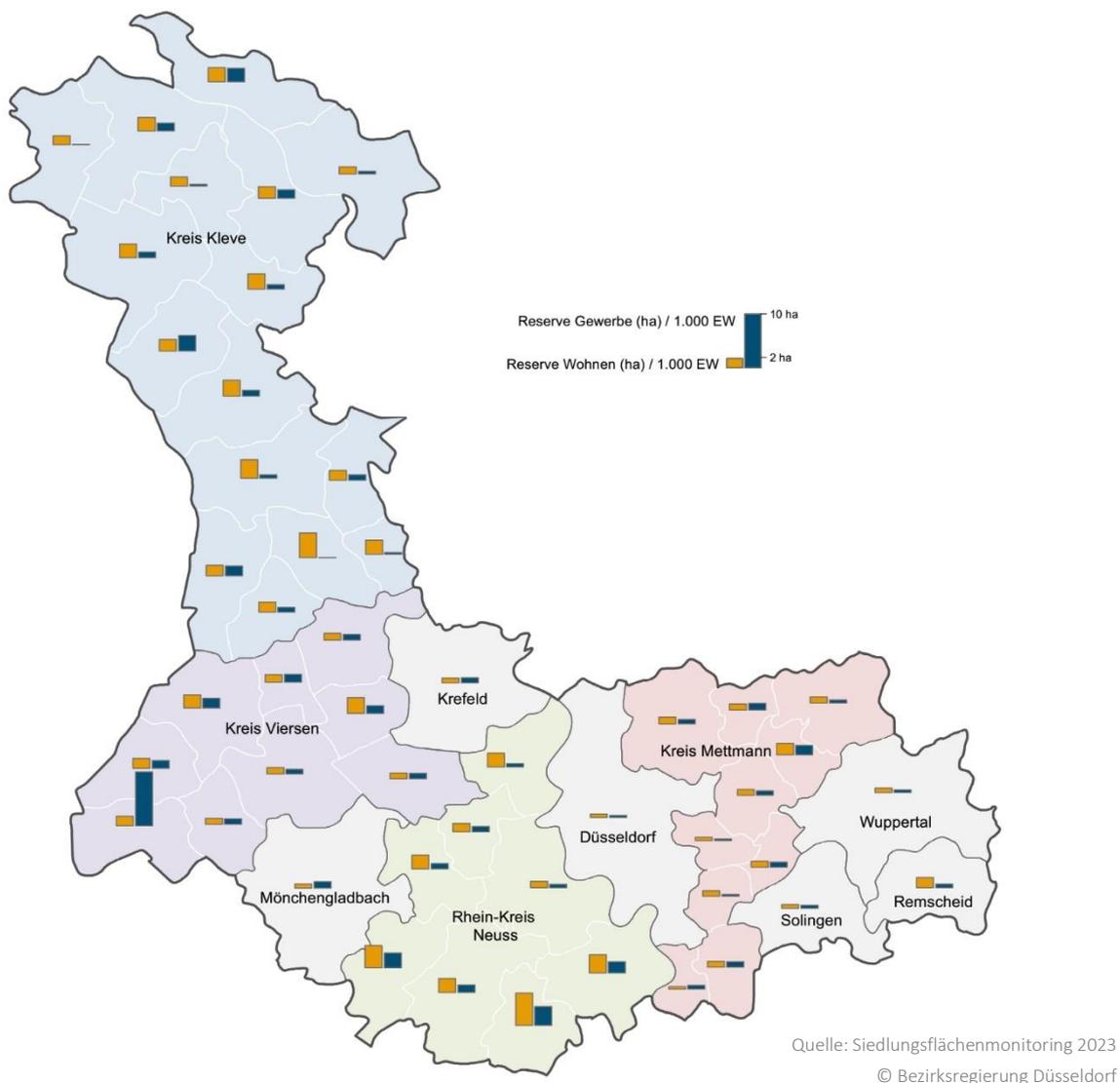


Abbildung 23: Verteilung der Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe 2023 je 1000 Einwohner

In der folgenden Abbildung 24 sind die Entwicklungspotenziale nach ihrem Planungsstand abgebildet, denn wichtig für die Gewerbeflächenentwicklung ist nicht nur die Größe des Flächenangebotes, sondern auch die Verfügbarkeit. Ein erster Hinweis auf die Verfügbarkeit einer Reserve ist ihr Planungsstand. In einigen Städten und Gemeinden ist ein Großteil des Gewerbeflächenpotenzials bisher nur im Regionalplan festgelegt und es sind noch weitere Planverfahren erforderlich, bevor die Flächen verfügbar sind. Die roten Stücke in den folgenden Tortendiagrammen zeigen den Anteil der Regionalplan-Reserven. Teilweise liegen ihre Anteile bei über 50 % (z.B. in Mönchengladbach, Mettmann, Langenfeld, Geldern, Goch, Weeze und Meerbusch). In einigen Städten ist ein großer Anteil der Entwicklungspotenziale auch als betriebsgebundene Reserve (BEW) nur bedingt verfügbar (z.B. Kalkar, Issum, Monheim, Neuss). Bei den Entwicklungspotenzialen im Kreis Kleve ist der Anteil der BEW vergleichsweise hoch, weil durch den Gewerbeflächenpool nur noch wenige FNP- und Regionalplan-Reserven bestehen. Größere Entwicklungspotenzial (s. Gesamtgröße der Torten) gibt es hier nur in Emmerich und Kleve, hierbei handelt es sich um FNP Reserven, die nicht zurückgenommen werden konnten. In einigen Kommunen ist an dem hohen Anteil der 34er Reserven erkennbar, dass sich große Potenziale in der Umsetzung befinden, z.B. der GIB-Z in Niederkrüchten.

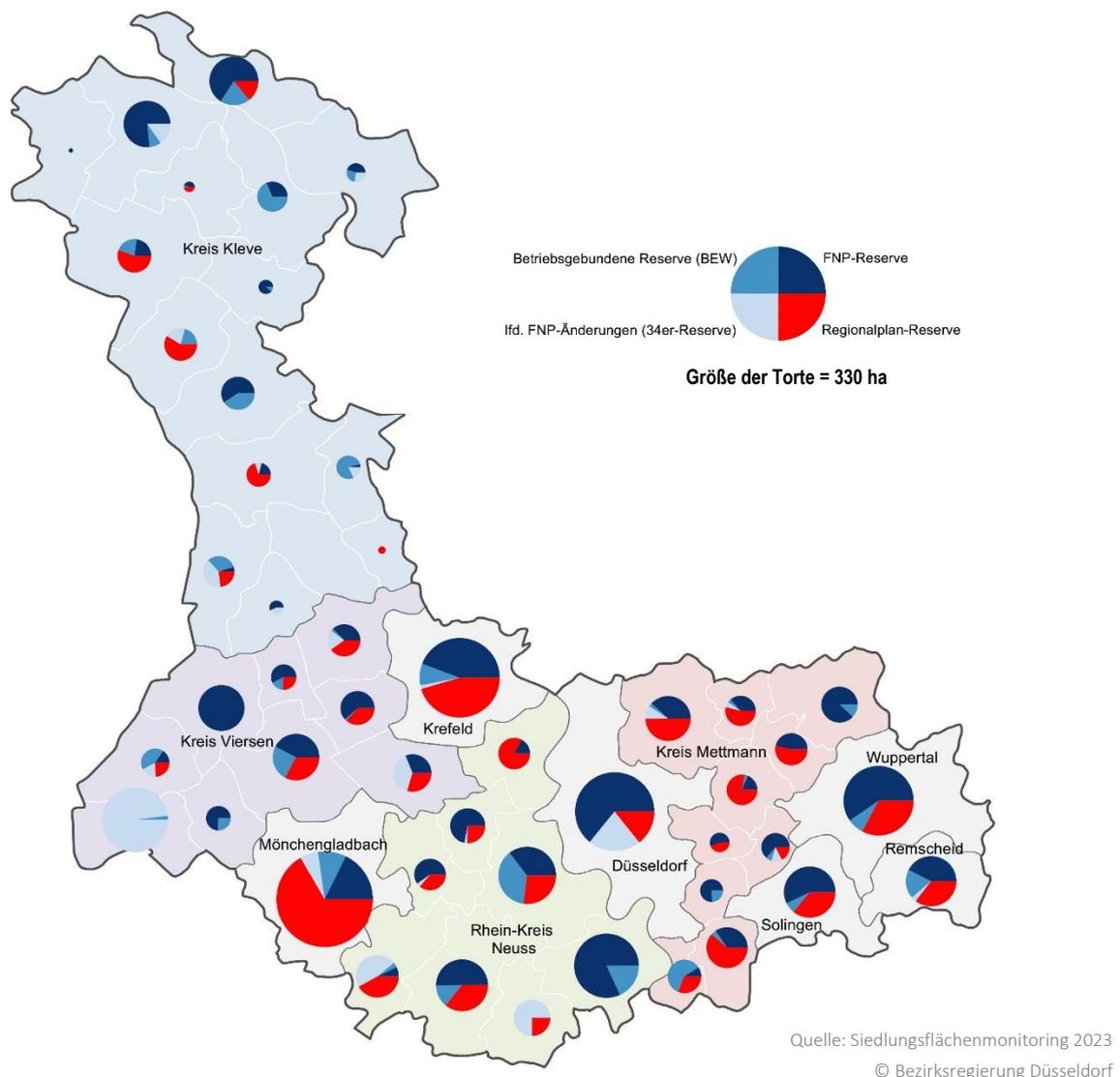
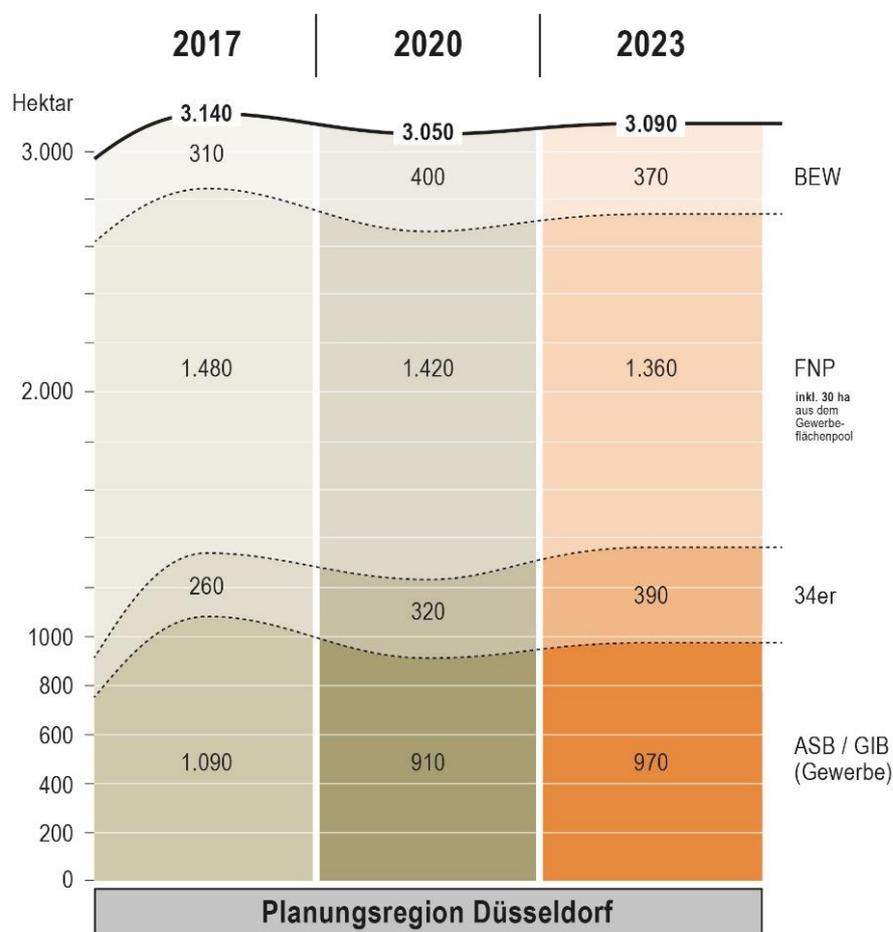


Abbildung 24: Planungsstand der Entwicklungspotenziale für Gewerbe 2023

4.2.1 Entwicklung der Reserven seit 2017

Betrachtet man die Entwicklung der Reserven in der Planungsregion Düsseldorf der letzten Erhebungen 2017, 2020 und 2023, dann ist eine gewisse Tableaubildung zu erkennen. Während es zwischen 2017 und 2020 zu einer Abnahme der Entwicklungspotenziale um rund 90 ha gekommen ist, stand zum Stichtag 01.01.2023 mit rund 3.090 ha eine ähnliche Gesamtgröße an Reserven wie zum Stichtag 01.01.2020⁵ zur Verfügung. Ähnlich sieht es bei den FNP-Reserven aus, sie sind seit dem SFM 2017 von 1.480 ha auf 1.360 ha zum Stichtag 2023 gesunken. Teilweise wurden Reserven zwischenzeitlich bebaut oder teilweise haben sich aber auch nur die Planungsziele geändert.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum



Quelle: Siedlungsflächenmonitoring,
© Bezirksregierung Düsseldorf

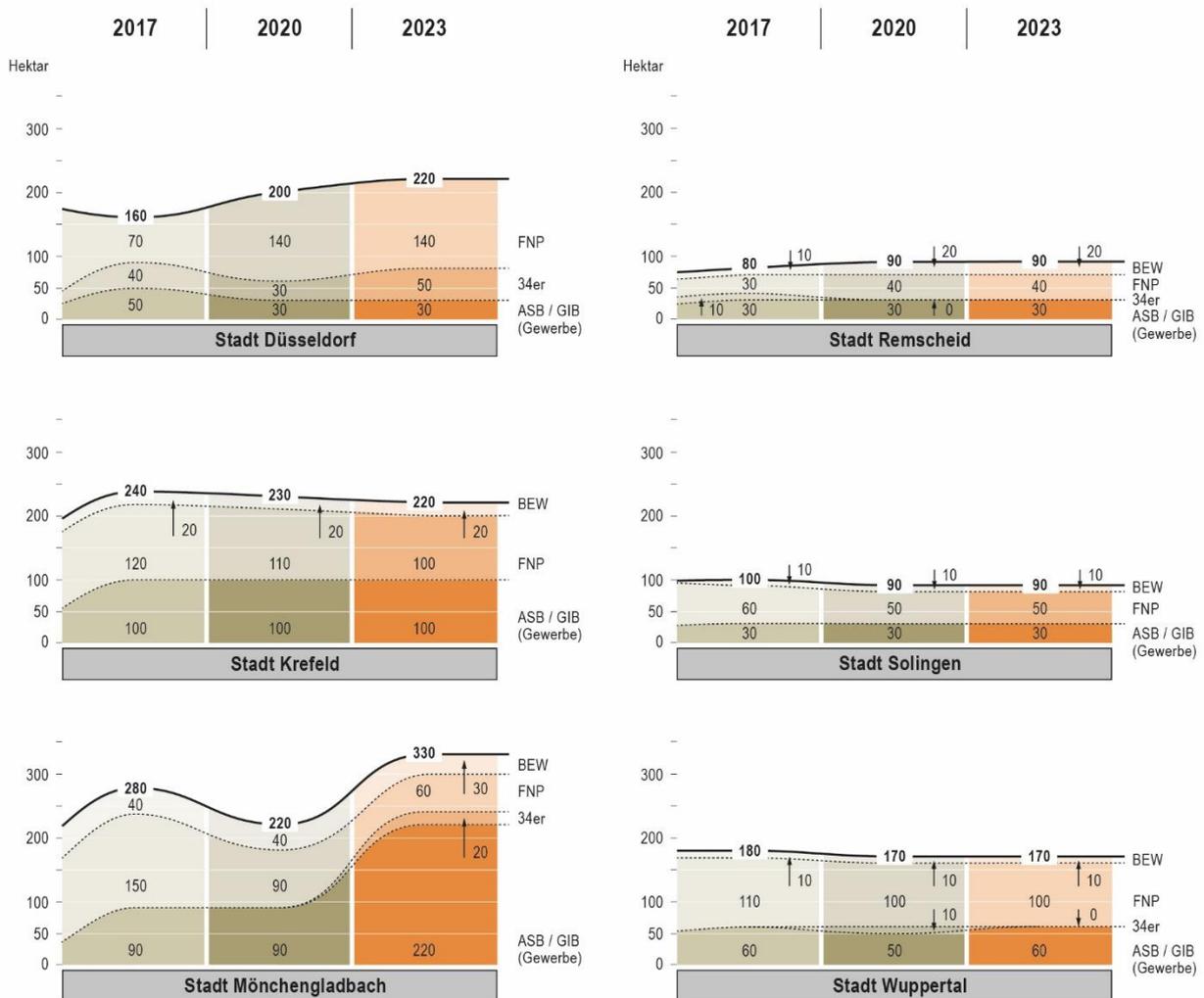
Abbildung 25: Entwicklung der gewerblichen Reserven 2017-2023

Das Angebot an Reserven in den FNPs und im RPD ist in den Städten und Gemeinden der Planungsregion heterogen (siehe folgende Abbildung). In den kreisfreien Städten gab es kaum Veränderungen, lediglich in der Stadt Mönchengladbach sind durch die 10. Änderung des RPD für den Strukturwandel im Rheinischen Revier die Entwicklungspotenziale gestiegen. In der Stadt Düsseldorf haben sich die FNP-Reserven, nach der Verdoppelung zwischen den Stichtagen 2017 und 2020, nicht verändert. Auch in den

⁵ Die Differenz zu den vorherigen Tabellen, in der ein Entwicklungspotenzial von 2.899 ha angegeben wurde, zu den in der Abb. 24 genannten 3.090 ha, ergibt sich aus der Anrechnung der Betriebserweiterungsflächen, die in der Tabelle 5 nach den Vorgaben des LEP NRW nur zu 50 % angerechnet wurden sowie aus Rundungsdifferenzen.

Bergischen Großstädten gab es seit 2017 nur wenige Veränderungen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass auch kaum Planverfahren stattfanden, um Regionalplan-Reserven in den FNP umzusetzen. Lediglich in Düsseldorf und Mönchengladbach ist der Anteil der 34er Verfahren um jeweils 20 ha angestiegen.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum



Quellen: Siedlungsflächenmonitoring, © Bezirksregierung Düsseldorf

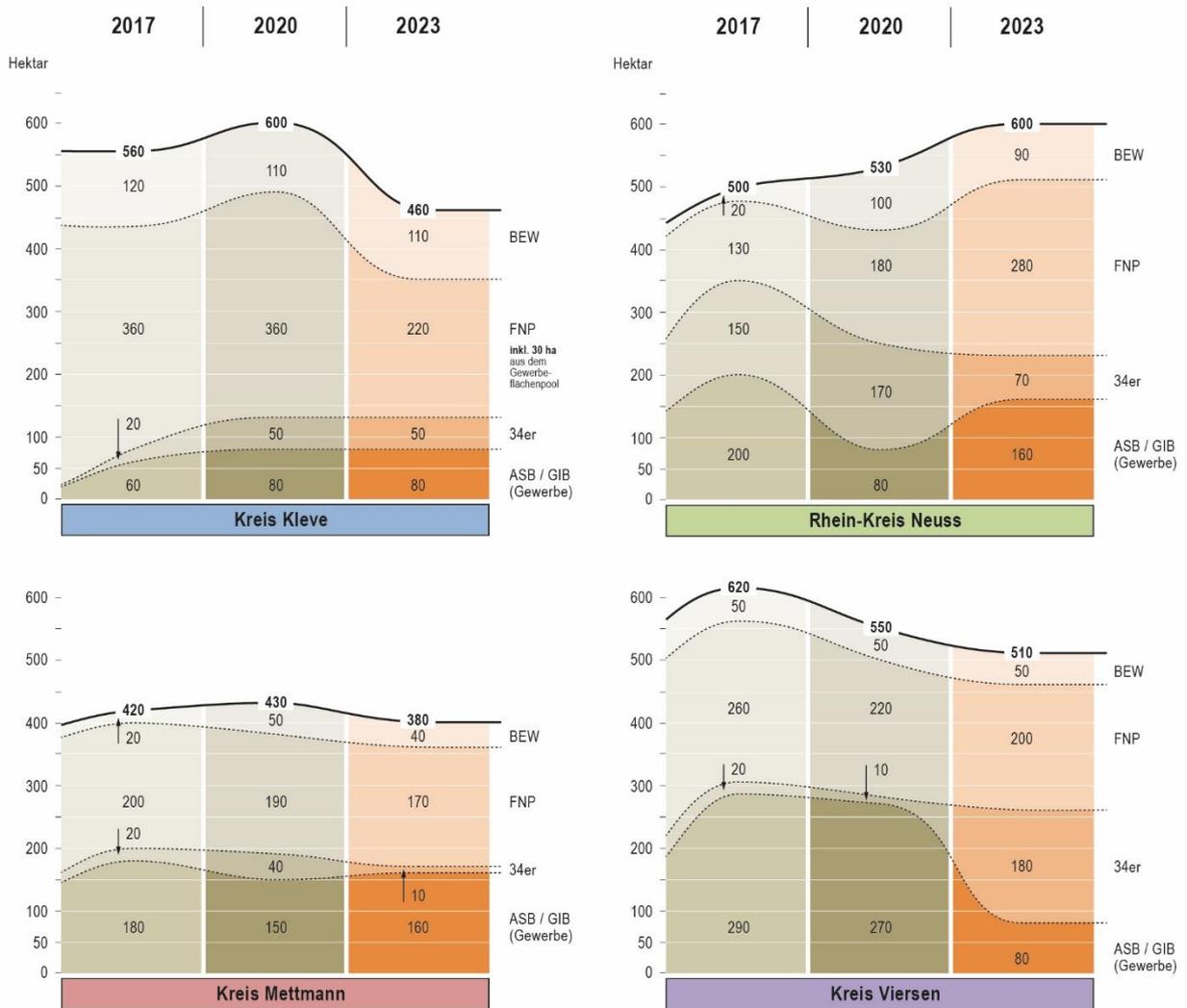
Abbildung 26: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den kreisfreien Städten 2017-2023

Bei den Kreisen sind größere Veränderungen zu beobachten (siehe folgende Abbildung): Im Kreis Kleve ist das Entwicklungspotenzial von 2017 bis 2020 durch Regionalplan- und laufende FNP-Änderungen (34er Reserven) zunächst gestiegen. Zwischen 2020 und 2023 gab es dann größere Inanspruchnahmen in den Städten Emmerich, Kalkar, Kleve, Rees und in der Gemeinde Wachtendonk auf diesen FNP-Reserven, so dass die Entwicklungspotenziale um insgesamt 140 ha gesunken sind. Das betrifft auch die „virtuell“ mit der 69. Regionalplanänderung des GEP99 auf das Flächenkonto eingebuchten Reserven. Sie sind in der folgenden Abbildung Teil der FNP Reserven und sind von ca. 120 ha in 2017 auf 30 ha in 2023 gesunken. Im Kreis Kleve sind damit die Potenziale am stärksten abgeschmolzen.

Auch im Kreis Viersen sind die Entwicklungspotenziale von 2017 bis 2023 deutlich gesunken. Der Rückgang der GIB Reserven bei gleichzeitigem Anstieg der 34er Reserven resultiert in erster Linie aus der Umsetzung der GIB Reserven mit Zweckbindung am ehem. Flugplatz Elmpt in Niederkrüchten durch eine FNP-Änderung (§34 Reserve).

Im Kreis Mettmann sind die Reserven über den Zeitverlauf 2017-2020-2023 leicht gesunken, eine Ausnahme bildet die Stadt Hilden, in der es zum Stichtag 2023 die Inanspruchnahme eines größeren Gewerbeareals gab. Im Rhein-Kreis Neuss kam es im Zeitverlauf zu einer Zunahme des Entwicklungspotenzials. Zwischen den Erhebungen 2020 und 2023 sind sowohl die 5. und 10. RPD Änderung (Strukturwandel im Rheinischen Revier) als auch neue FNP in Dormagen und Neuss in Kraft getreten. Dies erklärt die Zunahme der GIB- und FNP-Reserven in der Darstellung für den Rhein-Kreis Neuss.

Entwicklung der Reserven im Planungszeitraum



Quellen: Siedlungsflächenmonitoring, © Bezirksregierung Düsseldorf

Abbildung 27: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den Kreisen 2017-2023

4.2.2 Verfügbarkeit der Reserven in den Flächennutzungsplänen

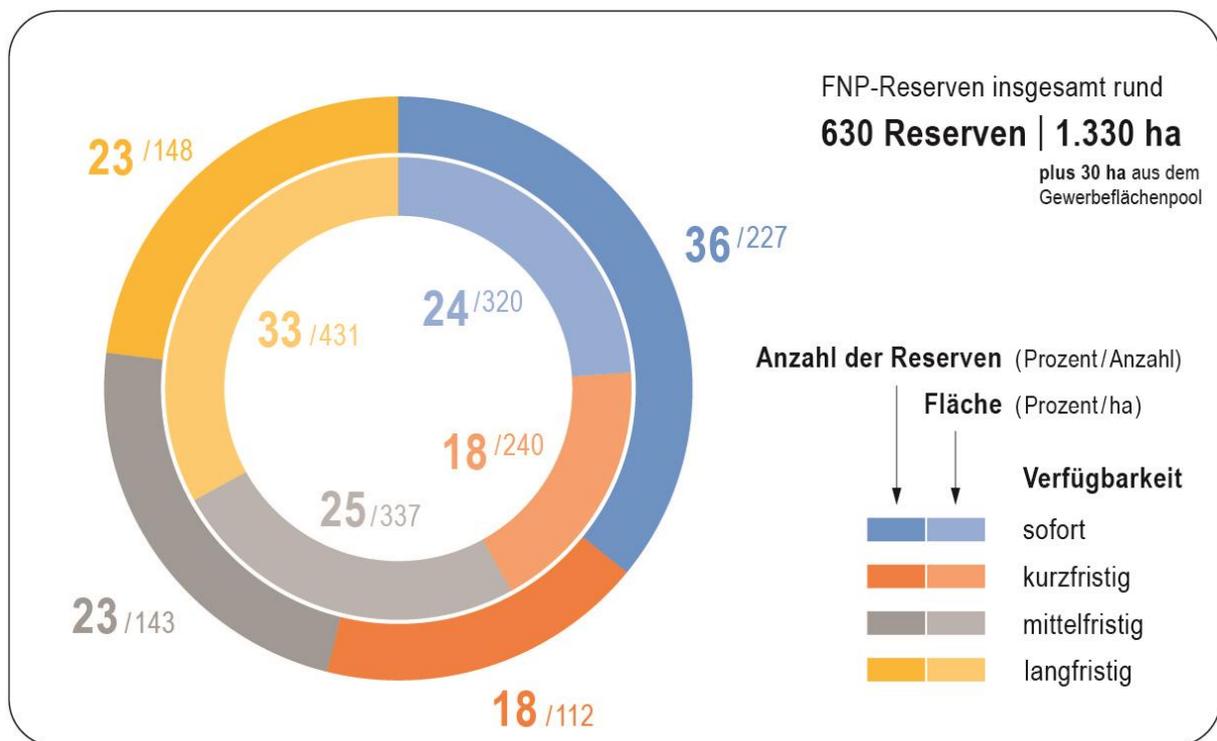
Bei einem Planungszeitraum von 10 bis 15 Jahren, wie er den Flächennutzungsplänen zugrunde liegt, ist es nicht nur wichtig, dass ausreichend Flächen für Gewerbe vorhanden sind, sondern auch, dass sie verfügbar sind. Im SFM geben die Städte und Gemeinden eine Einschätzung ab, ob und in welchem Zeitraum die FNP-Reserven verfügbar sein könnten. In der Bewertung spielt es dabei eine große Rolle, welcher Planungs- und Erschließungsaufwand angenommen wird, bis eine Fläche vermarktet werden kann. Eine Fläche gilt als „sofort verfügbar“, wenn kein Handlungsbedarf besteht und sie aktuell verfügbar ist. „Kurzfristig verfügbar“ heißt, dass Handlungsbedarf von untergeordneter Bedeutung (zum Beispiel die Fertigstellung einer Erschließung) besteht. Hier wird eine Verfügbarkeit innerhalb der nächsten zwei Jahre angenommen. Bei den „mittelfristig verfügbaren“ Flächen müssen Nutzungsbeschränkungen abgebaut werden (zum Beispiel Bebauungspläne fehlen). Diese Flächen sind innerhalb von zwei bis fünf Jahren verfügbar.

Viele Flächen werden als „langfristig verfügbar“ bewertet. Sie unterliegen einem erhöhten Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen wie Altlastenuntersuchungen, Ankauf etc., weshalb hier von einem Verfügungszeitraum von fünf bis zehn Jahren und ggf. auch länger auszugehen ist. In die Kategorie der langfristig verfügbaren Reserven fallen auch Flächen, bei denen eine eigentumsrechtliche Verfügbarkeit nicht absehbar ist, weil der Grundstückseigentümer aktuell keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Eine Reserve, bei der heute nicht bekannt ist, ob der Eigentümer in den nächsten 20 Jahren einer Bebauung zustimmen könnte, wird als langfristig verfügbar bewertet, auch wenn ein Versuch der Entwicklung bereits gescheitert ist, die Fläche aber trotzdem im FNP verbleibt. Letztlich sollte eine Änderung des FNP erfolgen (Flächentausch), wenn die Flächenentwicklung absehbar an den Eigentümerinteressen scheitert, damit sich keine „Planungsleiche“ manifestiert. Es liegen im SFM für ca. 100 ha FNP-Reserven Hinweise vor, dass nur eine langfristige Verfügbarkeit gesehen wird, weil eigentumsrechtliche Probleme bestehen. Im SFM können die Städte und Gemeinden bei einzelnen FNP-Reserven weitergehende Informationen notieren. Von dieser Möglichkeit haben 16 Kommunen Gebrauch gemacht, und bei einzelnen Reserven notiert, dass Eigentümerinteressen einer Entwicklung zurzeit entgegenstehen. Es handelt sich um einige Kommunen im Kreis Kleve, im Kreis Mettmann und im Rhein Kreis Neuss, sowie Krefeld (z.B. 2 FNP-Reserven mit insgesamt 25 ha) und Wuppertal (1 FNP-Reserve). Im SFM 2026 soll versucht werden, konkretere Informationen zu FNP-Reserven mit eigentumsrechtlichen Problemen zu bekommen.

Insgesamt ist die planerische Verfügbarkeit damit weiter gefasst als die „Marktfähigkeit“, die eine kurzfristigere Perspektive aufweist. Wichtig ist, dass in den Städten und Gemeinden immer ein bestimmter Anteil der Reserven sofort oder kurzfristig verfügbar ist, damit eine Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben auch zeitnah möglich ist.

Die folgende Abbildung 28 zeigt die Verfügbarkeit der FNP-Reserven zum Stichtag 01.01.2023. Von den 1.330 ha FNP-Reserven sind rund 54 % sofort bis kurzfristig verfügbar, die übrigen 46 % werden nur als mittel- bis langfristig verfügbar bewertet. Im äußeren Ring wird abgebildet, wie viele Flächen sofort, kurz-, mittel- oder langfristig verfügbar sind (Anzahl: 650 Reserven). Der innere Ring zeigt, wie groß die Flächen in der Summe sind (in Hektar). So sind 36 % der Reserven (227 Flächen) sofort verfügbar, die eine Größe von 320 ha aufweisen. 18 % der Reserven (112 Flächen mit 240 ha) sind kurzfristig verfügbar.

Durch einen Vergleich der beiden Ringe ist gut erkennbar, dass die meisten Flächen (36 %) sofort verfügbar sind, diese Flächen aber nicht so groß sind, denn ihr Flächenanteil macht in der Summe nur 24 % aus. Dieser Effekt entsteht, da sofort verfügbare Reserven, die kurz vor der Vermarktung stehen, i.d.R. auch kleiner parzelliert sind.



Quelle: Siedlungsflächenmonitoring 2023, © Bezirksregierung Düsseldorf

Abbildung 28: Verfügbarkeit der FNP Reserven 2023

Bei der Bewertung, ob ausreichend verfügbare Reserven zur Verfügung stehen, ist zu berücksichtigen, dass in den obigen Analysen nur FNP-Reserven betrachtet werden. Auch die ca. 386 ha §34er-Reserven sollten kurz- bis mittelfristig ein Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bieten, wenn die FNP-Änderungen abgeschlossen sind. Nach Rechtskraft der FNP-Änderung werden sie als FNP-Reserven erfasst und erst dann werden sie in der obigen Übersicht bei der Verfügbarkeit bewertet. Bei den Regionalplanreserven wird die Verfügbarkeit nicht abgeschätzt, da die Städte und Gemeinden noch nicht mit dem Bauleitplanverfahren begonnen haben und selten bereits Kenntnisse über Eigentümerinteressen oder Planungserfordernisse vorliegen. Eine Empfehlung, wie sie oben bei den FNP-Änderungen erfolgt ist, dass ein Tausch erfolgen sollte, wenn sich eine FNP-Reserve als nicht umsetzbar herausstellt, gilt auch für die Regionalplanreserven. Diese Aussage muss jedoch für die Städte und Gemeinden eingeschränkt werden, in denen bereits jetzt hohe Fehlbedarfe bestehen und das Fehlbedarfskonto genutzt wird. FNP- oder Regionalplanreserven sollen in diesen Städten nur getauscht oder gestrichen werden, wenn Alternativen gefunden wurden. Auch wenn eine bauleitplanerische Umsetzung der Reserven auf kommunaler Ebene zurzeit politisch umstritten ist, und sie auf kommunaler Ebene als nicht verfügbar bewertet wird, soll die Reserve für Gewerbe mit Blick auf den Planungszeitraum des RPD von 20 Jahren zumindest regionalplanerisch gesichert werden.

Regionalplanerisch bestehen wenig Möglichkeiten, die Verfügbarkeit der Entwicklungspotenziale zu verbessern. Die Festlegung zusätzlicher ASB und GIB vergrößert zwar die Standortalternativen, letztlich ist das Problem aber flächendeckend. Die Baulandentwicklung scheitert derzeit vor allem an der fehlenden Bereitschaft von Eigentümern, ihre Grundstücke zu verkaufen, bei Landwirten z.B. aufgrund der steuerrechtlichen Folgen eines Grundstücksverkaufs. Landwirte fordern z.B. hofnahes Ersatzland in einem hohen Flächentauschverhältnis, bevor sie Flächen als Bauland verkaufen. Landwirtschaftliche Flächen werden zudem eher direkt verkauft, so dass den Städten keine Kenntnis über anstehende Flächenverkäufe vorliegt. Somit ist auch der Ankauf von Ersatzland schwierig, selbst wenn in den Städten finanzielle Mittel vorliegen. Dies betrifft nicht nur die potenziellen Gewerbebestandorte, sondern auch Ausgleichsflächen. Es fehlen somit eigene kommunale Flächen (Bodenvorratspolitik). Zur Lösung des Problems müssten daher auch Änderungen auf anderen Ebenen durchgeführt werden, z.B. Änderungen der Steuergesetzgebung um die Reinvestitionsmöglichkeiten der Landwirtschaft zu verbessern. Das Baugesetz

setzungsbuch sieht einige Instrumente zur Sicherung und Planverwirklichung in der Bauleitplanung vor. Sie sind jedoch nur eingeschränkt für die Umsetzung von Gewerbegebieten geeignet.

Ist ein Bauleitplan aufgestellt worden, können die Städte und Gemeinden nach § 24 ff. BauGB ein Vorkaufsrecht ausüben. Dies ist jedoch nur für Grundstücke möglich, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und die für öffentliche Zwecke vorgesehen sind oder auf denen Ausgleichsflächen geplant sind. Mehr Spielraum für ein Vorkaufsrecht gibt es für Wohnbauflächen, die im FNP vorgesehen sind und für die noch kein B-Plan aufgestellt wurde. Um Vorkaufsrechte für neue Gewerbegebiete umzusetzen oder z.B. für die Beschaffung von Ersatzland fehlt es an Instrumenten. Nur in kleineren Gemeinden ist es vielleicht möglich, eine Vorkaufsrechtssatzung für das gesamte Gemeindegebiet zu begründen. Die Voraussetzungen für solche Satzungen sollten vereinfacht werden, dies betrifft allerdings Vorgaben des BauGB. Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§165 ff. BauGB) gibt es zwar ein Instrument im Baugesetzbuch, durch das großflächige Vorkaufsrechte oder auch Enteignungen und Umlegungen begründet werden können, um Grundstücke zu mobilisieren. Die Entwicklungsmaßnahme darf jedoch nur vorgesehen werden, wenn die planerischen Ziele nicht mit Hilfe des allgemeinen Städtebaurechts (Bauleitplanung, Städtebauliche Verträge etc.) umgesetzt werden können. Zudem muss ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten und eine komplexe Problemlage, die ein besonderes Städtebaurecht erfordert, in dem Gebiet bestehen. Die Umsetzung eines Gewerbegebietes im Freiraum dürfte nach der Rechtsprechung z.B. des OVG Nordrhein-Westfalen (Urteil vom 18.05.2010 - 10 D 42/06.NE) keine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme begründen; zumindest hat das OVG verschiedene Gründe ausgeführt, warum diese nicht das geeignete Instrument für die Umsetzung eines Gewerbegebietes auf landwirtschaftlichen Flächen sei.

Zur Umsetzung von Gewerbebeständen, für die ein Bebauungsplan vorliegt, aber bei denen viele verschiedene Grundstückseigentümer betroffen sind, kann auch die Durchführung einer Umlegung sinnvoll sein. In vielen Städten und Gemeinden wurden Umlegungen jedoch in den letzten Jahren nicht mehr durchgeführt, so dass die Umlegungsstellen und der Umlegungsausschuss in der Folge abgeschafft wurden. Zwischenzeitlich gerät dieses Instrument wieder in den Fokus. Die Erfahrungen mit den Instrumenten sollten gesammelt werden. Die Baulandmobilisierung wird zudem durch eine fehlende Gewinnspanne bei der Gewerbeflächenentwicklung erschwert (andere Nutzungen bringen eine höhere Rendite). Dies behindert auch die Sanierung von Brachflächen zu gewerblichen Zwecken. Zudem fehlt es in den Städten und Gemeinden an Personal, um besonders komplexe Planverfahren umzusetzen.

4.2.3 Größenstruktur der Reserven in den Flächennutzungsplänen

Von den 630 Reserven in den FNP sind 66 Flächen größer als 5 ha und bieten ein wichtiges Potenzial auch für größere Betriebsansiedlungen. Die Anzahl der größeren Reserven ist seit der letzten Erhebung von 62 auf 66 Flächen leicht gestiegen. Hinzu kommen vier GIB-Z für flächenintensive Vorhaben und Industrie, die im RPD durch eine Zweckbindung extra für die Ansiedlung von Betrieben größer 5 bzw. 10 ha vorgehalten werden. Drei dieser zweckgebundenen GIB befinden sich gerade in der Umsetzung, d.h. die FNP-Änderungen sind weit fortgeschritten (Goch/Weeze, Niederkrüchten (Elmpt)) bzw. abgeschlossen (Grevenbroich/Jüchen/Mönchengladbach (Elsbachtal-West)). Wenn die FNP-Änderungen abgeschlossen sind und die Erschließung beginnt, bieten sie damit kurz- bis mittelfristig ein zusätzliches Potenzial für größere Ansiedlungen. Im Kreis Kleve können zudem größere Ansiedlungen als Investorenplanungen im restriktionsfreien Raum erfolgen, wie z.B. bei der 15. RPÄ., mit der eine Betriebsverlagerung und Erweiterung von ca. 15 ha vorbereitet wird.

Die meisten FNP-Reserven sind jedoch zwischen 0,2 und 2 ha groß (ca. 73 %, 459 Flächen) und bieten Spielraum für kleinere Betriebsansiedlungen. Ihr Anteil ist seit der letzten Erhebung leicht gesunken. Dass viele Reserven kleiner 2 ha sind, deckt sich mit der Nachfrage, denn die Zahlen bei den Inanspruchnahmen zeigen, dass diese zum großen Teil auch kleiner als 0,5 ha sind (ca. 57 %), siehe folgende Abbildung:

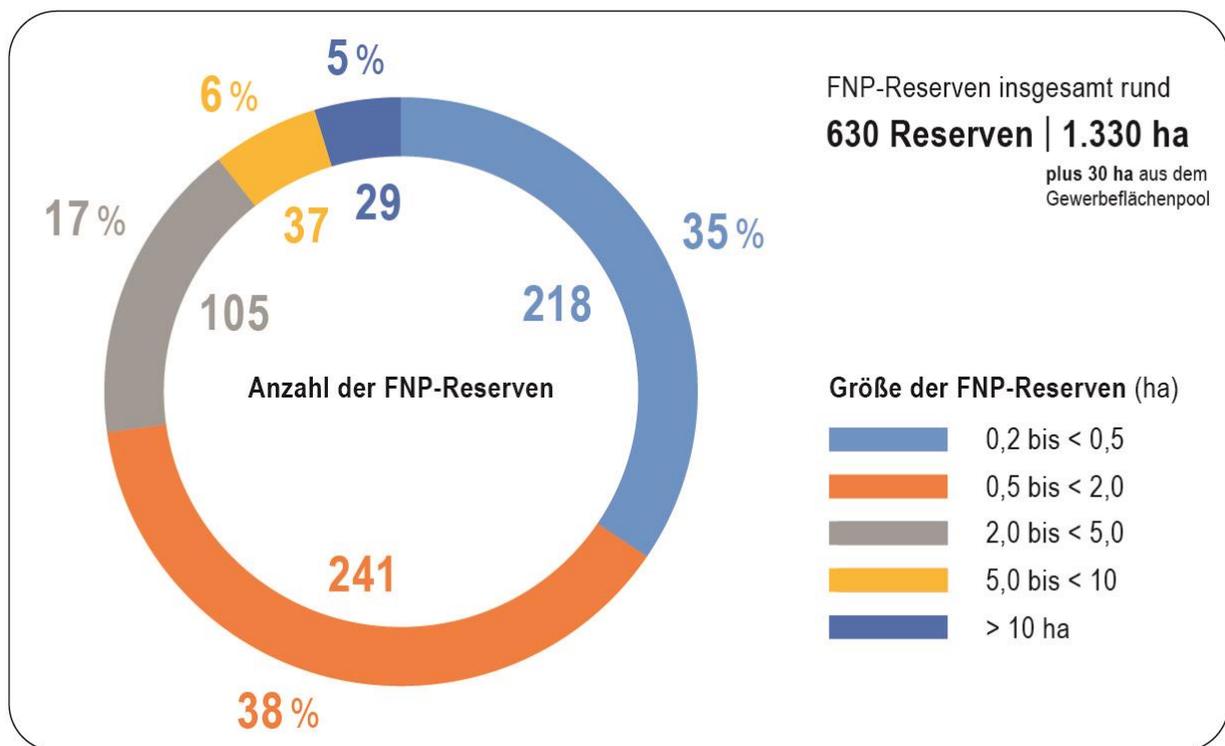


Abbildung 29: FNP-Reserven 2023 nach Größen

4.2.4 Bedeutung von Brachflächen und Wiedernutzungspotenzialen

Brachen spielen in einigen Städten und Gemeinde bei den Entwicklungspotenzialen eine sehr große Rolle, insbesondere in den kreisfreien Städten und im rechtsrheinischen Raum, in denen bereits jetzt ein Flächenengpass besteht und im RPD Verfahren der Gewerbeflächenbedarf nicht verortet werden konnte. Aber auch in den anderen Räumen gewinnen Brachflächen an Bedeutung, da als Folge des Klimawandels mit steigenden Hitzebelastungen in den Städten, Starkregen- und Dürregefahr, die Inanspruchnahme von Freiraum immer kritischer gesehen wird. Auch in der 3. LEP Änderung ist angekündigt, eine nachhaltige Flächenentwicklung anzustreben und einen 5 ha Grundsatz einzuführen. Für eine Siedlungsentwicklung ohne die Inanspruchnahme bzw. mit einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Freiraum, kommen als Lösung die Reaktivierung und Umnutzung von Brachflächen sowie die Nachverdichtung von bestehenden Siedlungsbereichen in Betracht. In der Planungsregion Düsseldorf sind bereits jetzt mindestens 24 % der FNP-Reserven Brachen, die gewerblich nachgenutzt werden sollen (314 ha von 1.330 ha) wie folgende Abbildung 30 zeigt:

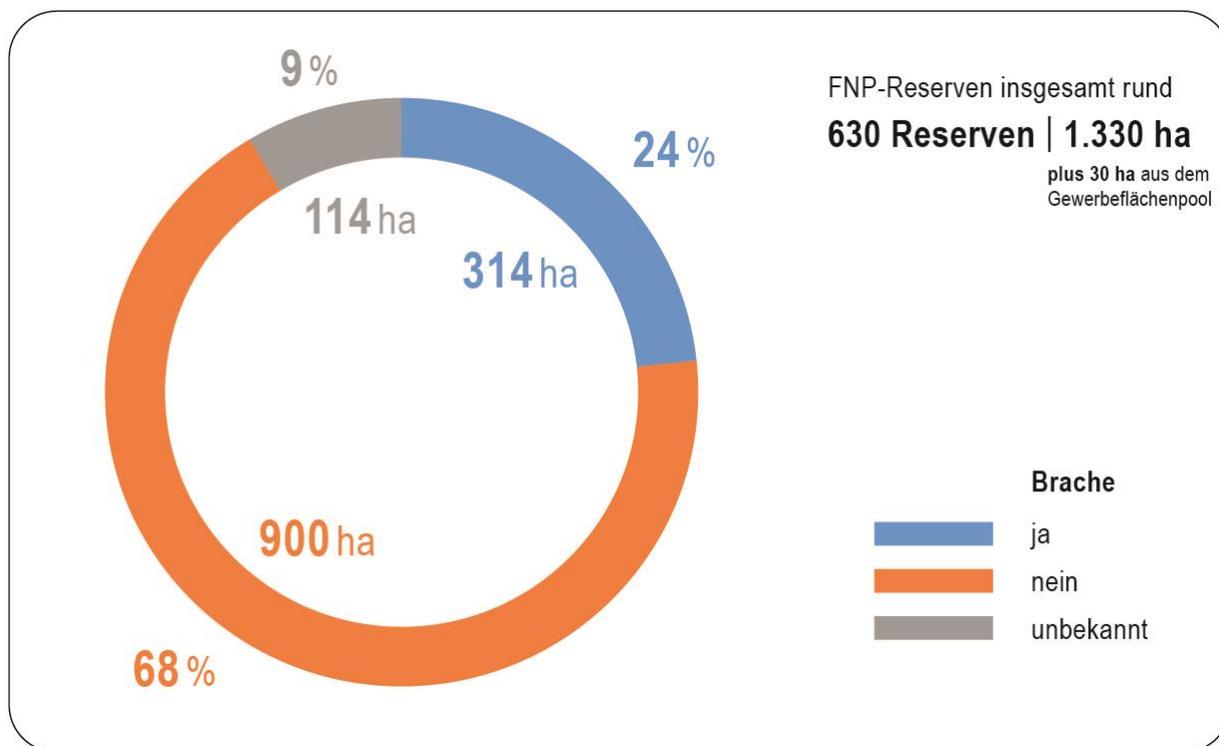


Abbildung 30: Anteil der Brachen an den FNP-Reserven 2023

Quelle: Siedlungsflächenmonitoring 2023,
 © Bezirksregierung Düsseldorf

Dabei bestehen erhebliche räumliche Unterschiede bei der Verteilung der für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Brachflächen in der Planungsregion, wie Abbildung 31 zeigt. Die Größe der blauen Tortenstücke zeigt den Anteil von Brachflächen bei den FNP-Reserven: In der Stadt Düsseldorf sind es 64 % der FNP-Reserven (ca. 92 ha), in der Stadt Wuppertal 49 % (ca. 51 ha) und auch in den Städten Mönchengladbach und Solingen beträgt der Anteil der Brachflächen an den FNP-Reserven mehr als ein Drittel. Hoch ist der Anteil an Brachflächen auch in einzelnen kreisangehörigen Städten wie z.B. Dormagen (40 ha), Ratingen (12 ha) und Emmerich (11 ha), wobei hier die absoluten Zahlen / Flächengrößen geringer sind als in den kreisfreien Städten. Die größte Brache ist 22 ha groß. Insgesamt verteilen sich die 314 ha Brachflächen auf 179 Flächen, wobei die meisten davon zwischen 0,2 ha bis 2 ha groß sind.

Hinzu kommen noch Brachflächen bei den betriebsgebundenen Reserven. In dieser Kategorie spielen Brachflächen zwar nur eine untergeordnete Rolle, auffällig ist jedoch eine Betriebserweiterungsfläche in Kalkar mit einer Größe von ca. 15 ha.

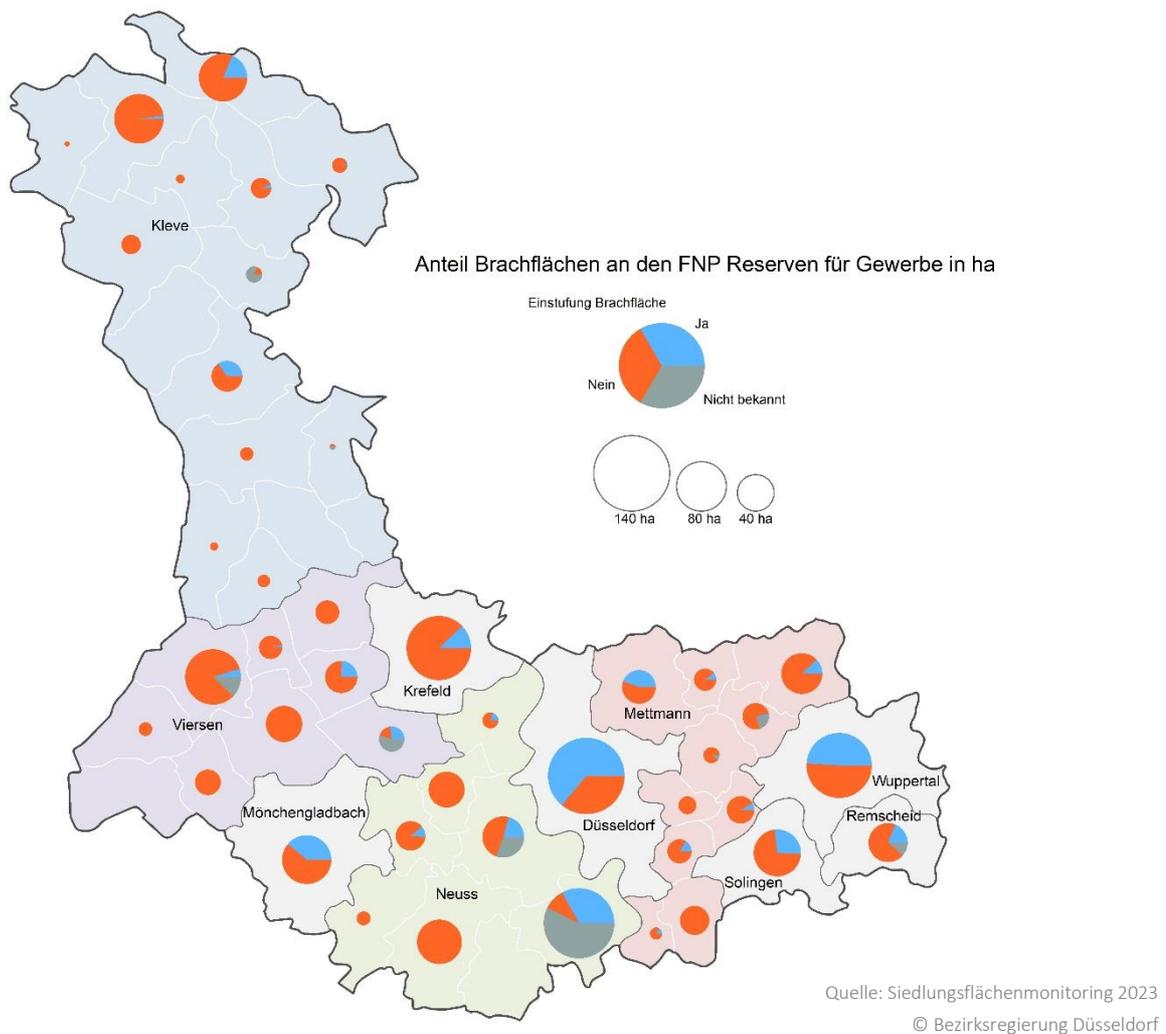
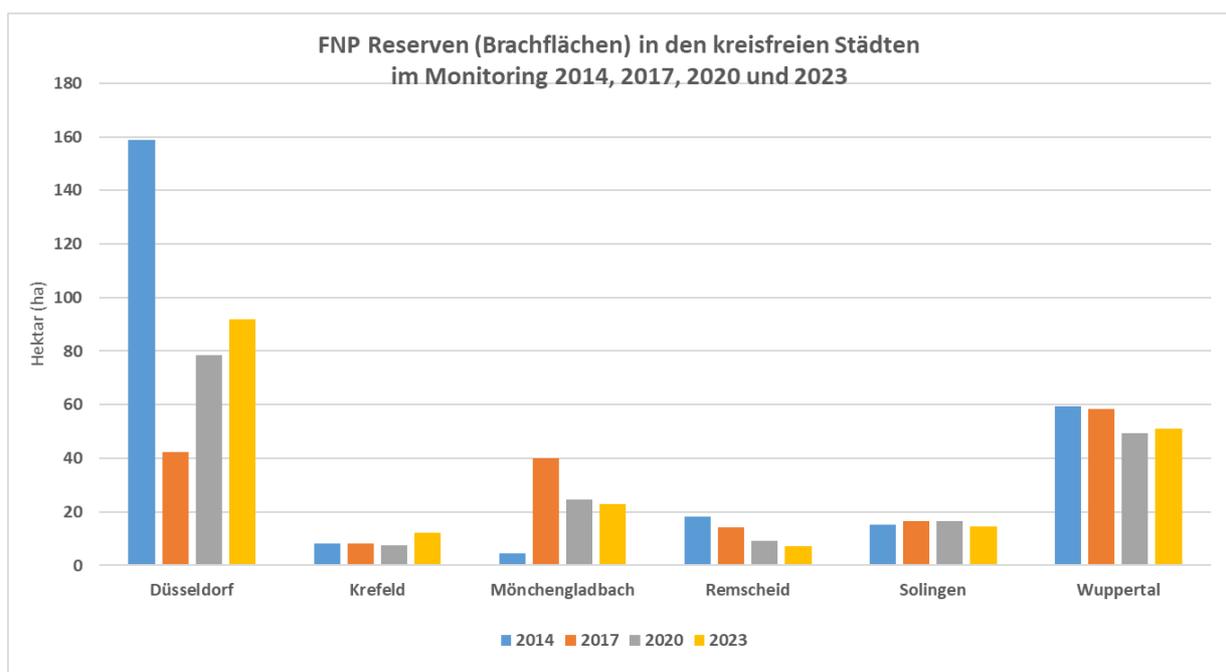


Abbildung 31: Anteil Brachflächen an den FNP Reserven für Gewerbe

Betrachtet man die Entwicklung der Brachflächen bei den FNP Reserven in den verschiedenen Monitoringerhebungen seit 2014, kann man in einigen Städten und Gemeinden einen dynamischen Prozess erkennen. Die Brachflächen bei den FNP Reserven steigen und sinken zwischen den einzelnen Erhebungstichtagen, so dass auch Inanspruchnahmen auf den Flächen erfolgen. Große Veränderungen gibt es in der Stadt Düsseldorf, aber auch in Städten wie Kalkar, Hilden, Dormagen und Neuss. Im Einzelfall können auch veränderte Planungsziele zu den Änderungen im Monitoring führen, wenn zum Beispiel statt einer gewerblichen Nachnutzung, Wohnungsbau erfolgen soll.

In der Stadt Düsseldorf besteht eine so hohe Grundstücksnachfrage, dass die Brachflächenentwicklung bereits seit einigen Jahren gelebte Praxis ist. Bereits im SFM 2014 waren über 150 ha der FNP-Reserven für Gewerbe auf Brachflächen verortet. Allerdings konkurriert die Entwicklung von Brachflächen für eine gewerbliche Nutzung mit dem Erfordernis zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hierbei hat die gewerbliche Nutzung vor dem Hintergrund der Marktpreise oft das Nachsehen gegenüber der für die Eigentümer und Immobilienentwickler deutlich lukrativeren Wohnnutzung. So sind zwischen 2014 und 2017 die Planungsziele für verschiedene Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale geändert worden und ihr Potenzial für Gewerbe ist zunächst gesunken, in den Monitoringdurchgängen SFM 2020 und SFM 2023 ist ihr Anteil jedoch wieder gestiegen. Hier spielen auch Betriebsumstrukturierungen in den GIB eine Rolle, bei denen das Industriekernzonenkonzept eine gewerbliche Nachnutzung vorsieht (siehe Kap. 5.2.4).

Auch in den bergischen Großstädten sind viele FNP-Reserven bereits seit einigen Erhebungen im Monitoring als Brachflächen erfasst. Die Stadt Solingen hat bereits seit 2016 ein Brachflächenkataster zusammen mit einem Innenentwicklungsmanagement etabliert. Die Solinger Erhebung hat gezeigt, dass es vor allem kleinteilige Brachflächen und nur wenige größere Potenziale gibt. In Solingen eignet sich ca. ein Drittel der Brachflächen für eine gewerbliche Nachnutzung. Die Bedeutung der Brachflächen als Entwicklungspotenzial ist dennoch sehr hoch, denn neue Gewerbestandorte im Freiraum sind im Bergischen Land aufgrund der Topographie und naturräumlichen Restriktionen besonders rar und / oder lokalpolitisch nicht umsetzbar. Das zeigen auch die regionalen Gewerbeflächenkonzepte (siehe Kap. 5.2.6 und 5.2.8) Die Brachflächenumnutzung für gewerbliche Zwecke steht jedoch vor besonderen Herausforderungen, vor allem wegen der historischen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe in den Tallagen. Nach heutigen Immissionswerten ist eine gewerbliche Nachnutzung nur eingeschränkt oder unter hohen Auflagen umsetzbar. Auch hier besteht zum Teil eine Konkurrenz mit konkurrierende Nutzungen, mit geringeren Auflagen und Kosten und einer höheren Renditeerwartung. Dies könnte auch ein Grund dafür sein, warum die Zahl der Brachflächen bei den FNP Reserven in den Städten Wuppertal und Solingen seit 2014 nur geringfügig gesunken ist. Auch in den Städten Krefeld und Mönchengladbach werden Brachflächen systematisch erfasst. Einige Brachflächen sind bei den FNP Reserven entstanden, weil es sich um altindustrielle Standorte oder militärische Konversionsflächen handelt. In der Stadt Krefeld ist der Anteil der Brachflächen bei den FNP-Reserven für Gewerbe vergleichsweise gering, dies liegt z.B. auch daran, dass ein ehemaliger Kasernenstandort derzeit als Wohngebiet umgeplant wird. Andere altindustrielle Standorte in der Stadt Krefeld sind teilweise schon neu strukturiert.



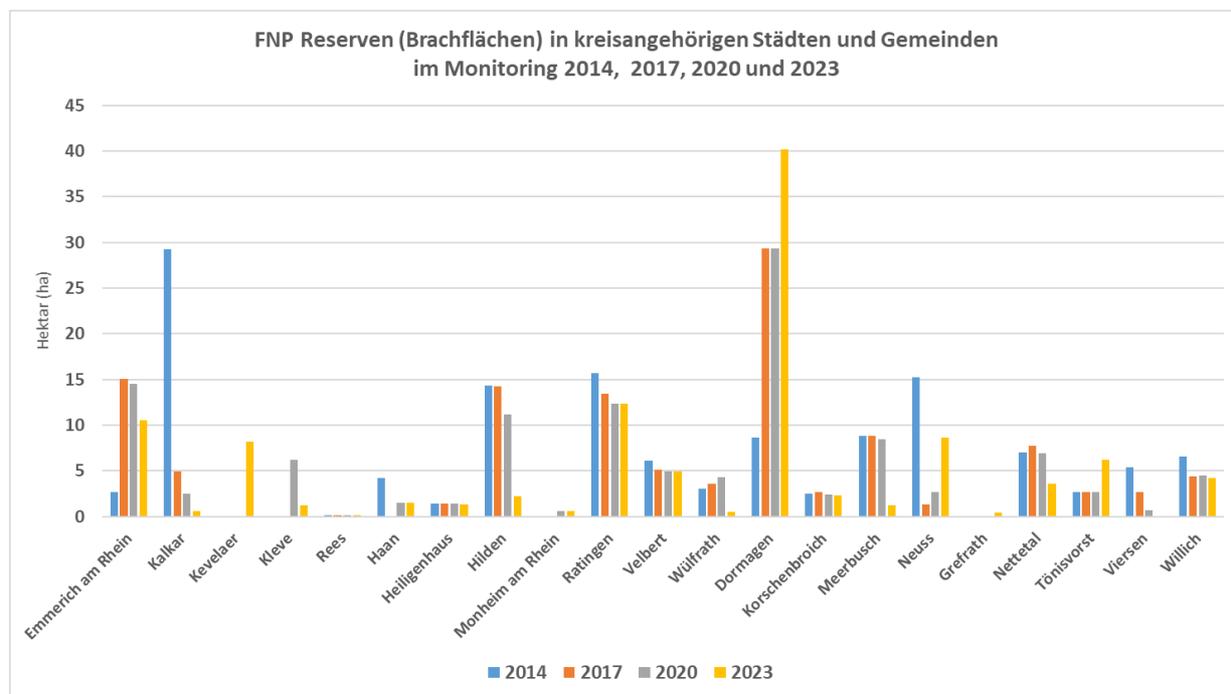
Quelle: Siedlungsflächenmonitoring, © Bezirksregierung Düsseldorf

Abbildung 32: FNP Reserven (Brachflächen) im SFM 2014-2023 in den kreisfreien Städten

Bisher standen Flächenrecycling und Brachflächenentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden im linksrheinischen Planungsraum weniger im Fokus, da hier noch ein erschwingliches Flächenangebot im Umfeld bestand. Da jedoch auch hier die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer sinkt und Flächenkonkurrenzen steigen (z.B. für den Ausbau der regenerativen Energien und aufgrund des Flächenbedarfs für die Rohstoffsicherung), wird das Brachflächenrecycling zumindest bei den größeren Städten auch hier stärker in den Fokus rücken. Der Anteil der Brachflächen an den FNP-Reserven hängt auch davon ab, ob es überhaupt Konversionsstandorte und ältere Gewerbegebiete gibt. In der Abbildung 33 sind die Entwicklung der Brachflächen an den FNP Reserven seit 2014 in den kreisangehörigen Kommunen dargestellt. Hier fallen z.B. Städte mit ehem. Kasernen auf (z.B. Emmerich) und

Städte im rechtsrheinischen Planungsraum mit älteren Gewerbsstandorten und hoher Flächennachfrage (z.B. Hilden und Ratingen).

Bei der Abbildung 33 ist zu beachten, dass nur Städte und Gemeinden in dem Diagramm aufgenommen wurden, die im Monitoring zum Stichtag 01.01.2023 Brachflächen bei den FNP Reserven gemeldet hatten. Dementsprechend kann aus der Abbildung 33 abgeleitet werden, dass es einige Kommunen gibt, in denen es keine Brachflächen gibt oder die Potenziale nicht bekannt sind.



Quelle: Siedlungsflächenmonitoring, © Bezirksregierung Düsseldorf

Abbildung 33: FNP Reserven (Brachflächen) im SFM 2014-2023 in ausgewählten kreisangehörigen Kommunen

Im SFM wird zusätzlich zu den Brachen bei den FNP-Reserven auch ein Wiedernutzungspotenzial erfasst. Dabei handelt es sich nicht um die o.g. 314 ha Brachflächen, sondern um weitere rund 400 ha Wiedernutzungspotenziale. Dies sind Flächen, die absehbar aus der Nutzung fallen oder bereits brachliegen, aber bei denen die zeitliche Perspektive der Nachnutzung oder die Planungsziele noch nicht geklärt sind. Das Wiedernutzungspotenzial betrug in der Erhebung 2020 rund 280 ha und ist zum Stichtag 01.01.2023 auf 400 ha angestiegen. Im SFM zum Stichtag 01.01.2023 ist bei 130 ha der Wiedernutzungspotenziale eine Anzahl möglicher Wohneinheiten angegeben, so dass eine wohnbauliche Nachnutzung wahrscheinlich erscheint. Damit verbleiben ca. 270 ha, die zumindest in Teilen auch für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet sein dürften. Die Flächen werden jedoch erst als Reserven in der Bedarfsbilanz einbezogen, wenn Planungsziele feststehen und Verfügbarkeiten absehbar sind. Ausschlaggebend sind hierbei die Angaben der Städte und Gemeinden.

Die Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale sind eine wichtige Alternative zur Bebauung von Standorten auf der grünen Wiese. Ihre Nachnutzung stellt die Städte und Gemeinden aber auch vor große Herausforderungen: Die Brachflächenentwicklung wird von den Planerinnen und Planern als herausfordernd bewertet, weil die Eigentümer vielfach schwierig anzusprechen sind und oft unrealistische Preiserwartungen für den Flächenverkauf haben. Fördermöglichkeiten sind oftmals nicht bekannt. Für eine begrenzte Anzahl an Gebieten kann hier der Flächenpool NRW Unterstützung bieten. Schwierig sind zudem teilweise Entscheidungsprozesse innerhalb der Städte und Gemeinden: Selbst, wenn eine Brachfläche für die Gewerbeflächenentwicklung ein gutes Potenzial darstellt und die Stadtplanung den Kauf und die gewerbliche Entwicklung für dringend geboten hält, verbietet die Haushaltssicherung den Er-

werb und die Aufbereitung der Brachfläche, weil die direkten Erlöse die Kosten nicht decken. Langfristige Perspektiven (Steuereinnahmen, Branchenvielfalt, Arbeitsplatzsicherung) greifen bei einer angespannten Haushaltslage nicht.

Problematisch können auch untergenutzte, historisch gewachsene Gewerbe- und Industriegebiete werden, die den heutigen Nutzungsansprüchen nicht mehr entsprechen und daher oft als Misch- und Wohngebiete umgenutzt werden. Als Ersatz für diese werden neue Flächen nach aktuellen Standards an anderer Stelle (oft an den Siedlungsrändern) gewünscht. Besonders problematisch an dieser Entwicklung ist, dass auch kleinere Flächen im Innenbereich wegfallen, die für die Ansiedlung und Standortsicherung von kleineren mittelständischen Unternehmen sehr wichtig sind.

Bei Flächenengpässen und einer guten Haushaltslage kann es sinnvoll sein, bestehende Gewerbegebiete nachzuverdichten und z.B. Parkplätze umzuorganisieren, um Bauland zu gewinnen.

4.2.5 Reserven für Industrie in den GIB bzw. ASB für Gewerbe

Im RPD wird zwischen Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) unterschieden. In beiden Bereichen können – wie in Kapitel 3.2 und 3.3 dargestellt, Gewerbegebiete geplant werden, sodass sich die FNP-Reserven auf beide Bereiche verteilen. Es gibt im Regionalplan jedoch unterschiedliche Zielsetzungen, für welche gewerbliche Nutzung Flächen in den GIB oder ASB vorgehalten werden sollen. Die GIB sollen vorrangig für die Ansiedlung von emittierenden Gewerbebetrieben genutzt werden. Das weniger störende Gewerbe soll vorrangig in den ASB untergebracht werden. Von den FNP-Reserven und Betriebserweiterungsflächen liegen zum Stichtag ca. 1.190 ha im GIB und ca. 450 ha in den ASB. Damit liegen die meisten FNP-Reserven in den GIB und sollten der Ansiedlung von emittierenden Betrieben dienen. Diese Zielsetzung ist jedoch nur eingeschränkt für ältere Bestands-GIB umsetzbar, da in den bestehenden GIB vielfach bereits Nutzungen angesiedelt sind, die die Ansiedlung von stark emittierenden Betrieben einschränken. Deswegen sind die in den letzten Jahren im RPD neu festgelegten und durch Regionalplanänderungen in den Plan übernommenen GIB wichtig. Diese sollen nach den textlichen Vorgaben im RPD so umgesetzt werden, dass genug Raum für emittierende Betriebe geschaffen wird (siehe Kapitel 5.2 Bereiche für Gewerbe im RPD - Entwicklungspotenziale in den Teilregionen).

Der Regionalplan umfasst etwa 970 ha Reserven, die noch nicht in Flächennutzungsplänen umgesetzt sind. Da für die Regionalplanreserven i.d.R. weder FNP Darstellungen, noch ein Erschließungs- oder städtebauliches Konzept vorliegen, sind die Reserven i.d.R. noch größer. 33% der GIB- und ASB-Reserven für Gewerbe weisen eine Größe zwischen 10 und 25 ha auf (25 Flächen). In der Größenkategorie über 25 ha sind 7 Flächen erfasst worden und vor allem diese Reserven bieten Spielraum für große Ansiedlungen (siehe folgende Abbildung 34).

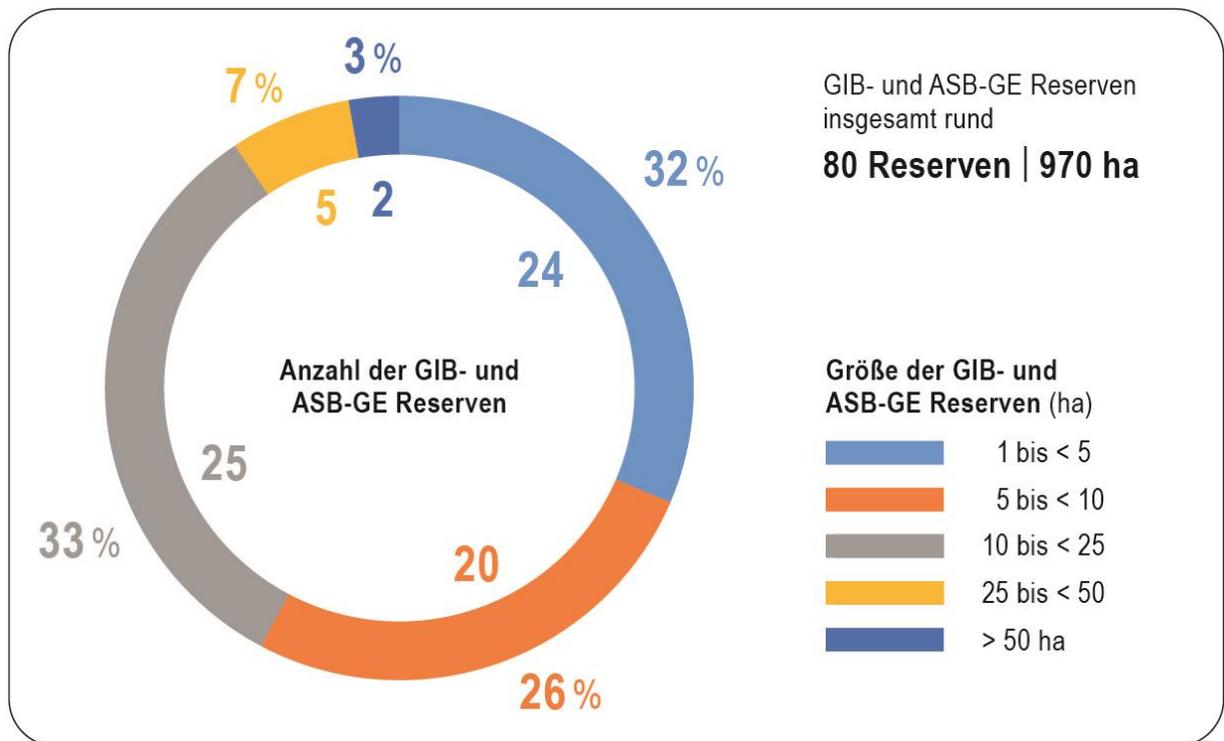


Abbildung 34: Anzahl und Größe der Regionalplan-Reserven 2023

4.2.6 Die Bedeutung der Betriebserweiterungsflächen für die Planungsregion

Im SFM besteht die Möglichkeit eine FNP-Reserve als Betriebserweiterungsfläche (BEW) zu melden. Voraussetzung ist, dass die Reserve sich im Eigentum eines Betriebes befindet, der in der Nähe liegt und die Fläche vorhält, um zukünftige Erweiterungen vorzunehmen. In der Bedarfsbilanz werden nach den Vorgaben des LEP NRW die Betriebserweiterungsflächen (BEW) zu 50 % angerechnet, weil davon auszugehen ist, dass nicht alle im Planungszeitraum umgesetzt werden oder für die Ansiedlung von anderen Betrieben frei gegeben werden. Im SFM zum Stichtag 01.01.2020 wurden ca. 393 ha als BEW erfasst, wobei der Wert im Vergleich zum SFM 2023 auf ca. 374 ha gesunken ist. Ursache hierfür sind u.a. Inanspruchnahmen in den Städten Mönchengladbach, Hilden und Grevenbroich.

In einigen Städten und Gemeinden (Neuss, Kalkar, Kevelaer und Issum) ist der Anteil der BEW teils größer als der Anteil der „normalen“ FNP-Reserven für Gewerbe. Im Kreis Kleve ist Ursache für diesen Effekt der Gewerbeflächenpool. Es werden keine neuen GIB bzw. FNP Reserven als Angebotsplanungen geplant und mit jeder Inanspruchnahme bzw. bei sinkenden Reserven, verschiebt sich langsam das Verhältnis von freien Reserven und BEW in den B-Plänen.

Akteure der Wirtschaft kritisieren vielfach, dass BEW nicht bei der regionalplanerischen Flächenbilanz angerechnet werden dürften, da der Anteil, der letztlich zur Ansiedlung genutzt werden kann, sehr gering sei. Die Entwicklung von 2020 bis 2023 stützt diese These, denn der Anteil BEW ist nur leicht gesunken. Die Städte und Gemeinden verfügen jedoch über ausreichend verfügbare FNP-Reserven, so dass kein Handlungsbedarf für die Ausweisung weiterer Flächen besteht. Die Entwicklung wird jedoch im künftigen SFM weiterhin beobachtet.

4.2.7 Inanspruchnahmen von 2020 bis 2023

Zwischen der letzten Erhebung zum 01.01.2020 und dem Stichtag 01.01.2023 wurden ca. 320 ha als Inanspruchnahmen im SFM gemeldet, was ungefähr dem Wert der Erhebung von 2020 entspricht. Die Inanspruchnahmen für Wohnen waren dabei höher als die Inanspruchnahmen für Gewerbe, wie die folgende Abbildung 35 zeigt. Die Inanspruchnahmen fallen jedoch regional unterschiedlich aus: Die größten Inanspruchnahmen für Gewerbe lagen in den kreisfreien Städten und hier insbesondere in Mönchengladbach, Düsseldorf und Krefeld (ca. 87 ha). Auch im Kreis Kleve gab es größere Inanspruchnahmen (ca. 79 ha), insbesondere in den Städten Kleve, Emmerich und Kalkar. Im Rhein-Kreis Neuss gab es die größten Inanspruchnahmen in den Städten Grevenbroich, Neuss und Dormagen (in der Summe ca. 60 ha). In den Kreisen Mettmann und Viersen waren die Inanspruchnahmen niedriger (jeweils ca. 47 ha), auffällig sind dabei die Inanspruchnahmen in Hilden, Nettetal und Viersen.



Abbildung 35: Verteilung der Inanspruchnahmen für Gewerbe und Wohnen 2023

Betrachtet man die Verteilung der Inanspruchnahmen in Bezug auf die Größe der Städte und Gemeinden (Inanspruchnahmen je 1.000 Einwohner (EW)), fallen besonders die Gemeinden im Kreis Kleve auf. In Wachtendonk, Kalkar, Issum, Emmerich und Rees gab es pro Einwohner die größten Inanspruchnahmen. In einigen Städten sind Planverfahren über den Gewerbeflächenpool abgestimmt worden oder aktuelle Baugebiete wurden weiter umgesetzt. Die Inanspruchnahmen in den kreisfreien Städten sind pro Einwohner sehr niedrig. In den Städten Hilden, Grevenbroich und Nettetal sind die Inanspruchnahmen auch je Einwohner relativ hoch.

Interessant ist, dass auch bei der Inanspruchnahme für Wohnen größere Flächen je Einwohner im Kreis Kleve realisiert wurden als in anderen Kreisen. Somit ist nicht nur der Gewerbeflächenpool von Relevanz, sondern kann auch ein Zeichen für eine bessere Verfügbarkeit von Baugebieten sein. Da die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnbauflächen überall gleich hoch sein dürfte. Gleichzeitig ist die Inanspruchnahmen im Kreis Kleve höher, weil Baugebiete weniger dicht beplant werden (z.B. in Bedburg-Hau und Issum) und bei Gewerbe der Anteil von größeren Betriebsansiedlungen (Logistik) größer ist (z.B. in Emmerich).

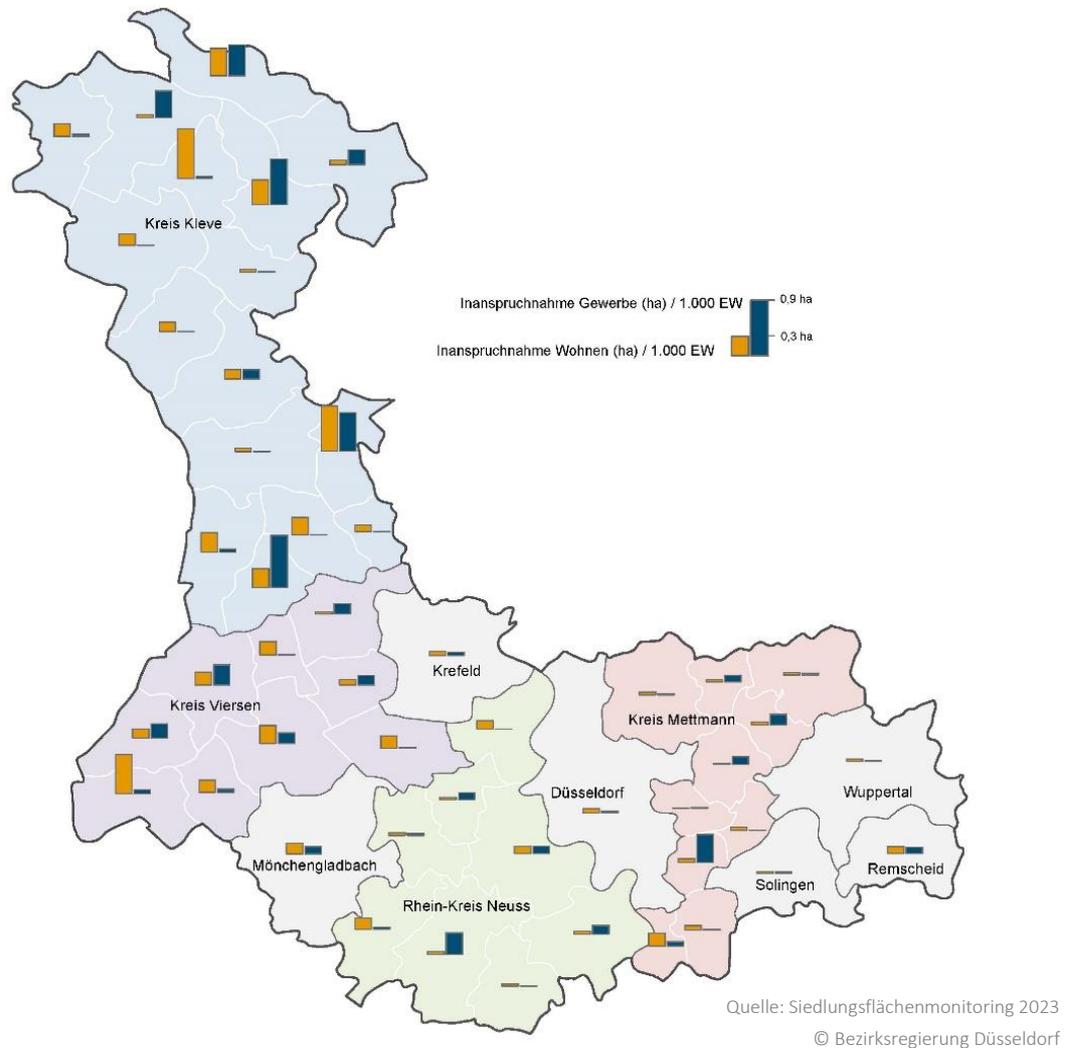
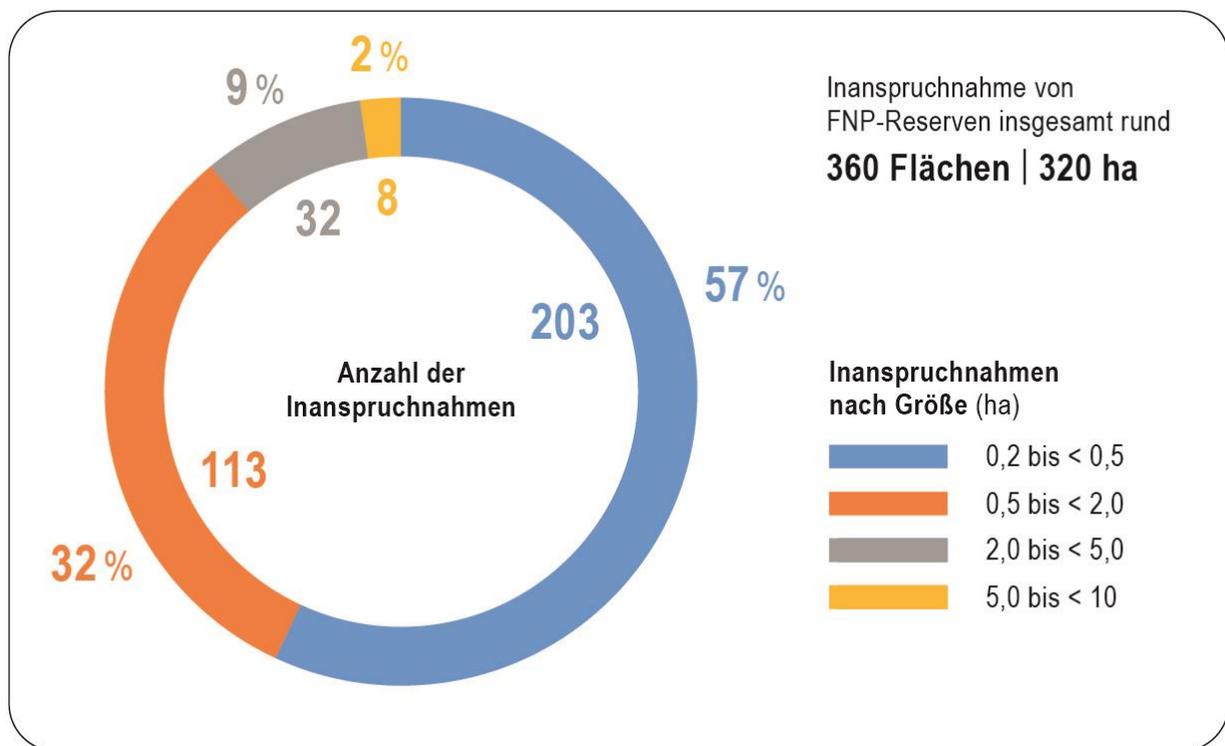


Abbildung 36: Verteilung der Inanspruchnahmen für Gewerbe und Wohnen je 1.000 Einwohner 2023

Da für die Gewerbeflächenentwicklung immer auch ein wichtiger Aspekt ist, dass auch größere Gewerbebetriebe sich ansiedeln können, werden im SFM auf die Größen der einzelnen Inanspruchnahmen betrachtet. Die meisten Inanspruchnahmen für Gewerbe erfolgten auf kleineren Flächen in der Kategorie 0,2 bis unter 0,5 ha (57 % der Inanspruchnahmen). Weitere 32 % der Inanspruchnahmen waren zwischen 0,5 und 2ha groß. Größere Inanspruchnahmen (mit einer Größe zwischen 2 bis unter 5 ha Fläche) sind eher selten gewesen (nur 9% der Inanspruchnahmen, d.h. 32 Fälle). In den vergangenen drei Jahren wurden zudem auf insgesamt acht Flächen etwa 73 ha durch große Ansiedlungen (5 bis unter 10 ha) in Anspruch genommen, davon lagen die meisten Fälle in der Stadt Mönchengladbach und im Kreis Kleve. Die größte Inanspruchnahme (größer als 10 ha) lag im Rhein-Kreis Neuss in der Stadt Grevenbroich.



Quelle: Siedlungsflächenmonitoring 2023, © Bezirksregierung Düsseldorf

Abbildung 37: Inanspruchnahmen nach Größen 2023

Die Größe der Inanspruchnahmen (320 ha) liegt etwas unter dem Bedarf, der im RPD mittels der Handlungsspielraummethode für drei Jahre (2017-2020) zugrunde gelegt wurde (133 ha / jährlich). Es gab vereinzelt „Ausreißer“, bei denen die Inanspruchnahmen unerwartet hoch waren – oder bei denen sie unerwartet niedrig lagen. In der Summe gleicht sich die Entwicklung aus.

Interessant ist auch, dass von den ca. 320 ha im SFM gemeldeten Inanspruchnahmen nur ein Teil (290 ha / 91 %) vorher als Reserve erfasst waren. Das heißt 9 % der Inanspruchnahmen lagen außerhalb von zuvor bekannten Reserven. Dies sind zum Beispiel Flächen in der Stadt Neuss (15 ha), Wachtendonk (4 ha) und Monheim (1,5 ha). Es handelt sich vielfach um Umstrukturierungsflächen, die nicht im SFM als Reserve erfasst wurden.

4.2.8 Gewerbeflächenentwicklung in Kommunen mit Fehlbedarf (Flächenbedarfskonto)

Die neun Städte, bei denen im Verfahren zur Aufstellung des Regionalplanes bereits nicht ausreichend geeignete Gewerbeflächen identifiziert werden konnten, um den Bedarf decken zu können und die deshalb auf das Flächenbedarfskonto zurückgreifen mussten, weisen auch im SFM zum 01.01.2023 weiterhin einen Fehlbedarf auf (siehe folgende Tabelle 5). In den meisten Städten ist das Entwicklungspotenzial seit Rechtskraft des RPD gesunken. Eine Ausnahme bildet die Stadt Düsseldorf, in der das Entwicklungspotenzial weiterhin 224 ha beträgt. Das heißt aber nicht, dass die Gewerbeflächenentwicklung stagniert, sondern in den letzten 3 Jahren sind 21 ha Gewerbeflächen in Anspruch genommen worden. Gleichzeitig sind neue Reserven (z.B. Brachflächen) identifiziert worden, so dass die Summe gleichgeblieben ist. Dieser Effekt ist auch in anderen Städten zu beobachten: Ein geringes Abschmelzen der Entwicklungspotenziale bedeutet nicht, dass keine Gewerbeflächen umgesetzt wurden, sondern dass Inanspruchnahmen erfolgten, gleichzeitig aber neue Potenziale auf Brachflächen gefunden wurden. Einzig in der Stadt Monheim ist das Entwicklungspotenzial durch eine Regionalplanänderung etwas gestiegen. Es bleibt aber abzuwarten, ob diese Flächen für die kommunale Planung zur Verfügung stehen werden (siehe Kap. 5.2.8).

Die Änderungen beim Bedarf ergeben sich aus der Neuberechnung in der 10. Regionalplanänderung.

Tabelle 5 Entwicklung des Fehlbedarfs in den Städten mit Flächenbedarfskonto

	Bedarf im RPD	Bedarf 2023	Entwicklungspotenzial		Flächenbedarfskonto im RPD (2018)	Fehlbedarf 2023
			RPD	2023 (10. RPÄ)		
Düsseldorf	294	344	225	224	-69	-120
Remscheid	111	113	88	83	-23	-30
Solingen	124	123	104	92	-20	-31
Wuppertal	248	288	172	168	-76	-120
Erkrath	32	31	22	14	-10	-17
Haan	50	43	37	28	-13	-15
Monheim	42	45	16	28	-26	-17
Ratingen	101	74	90	72	-11	-2
Velbert	62	58	47	44	-15	-14
Gesamt					-263	-395

Auch wenn sich die Summe des Fehlbedarfs seit dem RPD verändert hat, ist keine Regionalplanänderung vorgesehen, um die Tabelle im Regionalplan im textlichen Ziel 3.1.2 RPD zu aktualisieren. Dies hat folgenden Grund: Die Städte, bei denen der Fehlbedarf seit der Aufstellung des RPD gesunken ist, können mit Verweis auf das Flächenbedarfskonto und das textliche Ziel im RPD weiterhin einen Bedarf von zusätzlichen Standorten in der Höhe des Fehlbedarfskontos (RPD) begründen und Änderungen durchführen, wenn geeignete Standorte identifiziert werden. Ihnen wurde ein „Bestandsschutz“ des alten Bedarfs im RPD Verfahren zugesagt. Bei den Städten, in denen der Fehlbedarf 2023 noch gestiegen ist (z.B. Düsseldorf, Wuppertal), wäre die Begründung zusätzlicher Gewerbeflächen in Höhe des neuen Fehlbedarfs sowieso möglich. Darum ist eine Aktualisierung des Flächenbedarfskontos nicht vorgesehen. Alle Städte haben damit im Planungszeitraum des RPD weiterhin die Möglichkeit, den Fehlbedarf laut RPD in Regionalplan- oder Flächennutzungsplanänderungen umzusetzen. Die Veränderungen der Reserven werden aber weiterhin im SFM erfasst. D.h. sind zwischenzeitlich FNP-Änderungen und Regionalplanänderungen erfolgt, um einen Fehlbedarf zu decken, dann wird das bei der Regionalplanungsbehörde im SFM vermerkt (z.B. RPD-Änderung in Monheim).

Das Flächenbedarfskonto ist als neues Instrument im RPD im Jahr 2018 eingeführt worden. Es hat bisher nicht dazu beigetragen, dass zusätzliche Potenziale in den Städten identifiziert wurden. Der Steuerungseffekt liegt bisher lediglich darin, dass die Städte langfristig auf die nicht verorteten Bedarfe zurückgreifen können, sollte irgendwann ihr Bedarf rechnerisch unter den Wert aus 2018 sinken. Es bleibt fraglich, ob dies nötig sein wird: Die Fehlbedarfskommunen weisen weiterhin Inanspruchnahmen auf (auf Brachflächen), so dass daraus zukünftige Bedarfe resultieren, zudem handelt es sich i.d.R. um Mittel- und Oberzentren, die Bedarfe über die regionalplanerische Umverteilung nach HSP 2 zugesprochen bekommen. Zudem ist es sehr unwahrscheinlich, dass große neue GIB gefunden werden, die größere Bedarfe erfordern.

Im RGIK 2021 wurde die Suche nach neuen Gewerbestandorten in den Fehlbedarfskommunen als ein Arbeitsschwerpunkt festgelegt. Drei Ansätze sollten dabei verfolgt werden: Die Suche nach neuen interkommunalen Standorten innerhalb und außerhalb der Planungsregion, die Suche nach neuen Standorten durch veränderte Planungskriterien (z.B. isoliert im Freiraum gelegene GIB-Neuansätze) und eine GIS-gestützte flächendeckende Analyse, die sich ganz löst von bestehenden Planungskonzepten. Diese

Arbeiten waren nicht erfolgreich. Es konnte seit dem RGIK 2021 kein neues interkommunales Gewerbegebiet identifiziert werden. In der Stadt Remscheid sind die Planungen für ein interkommunales Gewerbegebiet gemeinsam mit den Städten Wermelskirchen und Hückeswagen (Erweiterung des GIB Gleisdreieck) noch nicht weiter konkretisiert worden. Hier werden die Regionalplanungsbehörden Düsseldorf und Köln nach weiterer Konkretisierung Regionalplanänderungen durchführen. Der Standort ist bereits jetzt im Regionalplan Düsseldorf als überregional bedeutsam festgelegt worden, weshalb durch bestehende Zweckbindungen eine Abstimmung mit Partner- oder Nachbarkommunen erfolgen muss. Grundsätzlich erfordert die Entwicklung von interkommunalen Standorten aufgrund des Abstimmungserfordernis sowie der teilweise unterschiedlichen Vorstellungen der Projektpartner größere Anstrengungen. Die Regionalplanungsbehörde kann die Städte und Gemeinden bei der Zusammenarbeit unterstützen, allerdings konnten keine geeigneten Standorte identifiziert werden.

Es konnten auch keine neuen anderen, größeren Gewerbebestände in den Fehlbedarfskommunen identifiziert werden. Aufgrund der hohen naturräumlichen Wertigkeit des Freiraumes, der Nutzungskonkurrenzen und der Siedlungsdichte bestehen auf kommunaler Ebene große Vorbehalte gegen neue Gewerbebestände im Freiraum. Es konnte auch nach Abstimmungsgesprächen mit den Städten und Gemeinden keine Standortoption identifiziert werden, deren bauleitplanerische Umsetzung realistisch erscheint. Vielmehr wird weiterhin die Umsetzung von einigen Gewerbebeständen wie Remscheid-Blume oder Wuppertal Kleine Höhe kritisch bewertet. Auf eine flächendeckende, GIS gestützte Analyse durch die Regionalplanungsbehörde – wie sie in Teil B im RGIK 2021 vorgeschlagen wurde, wurde darum aufgrund des hohen Arbeitsaufwandes und der geringen Erfolgchancen bisher verzichtet.

4.3 Flächenbilanz 2023

Die Planungsregion Düsseldorf verfügt über einen guten Spielraum für die zukünftige gewerbliche Entwicklung. Es stehen zum Stichtag 01.01.2023 ca. 2.900 ha Entwicklungspotenziale für Gewerbe zur Verfügung. Damit ist der Bedarf für Gewerbe von ca. 3.030 ha für einen Planungszeitraum von 20 Jahren (Planungsregion) bzw. 25 Jahren (Kommunen im Rheinischen Revier) gedeckt. Obwohl ca. 320 ha Inanspruchnahmen erfasst wurden, sind die Reserven in der Gesamtsumme um ca. 50 ha gestiegen. Ursache sind einige Regionalplanänderungen für zusätzliche Gewerbeflächen (2., 5. und 10. RPÄ) und FNP-Änderungen, in denen neue Reserven für Gewerbe gefunden wurden (z.B. auf Brachflächen und Betriebsweiterungsflächen).

Diese positive Bilanz für die Planungsregion kann jedoch nicht für alle Städte und Gemeinden gezogen werden, sondern die Potenziale sind weiterhin ungleich verteilt, wie Tabelle 6 mit der Bedarfsbilanz zeigt. Im rechtsrheinischen Planungsraum (Kreis Mettmann) und insbesondere in den Großstädten (Düsseldorf und Bergische Großstädte) war es bereits im RPD-Verfahren kaum möglich, neue Entwicklungspotenziale zu verorten, um den Bedarf für einen Planungszeitraum von 20 Jahren decken zu können. Auch im SFM zum Stichtag 01.01.2023 ist der Fehlbedarf auf hohem Niveau bestehen geblieben. Am größten ist der Fehlbedarf in den Städten Düsseldorf und Wuppertal mit je 120 ha. Im Kreis Mettmann stehen einem Bedarf von ca. 445 ha Potenziale von ca. 360 ha gegenüber, wobei auch hier Kommunen mit einem Überhang neben Kommunen mit Fehlbedarf stehen (z.B. Wülfrath und Velbert, +/- 14 ha)

Um mehr Spielraum für Gewerbe für den Strukturwandel im Rheinischen Revier (Mönchengladbach und Rhein-Kreis Neuss) zu schaffen, wurde in der 10. Regionalplanänderung eine neue Bedarfsberechnung durch den Regionalrat beschlossen, die nun Grundlage für die Flächenbilanz im vorliegenden RGIK ist. Für die Stadt Mönchengladbach und den Rhein-Kreis Neuss wurde dabei der Planungszeitraum auf 25 Jahre verlängert, zudem wurde auf eine Umverteilung von rechnerischen Bedarfen in den Rest des Planungsraumes (HSP 2) verzichtet. Für die anderen Städte und Gemeinden sind die Bedarfswerte seit dem

RGIK 2021 unverändert geblieben. In den o.g. Regionalplanänderungen sind neue Potenziale für Gewerbe geplant worden, so dass die Bilanz für den Rhein Kreis Neuss ausgeglichen ist und einem Bedarf von ca. 530 ha Reserven von ca. 550 ha gegenüberstehen.

Im Kreis Kleve ist zwar eine Bedarfsberechnung erfolgt, die in der Flächenbilanz einen Überhang für den Kreis von ca. 37 ha ergibt, die Gewerbeflächenplanung erfolgt jedoch nicht durch die Planung von Angebotsflächen in den FNP für einen längeren Planungszeitraum, sondern anlassbezogen. Im Kreis Viersen besteht der größte Überhang, da einem Bedarf von ca. 290 ha, Reserven von ca. 490 ha gegenüberstehen. Dabei resultiert der Überhang aber hauptsächlich aus überregional bedeutsamen Standorten (ca. 140 ha in der Gemeinde Niederkrüchten und 37 ha in Nettetal).

Da die Flächenbilanz für die gesamte Planungsregion ausgeglichen ist, ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf für die Festlegung weiterer Gewerbeflächen im Regionalplan erkennbar. Handlungsbedarfe könnten sich aber ergeben, wenn bestehende Potenziale sich als nicht umsetzbar herausstellen und Flächentausche erfolgen sollen, wenn in Kommunen mit Fehlbedarfskonto neue Standorte identifiziert werden oder bei Ansiedlungen >10 ha über den Gewerbeflächenpool. Auch bei bestehenden Überhängen ist keine Rücknahme nach LEP NRW Ziel 6.1-1 erforderlich, da die Gesamtbilanz für die Planungsregion ausgeglichen ist. Eine große Herausforderung ist es, die bestehenden Reserven in den Plänen auch umzusetzen.

Tabelle 6: Flächenbilanz - Vergleich von Bedarf und Entwicklungspotenzialen

FLÄCHENBILANZ	Entwicklungspotenziale 01.01.2023 (RP-Reserven, FNP-Reserven, lfd. FNP-Änd., 50% BEW)	Bedarf (Mönchengladbach und Rhein-Kreis Neuss Stand 10. RPD-Änderung, alle anderen RGIK 2021)	Bilanz 2023
ges. Planungsregion	2899	3029	-130
Düsseldorf	224	344	-120
Krefeld	219	188	31
Mönchengladbach	316	344	-28
Remscheid	81	113	-32
Solingen	92	123	-31
Wuppertal	168	288	-120
Kleve, Kreis*	401	364	37
Bedburg-Hau	4	16	-12
Emmerich	77	40	37
Geldern	21	40	-19
Goch	36	31	5
Issum	12	10	2
Kalkar	22	11	11
Kerken	0	6	-6
Kevelaer	31	38	-7
Kleve	75	60	15
Kranenburg	1	10	-9
Rees	11	16	-5
Rheurdt	2	4	-2
Straelen	29	36	-7
Uedem	7	20	-13
Wachtendonk	7	11	-4
Weeze	34	16	18
* Von den 401 ha Entwicklungspotenzialen im Kreis Kleve befinden sich 32 ha im Gewerbeflächenpool.			
Mettmann, Kreis	363	445	-82
Erkrath	14	31	-17
Haan	28	43	-15
Heiligenhaus	33	26	6
Hilden, Stadt	17	48	-32
Langenfeld (Rhld.)	59	59	0
Mettmann	33	38	-5
Monheim am Rhein	28	45	-17
Ratingen	72	74	-2
Velbert	44	58	-14
Wülfrath	37	23	14
Rhein-Kreis Neuss	549	533	16
Dormagen	135	133	2
Grevenbroich	90	67	23
Jüchen	64	53	11
Kaarst	44	28	16
Korschenbroich	36	65	-29
Meerbusch	36	18	18
Neuss	96	138	-42
Rommerskirchen	47	31	16
Viersen, Kreis	486	288	198
Brüggen	23	19	3
Grefrath	21	12	9
Kempen	37	46	-9
Nettetal	76	38	37
Niederkrüchten	152	11	141
Schwalmtal	19	21	-2
Tönisvorst	41	23	18
Viersen	68	68	0
Willich	51	50	1

In den folgenden Kapiteln sollen nun die größeren Standorte für Gewerbe in der Planungsregion Düsseldorf vorgestellt werden, die den vorhergehenden Ausführungen zugrunde liegen. Aufgrund der Menge an einzelnen Flächen, auf denen sich die ca. 2.900 ha Entwicklungspotenziale verteilen, können nur einzelne Standorte vorgestellt werden. Das sind insbesondere die Standorte, für die im Regionalplan eine besondere Nutzung festgelegt wird (z.B. die GIB-Z) und Standorte, die in Gewerbeflächenkonzepten der Städte und Gemeinde als regional bedeutsam bewertet wurden.

Zunächst sollen jedoch die Planungskriterien vorgestellt werden, die bei der Darstellung von Standorten für Gewerbe im Regionalplan allgemein zum Tragen kommen.

5

STANDORTE FÜR GEWERBE UND INDUSTRIE



5. Standorte für Gewerbe und Industrie

5.1 Planungskriterien

Im RPD sind in fast allen Städten und Gemeinden Siedlungsbereiche für Gewerbe (GIB oder Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) (für Gewerbe)) geplant worden. Diesen GIB und ASB liegen die Planungskriterien des RPD zugrunde. Sie gelten auch für neue Standorte und müssen in zukünftigen Regionalplanänderungen einfließen. Einige Vorgaben stammen aus dem LEP NRW und sind damit zu beachten. Die Planungskriterien werden im folgenden Kapitel erläutert.

5.1.1 Arrondierung bestehender Siedlungen

Der LEP NRW gibt nicht nur vor, dass die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht erfolgen soll, sondern neue GIB und ASB sollen auch möglichst bestehende Siedlungsbereiche erweitern, damit die bestehende Infrastruktur ausgenutzt werden kann. Ist jedoch eine Arrondierung nicht möglich, dann kann laut LEP NRW Ziel 6.3-3 ein neues, isoliert im Freiraum gelegenes Gewerbegebiet geplant werden. Hier ist eine fundierte Alternativenprüfung erforderlich. In der nebenstehenden Abbildung ist ein Suchbereich schematisch dargestellt. Bevor ein isoliert im Freiraum gelegener Standort neu geplant wird, ist zu prüfen, ob andere Siedlungsränder erweitert werden können.

Da die Planungsregion Düsseldorf sehr dicht bebaut ist, gibt es viele mögliche Standorte, die bei einer Standortsuche in den Blick genommen werden müssen, denn auch Standorte in benachbarten Städten und Gemeinden können als interkommunale Standorte berücksichtigt werden.

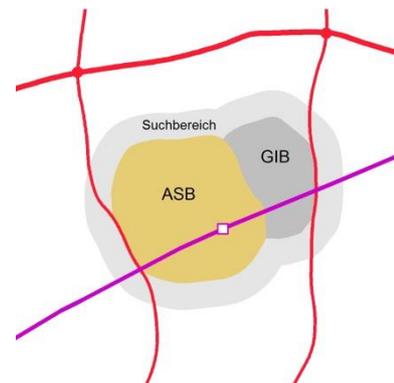


Abbildung 38: Skizze Suchbereiche für neue GIB

5.1.2 Planungsziele der Kommune

Ein hohes Gewicht in der Abwägung über neue Standorte haben die Planungsziele der Städte und Gemeinden. Die Raumordnung arbeitet im Gegenstromprinzip, d.h. die Belange nachfolgender Planungsebenen sind zu berücksichtigen, genauso wie höherrangige Vorgaben des LEP NRW. Bereits im FNP dargestellte Bauflächen, Bebauungspläne, Satzungen, aber auch Entwicklungskonzepte stellen eine wichtige Entscheidungsgrundlage dar. So sind einige der zweckgebundenen GIB im RPD auf Vorschlag von Städten und Gemeinden in deren teilregionalen Konzepten (s.u.) dargestellt worden. Auch der LEP NRW sieht vor, dass Gewerbeflächenkonzepte der Teilregionen als Fachbeiträge in der Regionalplanung zu berücksichtigen sind.

5.1.3 Standorteignung / Standortqualität

Einige der im Regionalplan dargestellten GIB sind in der Entwicklung eingeschränkt, weil Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Einzelhandel (EZH)) innerhalb des GIB oder angrenzend liegen. Aus diesem Grund ist es bei allen Verfahren zur Suche nach neuen Standorten für GIB oder bei der Umplanung von GIB in ASB oder bei FNP-Änderungen, die Gewerbe- und Industriegebiete berühren, wichtig zu prüfen, ob sich die Bereiche für die Ansiedlung und Sicherung von Industriebetrieben mit Abstandserfordernissen eignen. Eine weitere Beeinträchtigung der Ausnutzbarkeit gilt es zu verhindern, wie es der Grundsatz 6.3-2 LEP NRW und die Ziele des RPD in Kap. 3.3.1 und Kap. 3.3.2 vorgeben.

Die Struktur der bestehenden GIB wurde im RPD-Verfahren durch Nutzungsabfragen bei den Kommunen (z.B. Bestand an großflächigen EZH-Betrieben) untersucht. Bei aktuellen Anfragen erfolgt eine Luftbildanalyse und Ortsbesichtigung zu in der Örtlichkeit erkennbaren Nutzungen, die im Konflikt zu einer gewerblich-industriellen Nutzung stehen könnten. Zudem wird der Bestand an genehmigungspflichtigen Gewerbebetrieben nach BImSchG und insbesondere an Störfallbetrieben auf Grundlage der kartografischen Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach der Störfall-Verordnung (KABAS) und des Informationssystems Stoffe und Anlagen (ISA) erfasst. Die Datengrundlage ist wichtig für die Frage, ob die GIB für die Ansiedlung von Industriebetriebe geeignet sind und ggf. auch erweitert werden können.

Viele der GIB im Regionalplan sind historisch gewachsene Gemengelagen, in denen sich auch schutzbedürftige Nutzungen angesiedelt haben. Die Gründe für die Entwicklung solcher Lagen sind vielfältig. Das textliche Ziel für die GIB ist erst im RDP eng auf die Zielrichtung von Industriebetrieben ausgerichtet worden. Der GEP99 sah seinerzeit z.B. eine Umplanungsmöglichkeit für Brachflächen < 10 ha in den GIB vor, durch die auch Sonderbauflächen für Einzelhandel in den GIB geplant werden konnten. Um den Altstandorten in den GIB gerecht zu werden, sieht Ziel 1 in Kap. 3.3.1 im RPD für die GIB eine Regelung für den Bestandsschutz vor, die sich nicht nur auf Baugebiete bezieht, sondern auch auf bestehende Nutzungen.

Als Besonderheit kennzeichnet den RPD, dass in enger Abstimmung mit den Kommunen auch viele kleinere und auch intergriert liegende GIB zum raumordnungsrechtlichen Schutz von Gewerbegebieten und teilweise auch einzelner gewerblicher Standorte erhalten wurden. Jedoch zeigt sich gerade in diesen Lagen häufig das Spannungsfeld zwischen dem idealtypischen Verhältnis zwischen Raumordnung und Bauleitplanung und der Genehmigungslage vor Ort. Häufig finden sich in solchen Bereichen alte Bebauungspläne deren Rechtsgrundlage bis zur Baunutzungsverordnung von 1968 zurückreichen. Dies ermöglicht die Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben in Größenordnungen wie es heutiges Planungsrecht nicht mehr zulässt. Aber auch in neueren Gewerbegebieten ermöglicht ein unzureichender Einzelhandelsausschluss die Ansiedlung kleinflächiger aber ebenso sensibler Einzelhandelsnutzungen. Hinzu kommt gerade in diesem Themenfeld eine hohe Klagebereitschaft gegen die steuernde Bauleitplanung, was zusätzlich zu erstrittenen Baurechten in ungewünschten Lagen führen kann. Abschließend sei auch daran erinnert, dass gerade im städtischen Übergang zum ASB häufig bislang auch keine Bauleitplanung stattgefunden hat und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit alleinig aus den Vorgaben des § 34 BauGB ergibt. Hier entfalten die Ziele der Raumordnung keine unmittelbare Wirkung.

In Regionalplanänderungen, die dazu dienen sollen Gewerbegebiete im Bestand an die aktuellen Herausforderungen (z.B. EZH Planungen) anzupassen und damit ggf. auch neue Entwicklungsperspektiven zu eröffnen, ist eine enge Abstimmung mit den Städten und Gemeinden erforderlich, welche Planungsziele bestehen. Dies gilt insbesondere für die Kommunen, in denen sowohl ein hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen, wie an Wohnbauflächen besteht, zumal gleichzeitig für andere Nutzungen wie z.B. Einzelhandels- und Freizeitnutzungen gar keine flächenmäßige Bedarfsberechnung für ASB/GIB erfolgt. Bei der Entscheidung, welcher Nutzung eine höhere Bedeutung zukommt und wie Nutzungskonflikte / -konkurrenzen gelöst werden sollen, kommt den Planungszielen der Städte und Gemeinde besondere Bedeutung zu (Gegenstromprinzip), da der Regionalplan selbst keine Aussagen zur Verteilung von Wohnen und Gewerbe in den Siedlungsbereichen trifft. Bei der Frage, ob ein GIB oder ASB-GE sein Planungsziel noch erreichen kann oder eine Rücknahme entsprechend als raumordnerisch verträglich eingestuft werden könnte, sind insbesondere nachfolgende Planungsfragen leitend:

- Wo liegt der Schwerpunkt der faktischen Bestandsituation im gewollten Änderungsbereich im regionalplanerischen Maßstab?
- Bestehen noch Flächen mit Entwicklungspotenzial für GIB-typische Betriebe?

- Worin liegt der Schwerpunkt der zukünftig gewollten städtebaulichen Entwicklung aus Sicht der Stadt?
- Ist die Regionalplanänderung grundsätzlich konform zu den Vorgaben des LEP NRW, hier insbesondere in Bezug auf Regelungen des Einzelhandels? (Sofern es künftig um die Ansiedlung von Einzelhandel gehen soll.)
- Ergeben sich deutlich einschränkende Effekte für Planungsziele in angrenzenden GIB?

Relevant bei der Frage von Standorteignung und -qualität sind auch der Grundstückszuschnitt und die Topographie des Grundstückes. Hier erfolgt eine Bewertung durch die Städte und Gemeinden zu den realistischen Entwicklungspotenzialen. Zwar werden Siedlungsbereiche im SFM in der Bruttogröße erfasst, jedoch können Restriktionen im Vorfeld abgezogen werden (z.B. auch nicht bebaubare Abstandsflächen).

In der Abwägung für neue GIB oder ASB (Gewerbe) kommt der Betriebserweiterung besonderes Gewicht zu. Denn eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes am Standort dürfte i.d.R. planerisch sinnvoller sein als eine Verlagerung an einen neuen Standort (oder eine wirtschaftliche Einschränkung). Für die Standortbindung sprechen die bereits getätigten Investitionen am Standort und die Wegebeziehungen von Mitarbeitenden, Kundschaft und Zulieferfirmen etc. Dennoch kann es im Einzelfall erforderlich und rechtlich geboten sein, Betriebserweiterungen an einem sensiblen Standort einzuschränken (z.B. im Freiraum aufgrund entgegenstehender Freiraumfunktionen). Dies muss im Einzelfall geprüft werden.

5.1.4 Verkehrsanbindung

Neue Bereiche für Gewerbe sollen eine kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßennetz aufweisen, die möglichst ortsdurchfahrtsfrei ist. Nach dem Grundsatz 6.3-5 im LEP NRW sollen neue GIB eine Anbindung an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität (insbesondere Bahn, Schiff, Öffentlicher Personennahverkehr) aufweisen oder sie soll geschaffen werden. Da es sich bei diesen Vorgaben um einen Grundsatz im LEP NRW handelt, kann im Einzelfall und mit guter Begründung davon abgewichen werden, wenn es sich bei der anstehenden Regionalplandarstellung z.B. um die Arrondierung eines bestehenden GIB handelt.

5.1.5 Verfügbarkeit

Wichtig ist eine absehbare Verfügbarkeit der Flächen. Viele Städte und Gemeinden schlagen solche Flächen als Bereiche für Gewerbe vor, bei denen erkennbar ist, dass der Grundstückseigentümer auch ein Entwicklungsinteresse hat. Es gibt aber auch Potenziale, bei denen das nicht so ist. Ist der Grundstückseigentümer aktuell nicht an einer Umsetzung der Gewerbereserve interessiert, dann wird die Reserve im SFM als langfristiges Potenzial bewertet. Somit unterscheidet sich die im Konzept angesetzte Verfügbarkeit von der Marktverfügbarkeit, was angesichts des langen Planungshorizontes aber auch angemessen ist. Im Einzelfall werden neue Standorte für Gewerbe in den Plänen aufgenommen, obwohl Reserven bestehen, wenn alle anderen Reserven nur langfristig verfügbar sind

Es wurden im RPD-Verfahren auch einzelne Bereiche für Gewerbe dargestellt, bei denen die Belegheitskommune ausgeführt hat, dass die Standorte politisch nicht umsetzbar seien. Da sich politische Mehrheiten im Planungszeitraum von 20 Jahren auch ändern können, wurden die Darstellungen im Einzelfall beibehalten. Hier handelt es sich um sehr langfristige Zielsetzungen aufgrund fehlender Alternativen.

5.1.6 Naturräumliche Qualitäten – restriktionsarme Räume

Bei der Darstellung neuer ASB oder GIB sollen möglichst Bereiche gewählt werden, die weitgehend in naturräumlich restriktionsarmen Bereichen liegen. Dazu werden auch naturräumliche Kriterien als Planungskriterien in die planerische Standortauswahl einbezogen. Im formalen Planänderungsverfahren ist zudem eine Strategische Umweltprüfung (SUP) nach § 8 Raumordnungsgesetz durchzuführen. In dieser SUP werden die Umweltauswirkungen auf der Grundlage einer einheitlichen abgestimmten Methodik über Kriterien erfasst und bewertet. Die Planungskriterien und die Prüfkriterien der SUP ähneln sich. Bei den Planungskriterien erfolgt eine erste planerische Bewertung der naturräumlichen Eignung über die Darstellungen des RPD im Freiraum:

BSN, BSLE, Regionale Grünzüge

Der Freiraum ist im RPD mit verschiedenen Zielen und Grundsätzen überlagert, die dem Schutz und der Entwicklung von Freiraumfunktionen dienen. Bei der Planung neuer GIB oder ASB im Freiraum sind diese Funktionen eine wichtige Entscheidungsgrundlage. In den Bereichen für den Schutz der Natur (BSN) sind z.B. besonders wertvolle Gebiete, wie Naturschutzgebiete oder Biotopverbundflächen von herausragender Bedeutung zusammengefasst. Sie haben verschiedene Funktionen, wie den Schutz der biologischen Vielfalt oder der natürlichen Ressourcen (Boden, Klima, Wasser). Genaue Regelungen erfolgen in Kap. 4.2.2 des RPD. Eine Änderung eines BSN in einen GIB dürfte an der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Freiraumbereichs scheitern. Als Bereiche für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung (BSLE) werden z.B. Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen von besonderer Bedeutung und Bereiche, die von besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung sind, dargestellt (siehe Kap. 4.2.3 RPD). Durch die BSN und BSLE werden bereits bestehende naturschutzfachliche Wertigkeiten geschützt (Schutzziele), es gibt aber auch naturschutzfachliche Entwicklungsziele. Auch hier besteht eine hohe Hürde bei der Planung eines GIB oder neuer Gewerbeflächen. Teilweise sind große Gebiete flächendeckend mit den BSLE überlagert, um naturschutzfachlich besonders wertvolle Teilbereiche zu schützen und zu entwickeln. Hier ist im Einzelfall eine Flächennutzungsplan- oder Regionalplanänderung z.B. zur Arrondierung eines Gewerbegebietes unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu prüfen.

Im Ballungsraum bilden die Regionalen Grünzüge (RGZ) als Freiraumkorridore und Freiraumverbindungen das Rückgrat der Grünen Infrastruktur. Als Regionale Grünzüge nach Kap. 4.1.2 des RPD sind insbesondere solche Bereiche festgelegt, die eine besondere Bedeutung für das Klima, die Biotopvernetzung und die Erholung aufweisen oder Engstellen von Freiraumkorridoren, die wichtig sind für die Siedlungsgliederung. Sie werden ergänzt durch weitere Bereiche die im räumlichen Zusammenhang für diese Funktionen entwickelt werden sollen. Eine Siedlungsentwicklung kann hier nur ausnahmsweise erfolgen und erfordert i.d.R. eine Regionalplanänderung.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutz, Artenschutz

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind durch fachrechtliche Vorgaben besonders geschützt. Sie kommen für eine Siedlungsentwicklung nicht in Betracht. Nur in dem Fall, dass eine Kommune an allen bestehenden Siedlungsraumrändern von Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten umschlossen ist, können Siedlungsbereichsneudarstellungen im Einzelfall geprüft werden, erfordern dann aber eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung. Ergibt die Prüfung, dass die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist sie unzulässig. Das Heranrücken an einzelne Bereiche muss entsprechend der fachrechtlichen Vorgaben im Einzelfall geprüft werden. Restriktionen für die Siedlungsentwicklung können sich auch aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (z.B. nachgewiesene Vorkommen planungsrelevanter verfahrenskritischer Arten) ergeben. Dabei kann es sich auf Ebene des Regionalplanes naturgemäß immer nur um eine vorgelagerte, grobe Einschätzung handeln,

die aber erforderlich ist, um Planungen zu vermeiden, deren Umsetzung später zwingende fachrechtliche Gründe entgegenstehen.

Grundwasserschutz, Überschwemmungsbereiche und Hochwasserschutz

Im Regionalplan sind Bereiche für den Grundwasserschutz und Gewässerschutz (BGG) dargestellt, um sie wegen ihrer Bedeutung für die Versorgung der Wirtschaft und Bevölkerung mit Trinkwasser zu schützen (vgl. Kapitel 4.4.3 Ziel Z1, RPD). Es handelt sich um vorhandene, geplante oder in Aussicht genommene Einzugsgebiete öffentlicher Trinkwassergewinnungsanlagen (i. S. der Wasserschutzzone I – III A). Im RPD erfolgt keine Darstellung neuer GIB innerhalb der BGG, da großflächige Versiegelungen und die Ansiedlung von wassergefährdenden Anlagen ausgeschlossen sind.

Historisch bedingt gibt es im RPD aber GIB-Darstellungen innerhalb der BGG. Hier soll die Ausweisung von Bauflächen so erfolgen, dass die Grundwasserneubildung soweit wie möglich erhalten bleibt (z.B. durch die Versickerung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen). Beeinträchtigungen der Grundwasservorkommen sollen durch die Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes in der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Hochwasserschutzes sind entsprechend des Ziel 7.4-6 LEP NRW und Kap. 4.4.4 des RPD die Überschwemmungsbereiche (ÜSB) von hochwasserempfindlichen oder den Abfluss behindernden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Siedlungsbereichen und Bauflächen, freizuhalten. Ausnahmen sind nur nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und Landeswassergesetzes möglich. Im Einzelfall können Siedlungsbereiche mit ÜSB überlagernd dargestellt werden, wenn diese Siedlungsbereiche mit einer Zweckbindung versehen wurden, die den Ausnahmen im Wasserhaushaltsgesetz entsprechen (§ 78 WHG). Hierzu zählen beispielsweise Siedlungsbereiche für Hafennutzung, die regelmäßig in ÜSB liegen können. Auch der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) ist mit seinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung eine Entscheidungsgrundlage bei der Planung neuer Standorte für Gewerbe. Die Betroffenheit einer Fläche von Starkregenereignissen (Höhe und Fließgeschwindigkeit), bei Flusshochwasser (auch im Deichgeschützten Bereich), die Bodenqualität in Bezug auf den Wasserrückhalt sind - auch mit Blick auf eine mögliche Problemzunahme durch den Klimawandel - in den Plänen zu berücksichtigen.

Wald

Die im Regionalplan festgelegten Waldbereiche sind nach den Vorgaben des Ziel 7.3-1 LEP NRW besonders geschützt. Bestehender Wald ist im Regionalplan dargestellt und über Kap. 4.3 RPD geschützt. Eine Siedlungsbereichsdarstellung ist im Wald i. d. R. ausgeschlossen. In den Siedlungsbereichen können sich aber kleinere Waldflächen befinden, die unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplanes liegen.

Boden

Entsprechend dem Grundsatz 7.1-4 LEP NRW und Kap. 4.1.1 RPD sind bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen - auch bei Darstellungen von GIB - die Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Böden zu berücksichtigen. Deshalb wird bei der Festlegung neuer Siedlungsbereiche z.B. in der SUP geprüft, ob Vorkommen von Böden mit hoher oder sehr hoher Erfüllung natürlicher Bodenfunktionen oder klimarelevante Böden betroffen sind. Diese sollen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn außerhalb der schutzwürdigen Böden keine geeigneten Alternativen bestehen. Zudem wird die Bedeutung des Bodens für den Wasserrückhalt nach BRPH geprüft.

Landwirtschaft

In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen sollen entsprechend Kap. 4.5.1 G1 RPD die landwirtschaftlichen Nutzflächen als wesentliche Produktionsgrundlage erhalten und in ihrer natürlichen Beschaffenheit und natürlichen Leistungskraft gesichert sowie entsprechend Kap. 4.5.1 G2 RPD agrarstrukturell bedeutsame Flächen in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität, die in Beikarte 4J – Landwirtschaft – dargestellt sind, nicht für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Anspruch genommen werden. Diese Bereiche sollen für eine siedlungsräumliche Entwicklung nur dann in Anspruch genommen werden, wenn außerhalb der agrarstrukturell bedeutsamen Flächen keine geeigneten Alternativen bestehen.

5.2 Bereiche für Gewerbe im RPD – Entwicklungspotenziale in den Teilregionen

Im folgenden Kapitel werden die größeren Entwicklungspotenziale für Gewerbe in den einzelnen Teilregionen der Planungsregion Düsseldorf dargestellt. Aufgrund der Größe der Planungsregion (49 Städte und Gemeinden) und des regionalplanerischen Maßstabes können nicht alle GIB oder ASB (Gewerbe), in denen Reserven bestehen, in diesem Konzept erwähnt werden. Es sollen Standorte beschrieben werden, die entweder:

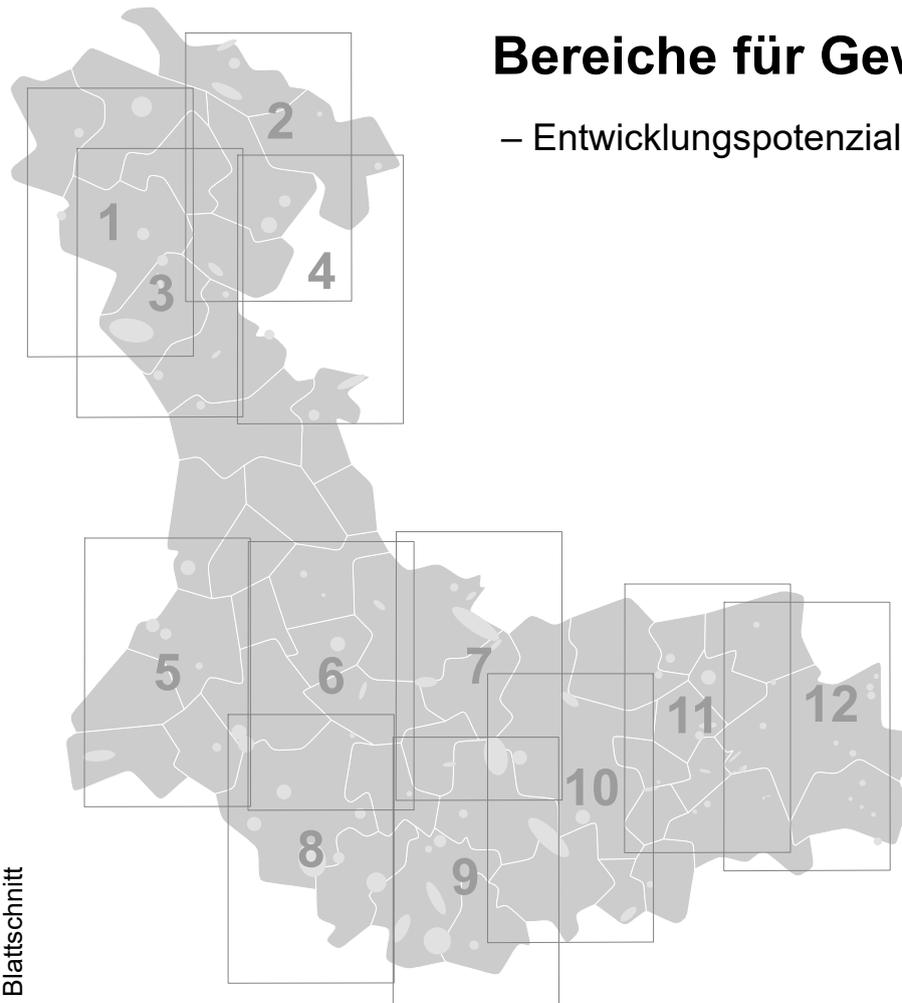
- Entwicklungspotenziale für Gewerbe (GIB / ASB oder ASB-GE) von mehr als 10 ha aufweisen,
- eine Zweckbindung im Regionalplan aufweisen (GIB-Z),
- in verschiedenen Zusammenhängen (z.B. Regionalplanänderungen, Standortideen für den Strukturwandel im Rheinischen Revier) besonders diskutiert wurden oder
- Gewerbestandorte, die in vorliegenden (teil-)regionalen Gewerbeflächenkonzepten der Kreise / Städte als regional bedeutsam qualifiziert wurden.

Für die einzelnen Kreise und kreisfreien Städten wird jeweils erläutert, wie hoch der Bedarf ist und es wird eine Flächenbilanz gezogen. Es werden auch die wichtigsten Ergebnisse kommunaler Gewerbeflächenkonzepte erläutert, soweit sie vorliegen. Aufgrund der besonderen Herausforderung des Strukturwandels für die Gewerbeflächenentwicklung im Rheinischen Revier erfolgt eine Übersicht in einem eigenen Kapitel.

Grundlage für die einzelnen vorgestellten Standorte bilden die Darstellungen im Regionalplan oder die Flächenabgrenzungen aus den Kreiskonzepten. Die unterschiedlichen Voraussetzungen führen dazu, dass z.B. in den Bergischen Großstädten auch kleinere Flächenreserven als regional bedeutsam bewertet werden, weil das Flächenkorsett hier eng ist, während im Kreis Viersen nur größere Standorte vorgestellt werden. Im Kreis Kleve werden auch Bereiche im Konzept aufgenommen, in denen im Regionalplan Freiraumziele gelten, weil sich die Abgrenzung aus dem Kreisgewerbeflächenkonzept ergibt und mit dem Gewerbeflächenpool besondere Voraussetzungen bestehen. Die Standorte sind in den folgenden Karten dargestellt. Grundlage für die Karten ist der Regionalplan Düsseldorf. Der Maßstab wurde verkleinert, um eine Darstellung im vorliegenden Konzept zu ermöglichen. Die Bezeichnungen der einzelnen Gewerbestandorte finden sich in der Karte und im jeweiligen Text zu den Kreisen und kreisfreien Städten wieder.

Bereiche für Gewerbe im RPD

– Entwicklungspotenziale in den Teilregionen



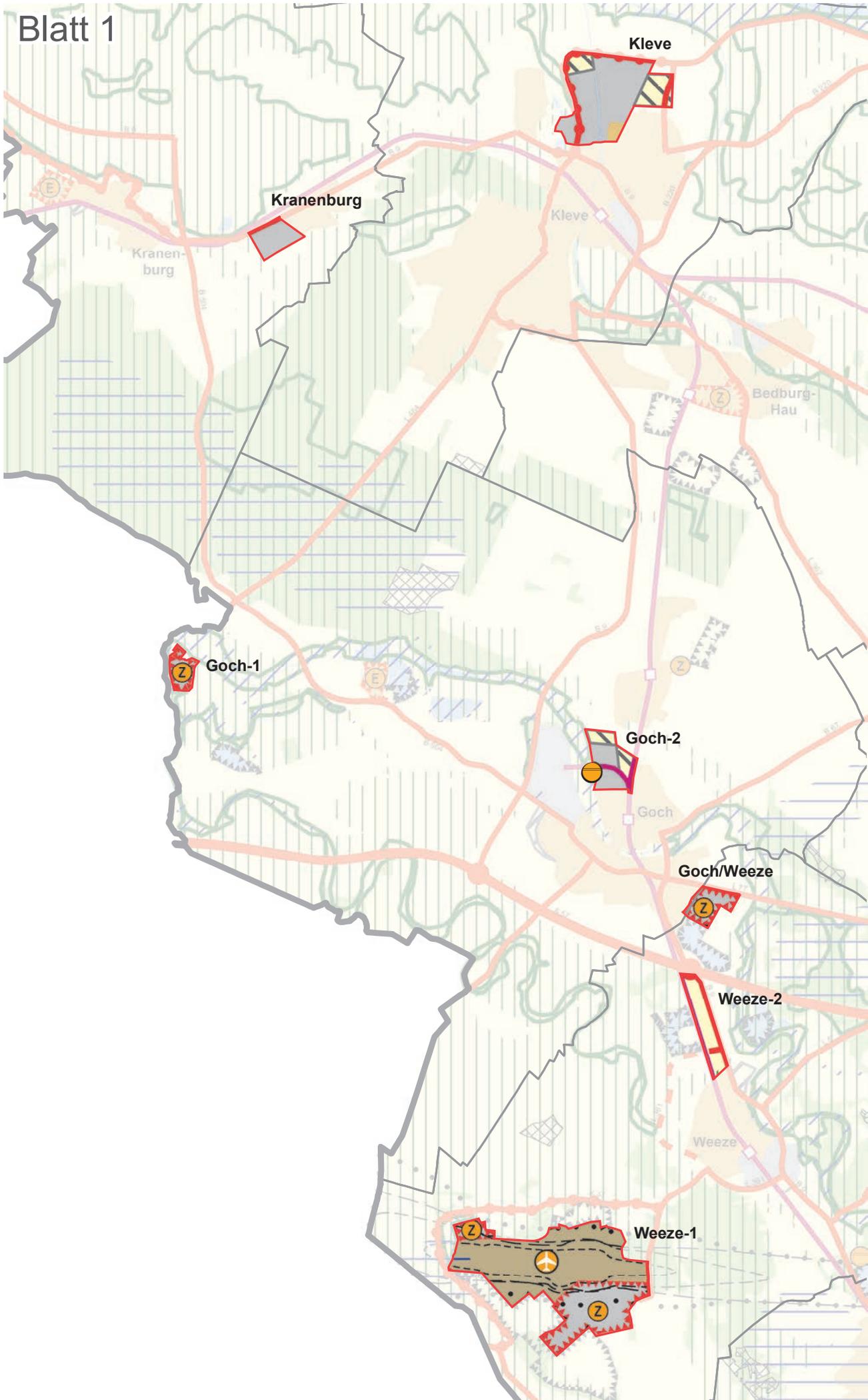
Blattschnitt

Plandarstellung 1:100.000

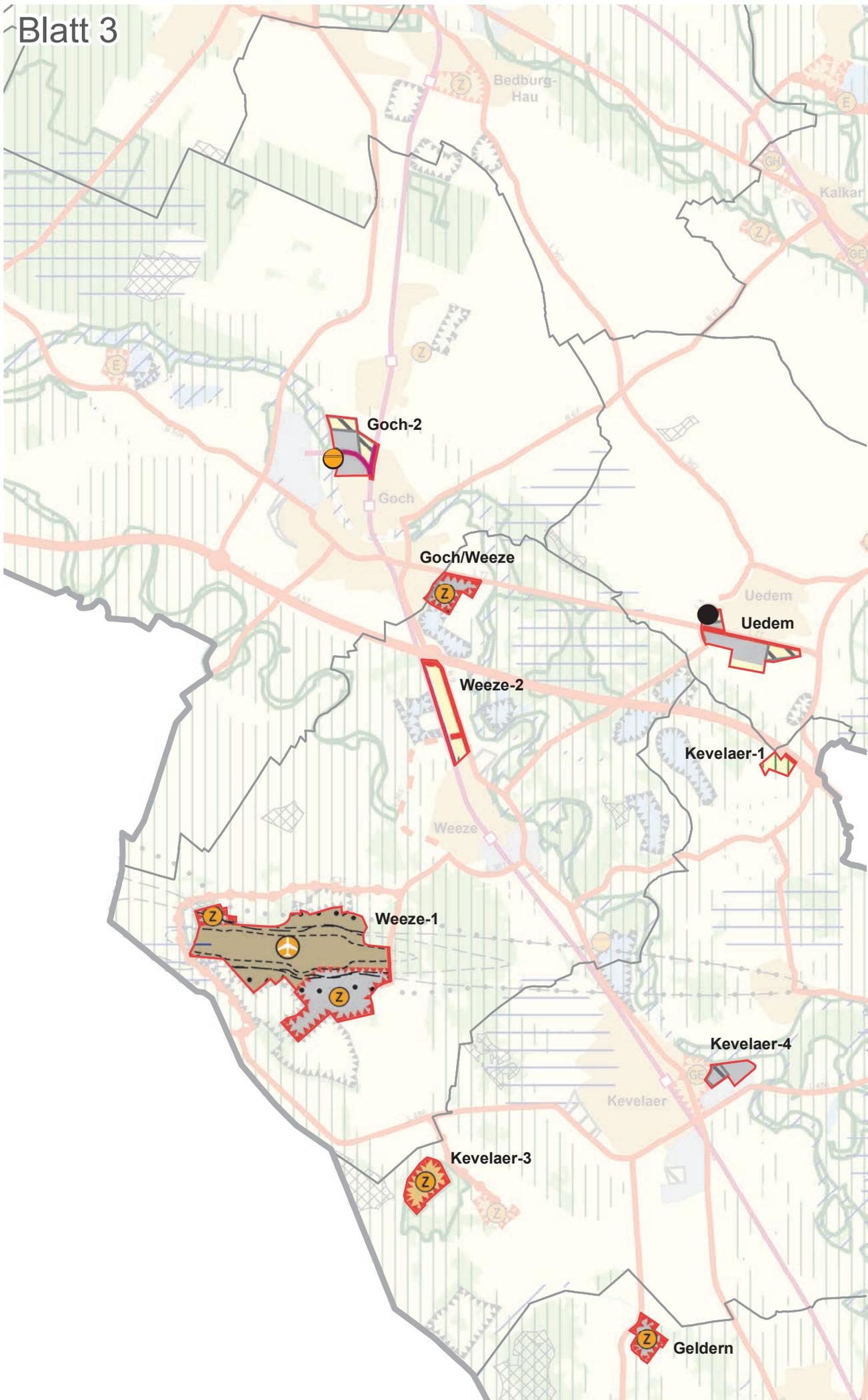
Legende

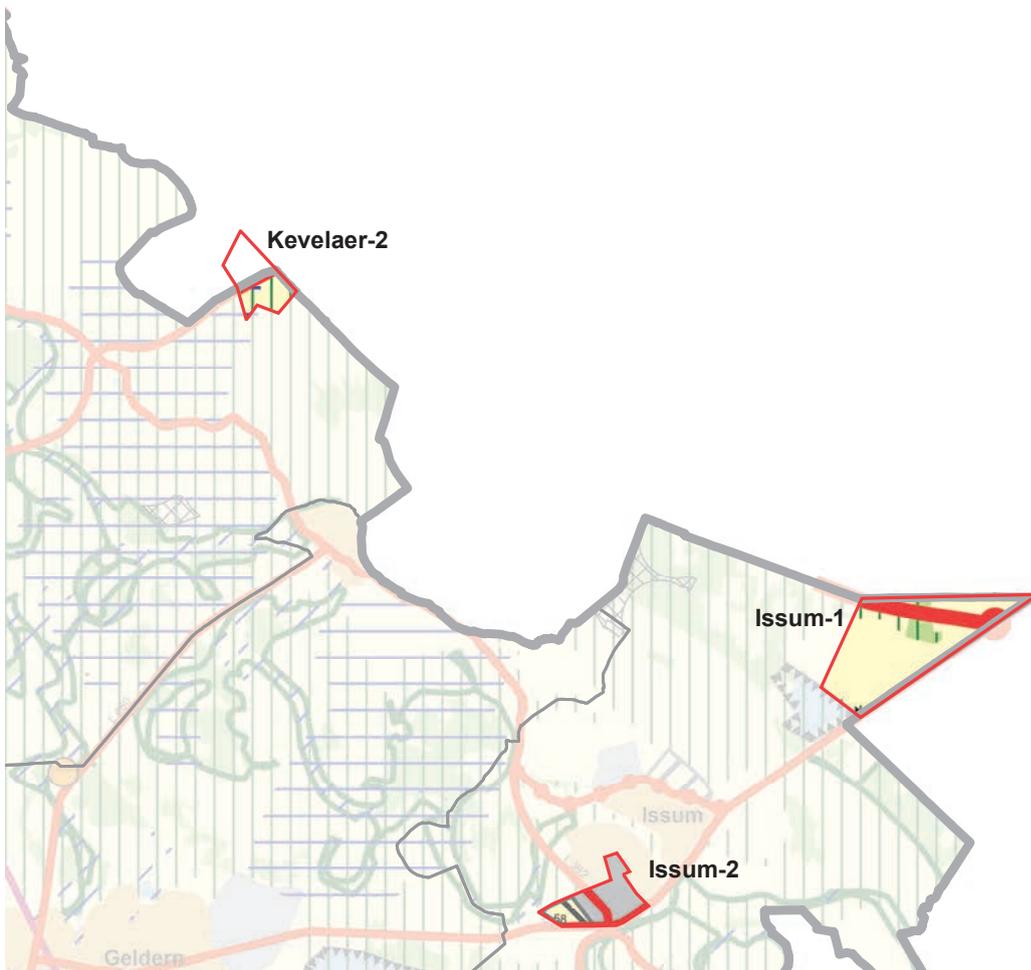
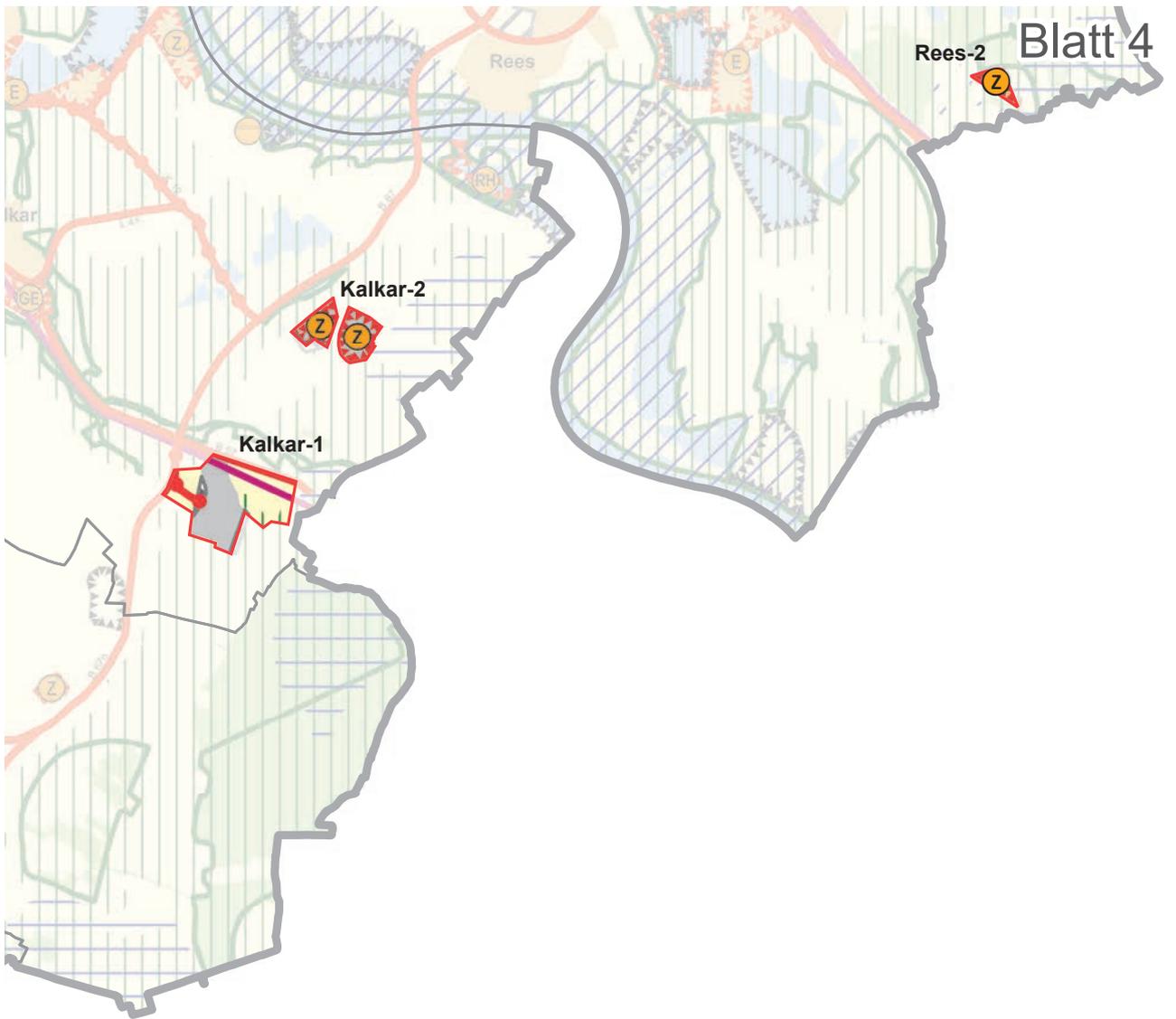
-  Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
-  ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
-  Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
-  GIB für flächenintensive Großvorhaben
-  GIB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
-  Flugplätze
-  Freiraumbereiche
-  Sondierungen für eine mögliche GIB-Darstellung
- 
-  ASB für Gewerbe
-  Zweckbindung gemäß textlichen Zielen
-  Standorte des kombinierten Güterverkehrs
-  Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe
-  Zweckbindung gemäß textlichen Zielen
-  Flughäfen/-plätze für den zivilen Luftverkehr

Blatt 1

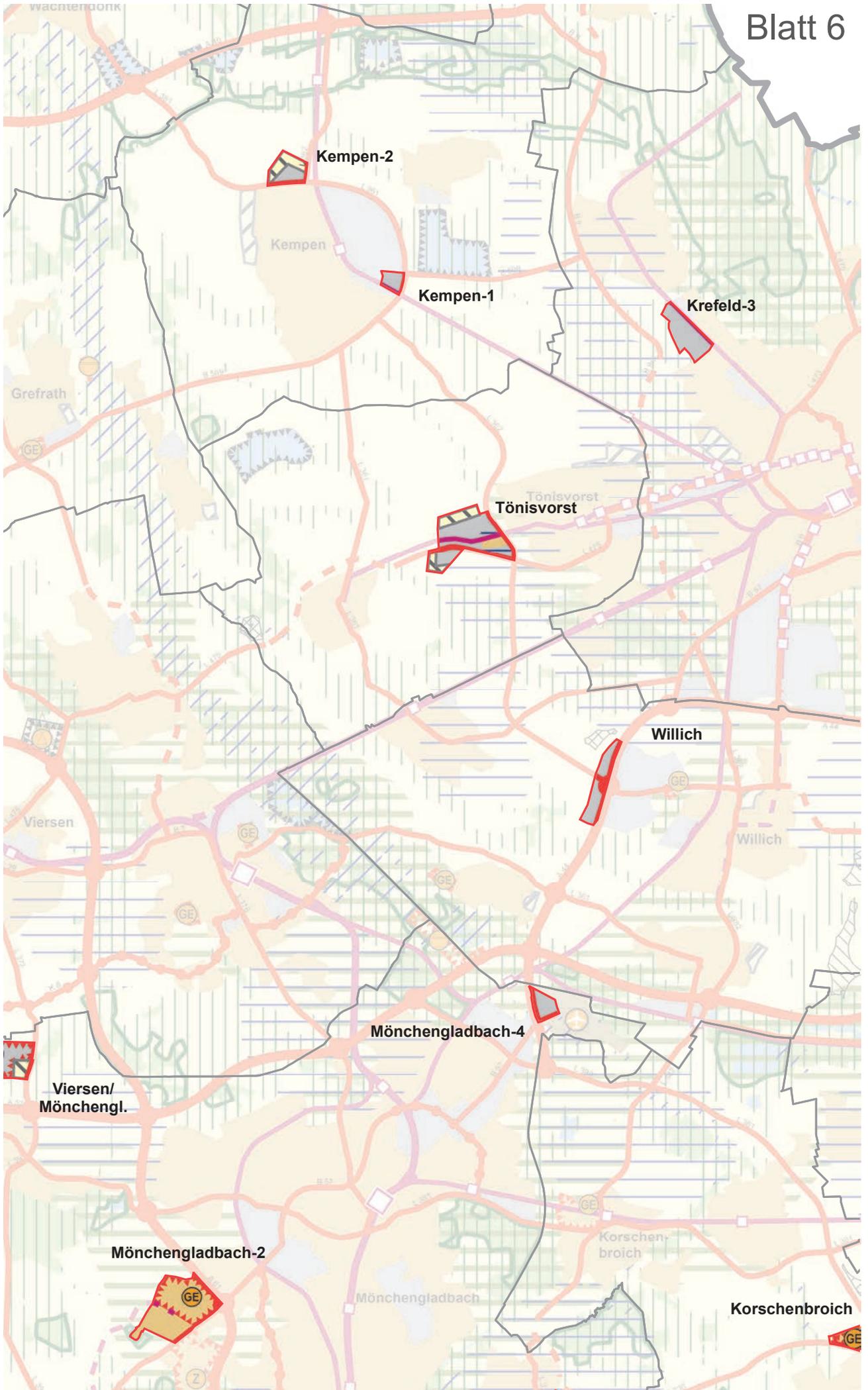


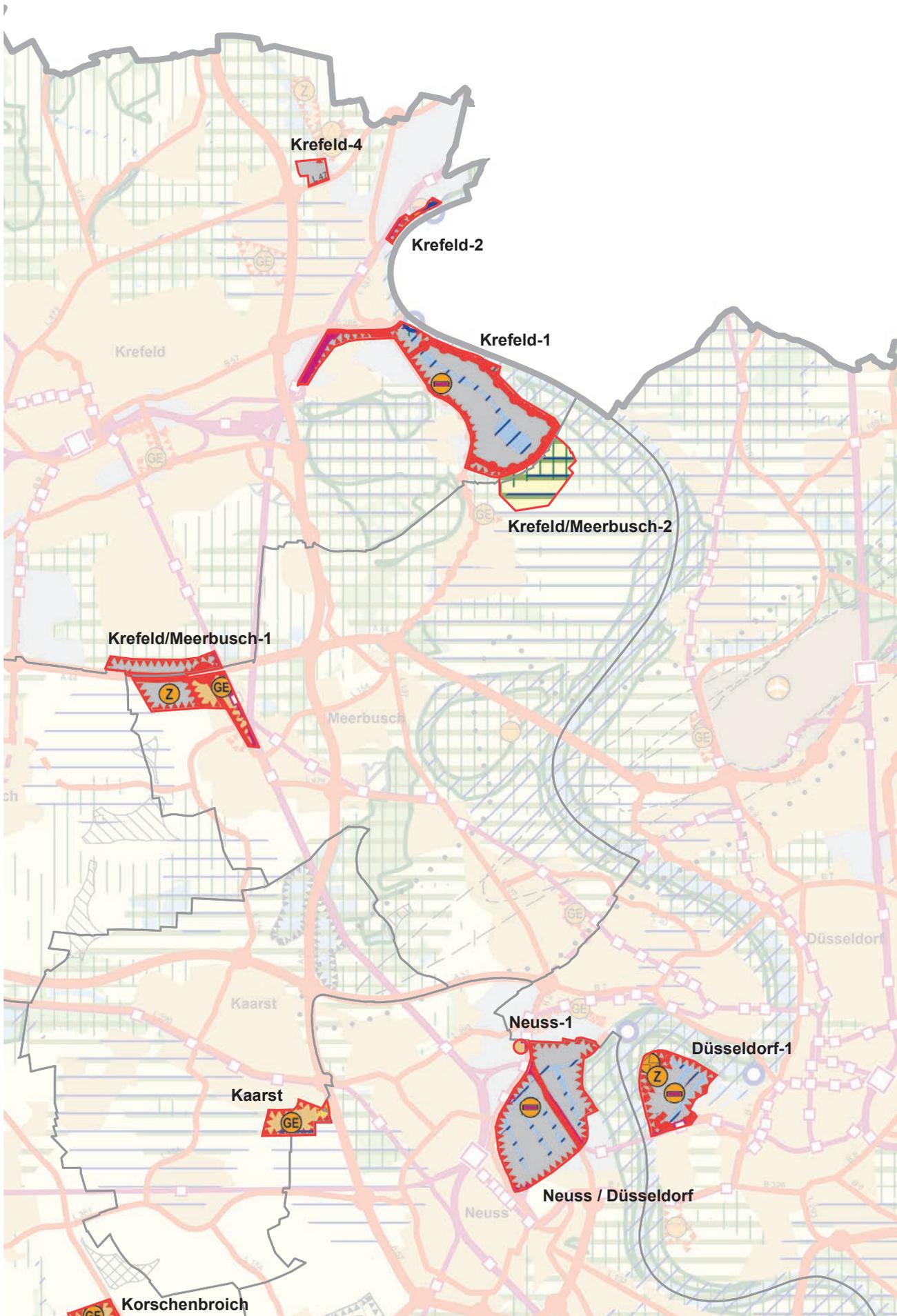


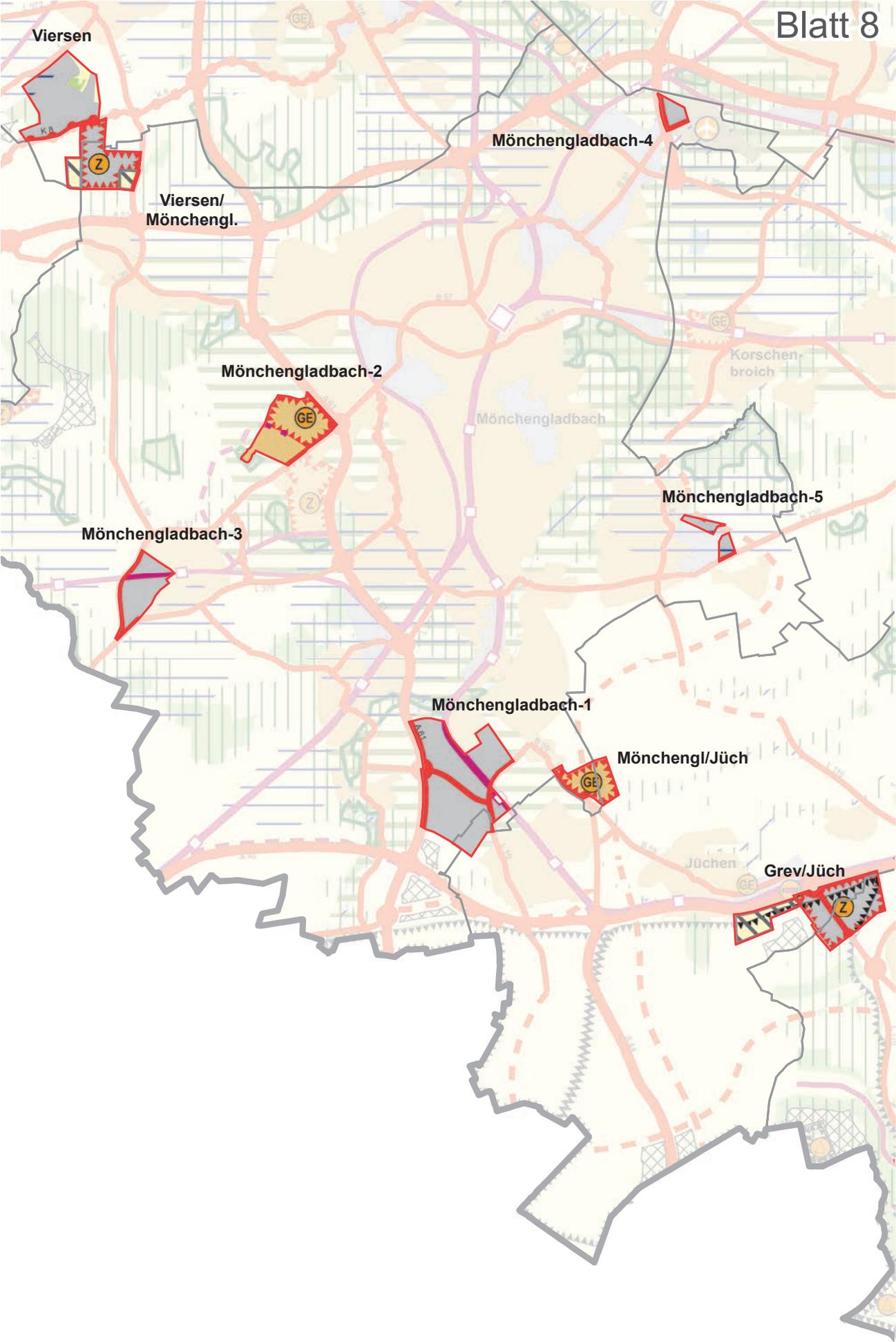


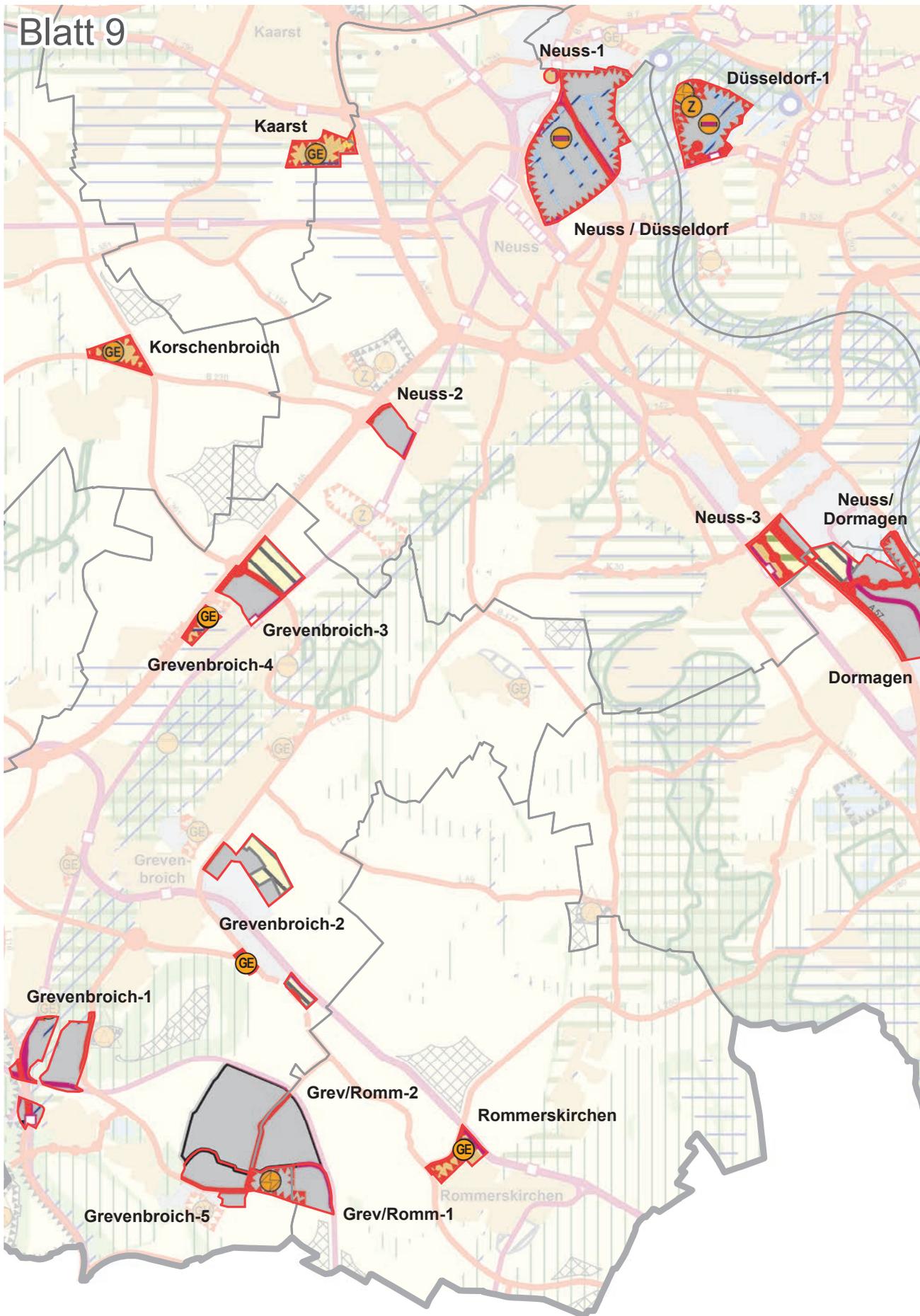


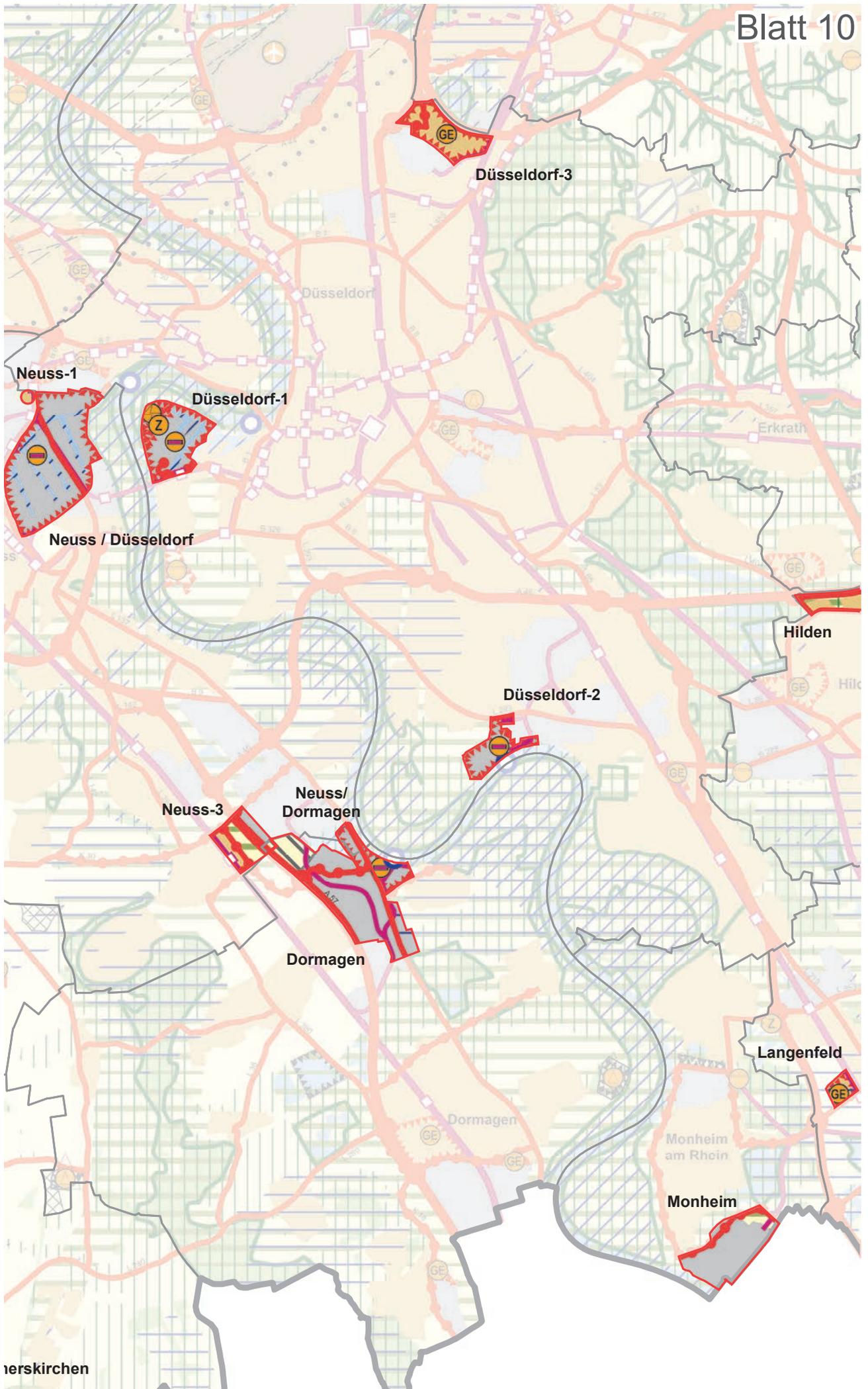




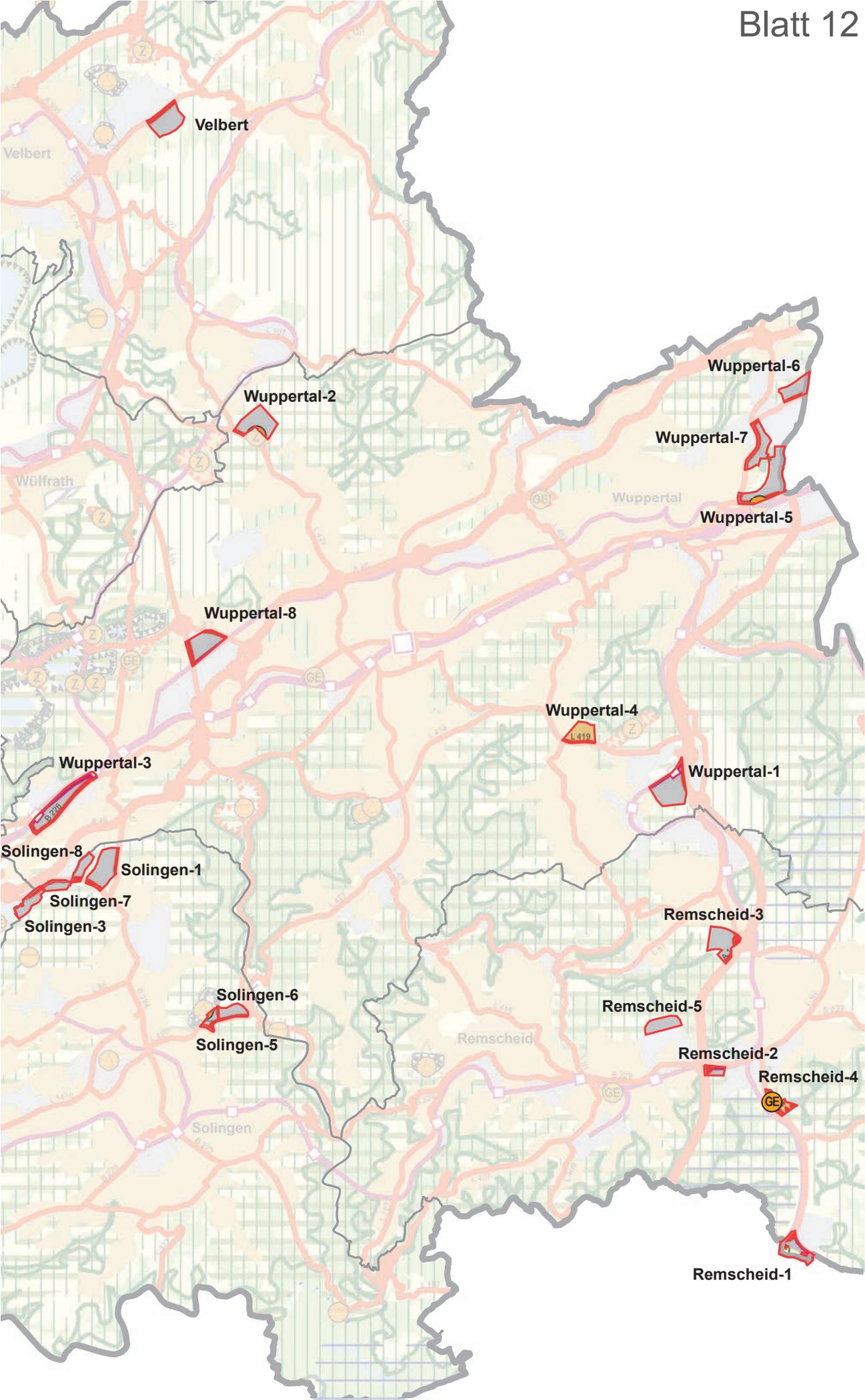












5.2.1 Gewerbestandorte für den Strukturwandel im Rheinischen Revier

Der Ausstieg aus der Kohleverstromung bis zum Jahr 2030 stellt die Region vor bisher unbekannte Herausforderungen. Eine wichtige Aufgabe für alle Akteure der Planungsregion ist es, den Strukturwandel im Rheinischen Revier erfolgreich zu gestalten. Es handelt sich um eine Aufgabe, die fachübergreifend viele Belange wie beispielsweise die Siedlungs- und Freiraumentwicklung, Infrastrukturplanung, Energieversorgung betrifft. Hierbei ist es das Anliegen des Regionalrates Düsseldorf, mit einem innovativen Konzept Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen, dem Klimawandel zu begegnen und den dringend notwendigen Klimaschutz zu gewährleisten. Um diese vielfältigen Aufgaben planerisch zu begleiten, wurde in der Legislaturperiode 2021-2025 der Ausschuss für Wirtschaft und Strukturwandel (WS) des Regionalrates Düsseldorf neu gegründet. Aktuelle Sachstände zu den verschiedenen Themen im Rahmen des dynamischen Prozesses des Strukturwandels werden von der Regionalplanungsbehörde fortlaufend im Sachstandsbericht zu jeder Sitzung des WS dargestellt⁶.

In den vergangenen Jahren wurde auf der Ebene der Regionalplanung das Thema Gewerbe bzw. Gewerbeflächen im Rheinischen Revier intensiv betrachtet. Das Ziel des Regionalrates ist es, einen bruchfreien Strukturwandel zu gestalten, in dem vorlaufend ausreichend alternative Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Dazu sind auch ausreichend geeignete Gewerbestandorte mit Entwicklungspotenzialen erforderlich. Um diesem Ziel näher zu kommen, wurde mit drei Regionalplanänderungen in den Anrainerkommunen (Mönchengladbach, Grevenbroich, Jüchen und Rommerskirchen) reagiert. Zwei Änderungsverfahren sind bereits rechtskräftig und eine Änderung befindet sich im laufenden Verfahren. In der 5. Regionalplanänderung wurde auf die sich anbahnenden Stilllegungen der beiden Kraftwerkstandorte Frimmersdorf und Neurath in Grevenbroich bzw. Rommerskirchen reagiert und die Zweckbindung der Kraftwerke aufgehoben. Dies dient dazu, um in Zukunft Möglichkeiten für eine flexible gewerblich-industrielle Nachnutzung zu schaffen. Zudem wurden die gewerblichen Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Rommerskirchen neu strukturiert und bedarfsgerecht erweitert. Die Änderung ist seit dem 12.05.2022 rechtskräftig.

Mit der 10. Änderung des RPD hat der Regionalrat den Spielraum für die Tagebaurandkommunen Mönchengladbach, Jüchen und Grevenbroich für eine gewerbliche Entwicklung erhöht und drei neue Standorte als GIB-Z bzw. ABS-GE festgelegt, u.a. die Erweiterung des Industriepark-Elsbachtal nach Osten. Dieser Standort soll zusammen durch die Städte Mönchengladbach, Grevenbroich und Jüchen entwickelt werden und stellt im Hinblick auf den Strukturwandel einen bedeutsamen Standort im Nordrevier dar. Die Änderung ist seit dem 06.12.2022 rechtskräftig. In der 10. Regionalplanänderung wurde zudem eine Bedarfsberechnung nach LEP Kap. 6.1-1 durchgeführt, mit einem langen Planungszeitraum für das Rheinische Revier, um den Handlungsspielraum für den Strukturwandel zu erweitern.

Derzeit befindet sich die 16. Änderung des RPD im Verfahren, die die raumordnerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Rechenzentrums schaffen soll. Der Standort in Grevenbroich soll Teil eines Gesamtvorhabens zur Ansiedlung von insgesamt drei Rechenzentren im Umkreis von 30 km innerhalb des Rheinischen Reviers sein. Der Aufbau neuer Dateninfrastrukturen leistet ein Beitrag für die digitale Zukunft im Rheinischen Revier und damit zur Transformation der Wirtschaft. Aufgrund der spezifischen Anforderungen für das Rechenzentrum wurde im Hinblick auf die Anforderungen dieser sensiblen Nutzung (Lage, Größe, Verfügbarkeit, keine aufgeschütteten Böden sowie keine Nähe zu den Kraftwerksstandorten wegen künftiger Auswirkungen durch Abrissarbeiten) keiner, der im Regionalplan be-

⁶ Weitere Informationen siehe regelmäßige Sachstandsberichte zum Thema Strukturwandel im Wirtschafts- und Strukturausschuss des Regionalrates Düsseldorf. Letzter Sachstandsbericht Siehe: https://www.regionalrat-duesseldorf.nrw.de/vorgang/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZcmx18hJcqMJb6vo_SnbDRs (Zugriff am 13.10.2023)

stehenden Standorte als geeignet bewertet. Stattdessen ist die Festlegung eines zusätzlichen GIB-Z vorgesehen.

Der Strukturwandel ist ein dynamischer Prozess, bei dem zum jetzigen Zeitpunkt unerwartete Entwicklungen auftreten können. In den vergangenen Jahren hat der Regionalrat gezeigt, dass er die Entwicklungen genau prüft und wenn es notwendig erscheint mit zügigen Regionalplanänderungen aktiv wird. Auch in Zukunft bestehen für den Regionalrat weitere Möglichkeiten auf Entwicklungen zu reagieren. Für künftige mögliche zusätzliche gewerblich-industrielle Standorte für derzeit nicht absehbare Entwicklungen bildet §38a LPIG den äußersten Rahmen. In § 38a ist aufgeführt, dass die Regionalplanung im Hinblick auf den anstehenden Transformationsprozess hin zu klimaschonenden Produktionsweisen einen besonders langen Planungszeitraum (35 Jahre) bei der Bedarfsberechnung zugrunde legen kann. Bei der Auswahl der Flächen nach §38a LPIG sollen besonders schutzwürdige Böden berücksichtigt werden und abgestimmte Kriterien zu den für den Strukturwandel bedeutsamen Vorhaben zugrunde gelegt werden. Die Abstimmung der Kriterien zu den für den Strukturwandel bedeutsamen Vorhaben ist zwischen den Regionalräten Köln und Düsseldorf erfolgt. Der Regionalrat Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 15.12.2023 die Kriterien für Vorhaben⁷ beschlossen. Es ist in der Planungsregion Düsseldorf aber noch kein Standort für ein Vorhaben nach §38a LPIG geplant worden. Bisher ist lediglich ein Verfahren im Regierungsbezirk Köln (36. RPÄ im Gebiet der Stadt Bergheim) nach §38a LPIG geplant worden.

Wie die Daten des SFMs zeigen, liegt im Rheinischen Nord-Revier nach den durchgeführten bzw. im Verfahren befindlichen Regionalplanänderungen eine gute Grundlage für gewerbliche Entwicklungspotenziale auf der Ebene des Regionalplans vor. Im Rhein-Kreis Neuss und in der Stadt Mönchengladbach bieten insbesondere die in der 5. und 10. RPÄ festgelegten größeren Gewerbestandorte verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten. In den folgenden Kapiteln 5.2.2 und 5.2.3 werden die verschiedenen Entwicklungspotenziale und ihr Umsetzungsstand erläutert. Ein Schwerpunkt in den kommenden Jahren liegt nun in der Umsetzung der für eine gewerbliche Nutzung gut geeigneten und im Regionalplan gesicherten Standorte, damit diese zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region beitragen können. Es ist ein arbeitsintensiver und teilweise langwieriger Prozess, eine Reserve im Regionalplan zu einem markfähigen Gewerbe-/Industriegebiet umzusetzen. Beispielsweise sind für einige Standorte, die im RDP Aufstellungsverfahren 2018 festgelegt wurden, nun rund 5 Jahre später, Flächennutzungspläne aufgestellt worden. Eine Vermarktung der Standorte hat noch nicht begonnen. Einige Regionalplan-Reserven im Rheinischen Revier sind noch nicht bauleitplanerisch umgesetzt worden.

Verschiedene Akteure und Gremien im Rheinischen Revier sind mit der Frage befasst, wie die Gewerbeflächenpotenziale umgesetzt werden und Betriebe im Rheinischen Revier angesiedelt werden können: Die Zukunftsagentur Rheinisches Revier (ZRR) hält als Regionale Entwicklungsagentur für den Strukturwandel die Fäden in der Hand, was Fragen rund um Förderung und Konzeptentwicklung betrifft. Akteure auf Landes-, Bezirksregierungs- und Kreisebene sind mit Fragen der Planung- und Umsetzung befasst, Global Business NRW sowie die Wirtschaftsförderungen der Kreise und Kommunen kümmern sich um Ansiedlungsfragen. Letztlich umsetzen müssen die Gewerbestandorte und Konzepte die Kommunen in der Bauleitplanung, teilweise in interkommunaler Zusammenarbeit (z.B. im Zweckverband Landfolge Garzweiler). Um Planverfahren zu beschleunigen wurde eine Task Force gegründet, in der verschiedene der o.g. Institutionen vertreten sind, u.a. auch mit dem Ziel die Umsetzung von Gewerbestandorten zu beschleunigen.

⁷ Beschlossene Kriterien nach § 38a LPIG gemäß Antrag von CDU, SPD und FDP/FW abrufbar unter: https://www.regionalrat-duesseldorf.nrw.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZRqaVuOvdW9uhcqmxkp5V2b1ojK33Tptct-OBqpw-75/Antrag_der_CDU--_SPD--_FDP--FW-Fraktionen_vom_6.12.2022.pdf

In der Planungsregion Düsseldorf ist gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Städte, Kreise und Wirtschaft etc. ein Konsens gesucht worden, welche Standorte für Gewerbe besondere Bedeutung für den Strukturwandel haben und in Prozessen und Gremien forciert werden sollen. Dabei sind Standorte mit einem kurzfristigen Handlungsbedarf identifiziert worden (Umsetzungsstandorte) und Standortideen mit einer mittel- bis längerfristigen Perspektive, die sich aufgrund der laufenden Planungen noch verändern können (z.B. Planungskonzepte des Zweckverbandes Landfolge, Prozesse um Raumbild etc.). Folgenden Standorte stehen im Fokus:

- Kraftwerkstandort Frimmersdorf mit angrenzenden Gewerbeflächen (Grevenbroich-1, Blatt 9),
- Kraftwerkstandortstandort Neurath mit ehem. Erweiterungsfläche, interkommunalem Gewerbegebiet Grevenbroich/ Rommerskirchen (Grevenbroich-5; Grev/Romm-1; Blatt 9),
- Industriepark Elsbachtal (Grevenbroich, Jüchen, Mönchengladbach). (Grev/Jüch; Blatt 8).

Von Bedeutung sind auch Standorte mit Festlegung im Regionalplanung, die eine mittel- bis langfristige Perspektive aufweisen:

- Standort für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben in Grevenbroich / Rommerskirchen (Grev/Romm-2, Blatt 9),
- Gewerbestandort Viersen/Mönchengladbach Mackenstein (Viersen/Mönchengl., Blatt 5/6),
- Standorte für Gewerbe in der Stadt Mönchengladbach wie z.B. ASB-GE Sasserath, Trabrennbahn und Güdderath-West, Standorte für Gewerbe im Rhein-Kreis Neuss wie z.B. Dormagen A57/Silbersee, Dormagen-Zuckerfabrik, ASB-GE Kaarst.

Der Umsetzungsstand dieser Standorte wird in den folgenden beiden Kapiteln näher erläutert. Des Weiteren gibt es Standortideen für Gewerbe, die bisher teilweise noch keine räumliche Festlegung im Regionalplan aufweisen und einer weiteren konzeptionellen Arbeit bedürfen z.B.

- Gewerbeflächenentwicklung im Bereich des Flugplatzes (Mönchengladbach-4),
- Gewerbliche Nachnutzung der Kohlebunker in Garzweiler,
- Projekt Agrobusiness Gill in Rommerskirchen,
- Gewerbeflächenentwicklung im Umfeld des Autobahnkreuzes Jackerath,
- gewerbliche Nachnutzung von Teilen des ehem. JHQ Geländes Mönchengladbach,
- Erweiterung des GIB in Neuss Allerheiligen (Neuss-3).

5.2.2 Mönchengladbach

Der rechnerische Bedarf für die Stadt Mönchengladbach wurde in der 10. Regionalplanänderung auf Grundlage des LEP NRW für einen Planungszeitraum von 25 Jahren berechnet und beträgt ca. 344 ha. Die Stadt Mönchengladbach verfügt im RPD für die nächsten 25 Jahre über einen Entwicklungsspielraum von ca. 320 ha. Somit kann der Bedarf der Stadt Mönchengladbach mit den vorhandenen Entwicklungspotenzialen nicht ganz gedeckt werden. Ein größerer Teil des Potenzials liegt zudem in einem interkommunalen Gewerbegebiet GIB-Z Viersen/Mönchengladbach (Fläche „Viersen/Mönchengl.“, Blatt 8). Hier bleibt abzuwarten, wie viele Reserven letztlich mittel- bis langfristig umgesetzt werden können, da eine Verfügbarkeit des Standortes bisher noch nicht geklärt werden konnte.

Von den 320 ha Entwicklungspotenzialen in Mönchengladbach sind nur ca. 60 ha bereits im FNP der umgesetzt worden, hinzukommen ca. 30 ha Betriebserweiterungsflächen und 20 ha laufende FNP-Änderungen. Daher sind die Handlungsoptionen für eine gewerbliche Entwicklung bisher eingeschränkt und größere Anstrengungen sind erforderlich, die regionalplanerischen Potenziale auch bauleitplanerisch umzusetzen. Größere Inanspruchnahmen gab es in den letzten Jahren im Bereich Regio-park und Rheindahlen.

Gewerbeflächengutachten der Stadt Mönchengladbach

In der Stadt Mönchengladbach wird derzeit ein „Nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach“ erarbeitet, welches nach Beschluss durch die Stadt Grundlage des Regionales Gewerbe- und Industrie-flächenkonzeptes sein wird.

Standorte im RPD in Mönchengladbach

Im Folgenden soll auf die wesentlichen Standorte und Potenzialflächen im Stadtgebiet von Mönchengladbach eingegangen werden, die für eine regionale und überregionale Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben von Bedeutung sind.

GIB mit der Zweckbindung Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie sowie überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung Viersen / Mönchengladbach

An der Stadtgrenze von Viersen und Mönchengladbach ist im RPD ein GIB-Z als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Viersen-Macken-stein in einer Größe von ca. 90 ha auf Mönchengladbacher und Viersener Stadtgebiet vorgesehen (Fläche „Viersen/Mönchengl.“, Blatt 8). Teile des GIB-Z auf Viersener Stadtgebiet waren bereits im Vorgängerregionalplan GEP99 als GIB für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, aber noch nicht umgesetzt. Der Standort ist sehr gut an das überregionale Stra-ßen-netz angebunden. Bei der Umsetzung kann eine Anbindung auf Höhe des Gewerbegebietes Ma-cken-stein über die K8 an die A 61 erfolgen. Zudem ist eine ortsdurchgangsfreie Zufahrt über die L 372 an die A 52 möglich.

Es gibt zwei sich überlagernde Zweckbindungen im RPD: Der Standort ist als regional bedeutsamer Standort für eine gemeinsame Umsetzung durch die Städte Mönchengladbach und Viersen vorgesehen und er ist per Zweckbindung als Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie gesichert. Die interkommunale Zusammenarbeit ist u.a. vorgesehen, da der Standort an der Stadtgrenze von Viersen und Mönchengladbach liegt und Bedarfe der Stadt Viersen wie auch der Stadt Mönchengladbach gedeckt werden.

Durch die Zweckbindung sollen langfristig Flächenpotenziale gesichert werden, die sich auch für die Ansiedlung größerer Betriebe eignen. Aufgrund der Standort- und Lageeigenschaften würden sich die Flächen schwerpunktmäßig für den Standorttyp Logistik eignen. Das große Flächenpotenzial erlaubt

aber auch Ansiedlungsbereiche für produzierende und technologieorientierte mittelständische Unternehmen, wenn es sich um Zuliefer- oder Nebenbetriebe handelt. Auch im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Mackenstein befinden sich noch Reserven, sie sind jedoch aufgrund des Zuschnitts nur für kleinteilige Nutzungen geeignet.

Der GIB-Z hat eine langfristige Perspektive. Eine bauleitplanerische Umsetzung des GIB-Z ist noch nicht erfolgt. Es liegen auch noch keine Vereinbarungen über die interkommunale Zusammenarbeit vor. Folgende Schwierigkeiten waren zu klären: Bestehende Nutzungen im Gebiet (Windenergie, Landwirtschaft, Erholung), Verfügbarkeit, Erschließung, interkommunale Zusammenarbeit. Da das Gebiet in einer WSZ IIIB liegt müssen zudem besondere Vorkehrungen für den Grundwasserschutz getroffen werden. Die beiden Städte hatten zunächst einen anderen Standort für ein interkommunales Gewerbegebiet vorgeschlagen (direkt nördlich an der Autobahn). Aufgrund der isolierten Lage im Freiraum und der bestehenden Alternativen war keine Vereinbarkeit mit den Zielen im LEP NRW gegeben.

Zudem sind angrenzend zwei Sondierbereiche für Gewerbe (11 ha in MG und 15 ha in Viersen) in der Beikarte 3A des RPD (Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung) festgelegt, die durch eine Regionalplanänderung umgesetzt werden können, wenn der Bedarf besteht.

GIB mit der Zweckbindung Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung Grevenbroich / Jüchen / Mönchengladbach

Ein weiterer Standort, der ein großes Potenzial für eine interkommunale, gewerblich/industrielle Entwicklung bietet, mit einer herausragenden Bedeutung für den Strukturwandel, liegt an der Stadtgrenze der Stadt Jüchen und der Stadt Grevenbroich (Fläche „Grev/Jüch“, Blatt 8), südlich der A46 und beidseitig der B59. Der GIB-Z „Industriepark Elsbachtal“ bietet mit einer Größe von insgesamt 140 ha Entwicklungspotenziale für die Tagebauanrainerstädte Grevenbroich, Jüchen und Mönchengladbach. Hierbei werden dem Bedarf der Stadt Mönchengladbach ca. 70 ha zugeordnet.

Vorteil des Standortes ist die kurzfristige Verfügbarkeit des westlichen Teilbereiches (48 ha), da die FNP-Änderungen bereits genehmigt sind, zudem ist die Fläche auch eigentumsrechtlich verfügbar. Im Rahmen der 10. Regionalplanänderung wurde der Gewerbebestandort im Westen um ca. 92 ha erweitert. Hier sind noch keine FNP-Änderungen zur Umsetzung erfolgt.

Das Kernproblem der kurzfristigen Umsetzung des westlichen Teilbereichs liegt in der Integration der zeitlichen Abläufe und Erfordernisse der mittel- bis langfristigen Entwicklungen im östlichen Teilbereich sowie für die gesamte Raumentwicklung der Tagebaufolgelandschaft. Dies betrifft zum Beispiel die Erschließung der beiden Gewerbebestandorte. Bereits jetzt müsste die Erschließung des westlichen Gewerbebestandes so angelegt und dimensioniert werden, dass die Anforderungen der zusätzlichen, erst mittel- bis langfristigen Gewerbeflächenpotenziale mit einbezogen werden. Sinnvoll wäre die Grundlage eines großräumigen, langfristig angelegten Raumnutzungskonzeptes, das auch die Erfordernisse und Nutzungsoptionen nach Beendigung des Tagebaus mit in den Blick nimmt und die Anforderungen, die sich bereits jetzt daraus an die kurzfristige Gewerbeflächenentwicklung ergeben. Dies sind z.B. Fragen der Entwässerung des Gesamtstandortes, der Erschließung, der Anbindung künftiger Räume und zukünftig möglicher Nutzungen und der Integration der Gewerbegebiete in einen künftigen Biotopverbund. Da es sich um einen interkommunalen Gewerbebestandort handelt, sind auch Fragen zur Ausgestaltung der interkommunalen Kooperation und Errichtung der Gewerbeflächen- und Gewerbesteuerverbände der beteiligten Städte von Relevanz.

In der 10. Änderung des RPD erfolgte zusätzlich zur Erweiterung des Standortes eine Änderung der Erläuterungen zu Ziel 2 des Kapitels 3.3.2 RPD für den GIB-Z Grevenbroich / Jüchen / Mönchengladbach. Die Ergänzung soll sicherstellen, dass 47 ha, entsprechend den Vorgaben von Z2, für das entsprechende Vorhaben gesichert werden. Das heißt, dass ca. 47 ha Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mind. 5 ha oder für Betriebe, die größere Abstände zu

schutzbedürftigen Nutzungen bedürfen, im erweiterten GIB-Z Elsbachtal vorgehalten werden müssen. Die verbleibenden 93 ha Potenziale können auch für die Ansiedlung von kleineren Gewerbe- und Industriebetrieben vorgesehen werden. Es ist keine Festlegung vorgesehen, wo in dem Gesamtstandort von 140 ha die Ansiedlungen der spezifischen Betriebe erfolgen soll. Mit der Regelung ist den Kommunen eine größere Flexibilität für ein Raumstrukturkonzept gegeben.

Sonstige GIB, ASB-GE und Sondierungsbereiche

Der GIB Mönchengladbach-Güdderath / Regiopark (Fläche „Mönchengladbach-1“, Blatt 8) ist ein großes Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Mönchengladbach, welches teilweise interkommunal mit der Stadt Jüchen umgesetzt wird. Es haben sich verschiedene großflächige Logistikbetriebe angesiedelt (Zalando, Esprit, DHL u.a.). Der Standort weist eine gute verkehrliche Anbindung durch die unmittelbare Nähe zum Autobahnanschluss MG-Güdderath (A 61) auf. Auch eine Bahnanbindung ist grundsätzlich möglich. Reserven sind nur noch wenige vorhanden (ca. 16 ha). Im Regionalplan ist der Gewerbestandort durch einen Sprung über die L19 im Osten erweitert worden. Diese Reservefläche ist noch nicht im FNP umgesetzt.

Westlich vom Stadtzentrum, an der A 61, Autobahnanschlussstelle Mönchengladbach-Holt befindet sich der Nordpark (Fläche „Mönchengladbach-2“, Blatt 8). Bei dem ASB-GE handelt sich um eine große Konversionsfläche (ehem. Kaserne), die zum Gewerbepark mit einer Mischung aus Arbeiten und Freizeiteinrichtungen umstrukturiert wurde. Neben dem Borussia-Park, dem Stadion des Fußball-Bundesligisten VfL Borussia Mönchengladbach, befindet sich der Warsteiner HockeyPark auf dem Gelände. Der Nordpark wird zu einem Büro- und Dienstleistungszentrum entwickelt. In einem Denkmalsbereich im Süden des Standortes können Gewerbeflächen in Bestandsgebäuden gemietet werden. Im FNP stehen laut SFM 2023 ca. 22 ha Reserven zur Verfügung. Der Gewerbestandort Rheindahlen ist ein GIB im Westen von Mönchengladbach (Fläche „Mönchengladbach-3“). Hier gab es im Monitoringzeitraum eine größere Inanspruchnahme durch die Ansiedlung von Amazon. Der Standort ist über die B 57 an die A 61 angebunden. Die Autobahnanschlussstellen Mönchengladbach-Holt und Rheydt sind nahezu ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Dies macht den Standort, trotz der relativen Autobahnferne, auch für das Logistik- und Transportgewerbe attraktiv. Laut SFM 2023 stehen noch ca. 9 ha Gewerbefläche zur Verfügung.

Westlich angrenzend an den Flugplatz Mönchengladbach bestehen GIB-Reserven in einer Größenordnung von ca. 16 ha und FNP-Reserven von 6 ha (Mönchengladbach-4).

Östlich des Stadtzentrums in Giesenkirchen stehen zudem noch zwei Regionalplanreserven in einer Größenordnung von jeweils 10 ha zur Verfügung (Fläche „Mönchengladbach-5“, Blatt 8).

Im Rahmen der 10. Regionalplanänderung wurde neben dem GIB-Z Elsbachtal (siehe oben) der Standort Sasserath (Mönchengl./Jüch (Blatt 8) als ASB-GE mit ca. 60 ha dem Bedarf der Stadt Mönchengladbach zugeordnet. Dieser Standort soll gemeinsam von den Städten Jüchen und Mönchengladbach umgesetzt werden und der Entwicklung und Profilierung eines CO₂-neutralen Gewerbestandortes – dem Modellvorhaben „Zero Emission“ – dienen. Hierzu wurde im Rahmen der 10. RPD-Änderung das Kapitel 3.3.1 „Bereiche für Gewerbe und Industrie (GIB und ASB-GE)“ um den Grundsatz G2 sowie die dazugehörige Erläuterung ergänzt. Dieser Grundsatz dient der Entwicklung und Profilierung von CO₂-neutralen Gewerbestandorten. Eine FNP-Änderung zur Umsetzung des Standortes ist noch nicht eingeleitet worden. In einem Beteiligungsverfahren haben sich Flächeneigentümer von 90 % der Flächen gegen einen Verkauf der Flächen ausgesprochen, da sie als Produktionsgrundlage benötigt werden. Die Umsetzungsperspektive des Standortes ist damit bauleitplanerisch noch zu klären.

5.2.3 Rhein-Kreis Neuss

Der Rhein-Kreis Neuss besteht aus 8 Städten und Gemeinden. Er ist als Teil des Rheinischen Reviers vom Ausstieg aus der Braunkohlenverstromung und dem daraus folgenden Strukturwandel besonders betroffen. Dies betrifft insbesondere die Anrainerkommunen wie Grevenbroich, Jüchen und Rommerskirchen, die durch den Braunkohletagebau oder als Standort von Kraftwerken direkt betroffen sind. Wichtiges Planungsziel ist es, ausreichend verfügbare Reserven für Gewerbe vorzuhalten, um genug Handlungsspielraum zu bieten für die Umstrukturierung bestehender Betriebe und zur Ansiedlung neuer Betriebe. Der rechnerische Bedarf wurde in der 10. Regionalplanänderung auf Grundlage des LEP NRW für einen Planungszeitraum von 25 Jahren berechnet und beträgt ca. 533 ha (Planungszeitraum 25 Jahre). Der Rhein-Kreis Neuss bietet gute Standortpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung, da die verkehrliche großräumige Anbindung über Schiene, Straße und Rhein sehr gut ist, die Siedlungsdichte noch Spielraum für eine Siedlungsentwicklung lässt und die Topographie weniger bewegt ist als im rechtsrheinischen Raum. Der Regionalplan sieht ca. 550 ha Potenziale für Gewerbe vor. Bei einem Bedarf von 533 ha besteht damit ein bedarfsgerechtes Flächenangebot. Dies liegt vor allem an der 5. und 10. Regionalplanänderung, in denen neue Standorte für Gewerbe zur Bewältigung des Strukturwandels im Rhein-Kreis Neuss und in Mönchengladbach vorgesehen wurden. Da erst ca. 275 ha der Potenziale in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden umgesetzt worden sind, bleibt abzuwarten, wie viele der RPD-Reserven auch bauleitplanerisch umgesetzt werden können.

Im linksrheinischen Planungsraum gibt es zwar mehr Potenziale in den Plänen als im rechtsrheinischen und der Bedarf konnte über Regionalplanänderungen gedeckt werden, die Verfügbarkeit gestaltet sich aber auch hier zunehmend schwierig, weil die Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit sind. Brachflächen stellen ein wichtiges Potenzial dar, z.B. ist ihr Anteil an den Reserven in der Stadt Neuss hoch, aber durch die Nähe zu den Städten Düsseldorf und Köln mit ihren angespannten Wohnungsmärkten besteht auch in den Kommunen im Umland ein hoher Konkurrenzdruck zwischen Wohnen und Gewerbe. Städtisch gelegene Gewerbebrachen werden darum vielfach der gewerblichen Nutzung entzogen.

Standorte im RPD im Rhein-Kreis Neuss

Im Rhein-Kreis Neuss gibt es einige Gewerbebestandorte, für die im Regionalplan besondere Zweckbindungen vorgesehen sind. Die Standorte und die in der Beikarte 3A des RPD dargestellten Sondierbereiche für eine zukünftige Siedlungsentwicklung werden im folgenden Kapitel kurz vorgestellt.

GIB-Z für Häfen und hafenaффines Gewerbe Neuss

Der Stadthafen Neuss ist bereits in Nutzung und weist keine Entwicklungspotenziale mehr auf. Er ist im RPD in einem Umfang von rund 365 ha mit einer roten Zackenlinie und Symbol dargestellt (Fläche „Neuss/Düsseldorf“, Blatt 7). An der westlichen Grenze befindet sich die Innenstadt von Neuss mit städtisch geprägten Nutzungen. Hier spielen die Ziele zum Umgebungsschutz eine große Rolle, wenn schutzbedürftige Nutzungen an den GIB-Z heranrücken. Innerhalb des Hafengebietes wird es von Bedeutung sein, bei Nutzungsänderungen auf eine weiterhin hafenaффine Nutzung zu achten.

In dem GIB, der westlich direkt an den Hafenbereich angrenzt, wurde im Zuge der 9. RPD-Änderung ein Teil des bestehenden Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) umgewandelt. Im Zuge der Bauleitplanung sind die Belange des angrenzenden GIB und des GIB-Z für Häfen der Stadt Neuss bzw. die Ziele der Raumordnung zu GIB-Z und GIB des Regionalplanes besonders zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. In den zukünftigen Planverfahren ist durch Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung zu sichern, dass schutzbedürftige Nutzungen die Entwicklungspotenziale der Hafennutzungen und der ansässigen emittierenden Unternehmen nicht einschränken.

GIB Neuss / Dormagen; GIB-Z für Häfen und hafenauffines Gewerbe Dormagen-Stürzelberg

An der Stadtgrenze von Neuss und Dormagen, am Rhein gelegen, befindet sich der Standort „Neuss/Dormagen“ (Blatt 10). Hier sind bestehende Hafenanlagen im Bereich Stürzelberg als GIB mit der Zweckbindung Hafennutzungen und hafenauffines Gewerbe gesichert. Es handelt sich um einen Hafen, der aufgrund seiner öffentlichen Zugänglichkeit und seiner Umschlagszahlen von regionaler Bedeutung ist. Das Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept des Landes NRW trifft zwar keine Aussagen zum Hafen Dormagen-Stürzelberg, aufgrund der begrenzten Anzahl an Häfen und der wenigen Entwicklungspotenziale in der Planungsregion Düsseldorf sowie wegen seiner öffentlichen Zugänglichkeit und seiner anderen Rheinhäfen vergleichbaren Umschlagszahlen, wird er jedoch als regional bedeutsam angesehen und im Regionalplan gesichert. Zwischen Silbersee und B 9 bzw. Rhein ist im RPD ein kleinerer Bereich (ca. 12 ha) in die GIB-Z Hafen Darstellung aufgenommen worden, um hier langfristig ein neues Potenzial für hafenauffine Nutzungen zu sichern. Dafür sollten nach Möglichkeit die Verkehrswege geändert werden, da es an der Fläche bisher keinen Zugang zum Rhein gibt bzw. der Silbersee auch nicht schiffbar ist. Alternativ könnten die bereits bestehenden Hafenanlagen in Stürzelberg genutzt werden, aber auch dafür müsste die B9 gequert werden, da die bestehenden Hafenanlagen auf der anderen Straßenseite liegen.

Der Regionalplan sieht zudem Entwicklungspotenziale im GIB ohne Zweckbindung westlich des Silbersees auf Dormagener Stadtgebiet (Fläche „Dormagen“, Blatt 10) vor, mit weiteren Perspektiven durch einen angrenzenden Sondierungsbereich. Der Standort ist für eine gewerbliche Entwicklung gut geeignet, da eine Schienenanbindung vorhanden ist, sich Anlagen zum Güterumschlag in der Nähe befinden und angrenzend keine Wohnbebauung besteht. Aktuell ist die Entwicklung eingeschränkt, weil die B 9 als Zubringer zu den Autobahnen stark ausgelastet ist. Es ist jedoch eine direkte Auffahrt auf die Bundesautobahn A 57 im Bereich Delrath im Planfeststellungsverfahren, die die Anbindung des neuen Gewerbegebietes verbessern würde. Des Weiteren erschwert die Altlastensituation die Entwicklung des Gebietes. Die Umsetzung des GIB befindet sich zurzeit im Bauleitplanverfahren. Ein kleiner Teilbereich des angrenzenden Sondierungsbereiches wurde 2019 im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens, parallel zur 160. FNP-Änderung, mit ca. 4 ha als gewerbliche Baufläche aufgenommen. Somit sind insgesamt ca. 47 ha Entwicklungspotenziale an diesem Standort vorhanden.

GIB mit der Zweckbindung Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung Krefeld / Meerbusch

An der Stadtgrenze von Meerbusch und Krefeld befindet sich ein ca. 140 ha großer GIB im RPD und auf Meerbuscher Stadtgebiet ein 26 ha großer Allgemeiner Siedlungsbereich mit einer Zweckbindung für Gewerbe (ASB-GE), die für eine interkommunale Entwicklung durch die beiden Städte Meerbusch und Krefeld vorgesehen und mit einer Zweckbindung als überregional bedeutsamer Standort dargestellt sind (Fläche „Krefeld/Meerbusch-1“, Blatt 7). Durch die unmittelbare Lage an der A 44 Anschlussstelle, den angrenzenden ASB-GE auf Meerbuscher Stadtgebiet (Gewerbegebiet Mollsfeld) und die sehr gute Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens besteht ein gutes Potenzial für eine gewerbliche Entwicklung. Der Standort ist aufgrund seiner Größe für eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen Krefeld und Meerbusch vorgesehen. Ob eine Umsetzung erfolgt, ist nicht bekannt, In der Stadt Meerbusch ist der Standort aufgrund seiner Größe umstritten. Es bestehen Ratsbeschlüsse aus dem Jahr 2021, dass nur ein Teil des Standortes südlich der Autobahn umgesetzt werden soll (ca. 30 ha). Ergänzende Informationen siehe Kapitel 5.2.5.

GIB mit der Zweckbindung Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung Grevenbroich / Jüchen / Mönchengladbach

An der Stadtgrenze von Grevenbroich und Jüchen ist ein ca. 140 ha großer GIB-Z (siehe auch Kap. 5.2.2 Mönchengladbach) vorgesehen (Fläche „Grev/Jüch“, Blatt 8). Es gibt zwei sich überlagernde Zweckbindungen: Der Standort ist als regional bedeutsamer Standort für eine gemeinsame Umsetzung durch die Städte Jüchen, Grevenbroich und Mönchengladbach vorgesehen und er ist per Zweckbindung als Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie gesichert. Durch das Flächenpotenzial und seine guten Standortvoraussetzungen stellt der GIB-Z ein wichtiges Potenzial zur Schaffung von Arbeitsplätzen für den Strukturwandel. Der westliche Teil des interkommunalen Gewerbegebietes (ca. 48 ha) ist mit der 26. FNP-Änderung Jüchen und der 32. FNP-Änderung Grevenbroich als Industriepark Elsbachtal umgesetzt worden. Der Standort wurde in der 10. Regionalplanänderung im Osten deutlich erweitert (ca. 92 ha), um Raum für die Ansiedlung von Gewerbe und Industriebetrieben zu schaffen. Dabei wurde die Zweckbindung für flächenintensive Vorhaben auf den gesamten Standort übertragen, allerdings mit der Vorgabe, dass nur das zuvor vorgesehene Potenzial von ca. 47 ha an dem Gesamtstandort für größere Vorhaben vorgehalten werden soll. In den verbleibenden 93 ha Potenzialen können auch kleinere Betriebe angesiedelt werden.

Durch eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Mönchengladbach und die Vergrößerung des Standortes ist die Bedeutung des Standortes für den Strukturwandel im Rheinischen Revier noch gestiegen. Ergänzende Informationen siehe Kapitel 5.2.3.

GIB-Z Standorte des kombinierten Güterverkehrs – Einrichtungen zum Güterumschlag und gewerbliche Betriebe im Güterverkehr Jüchen

In der Stadt Jüchen befindet sich nördlich angrenzend an den oben genannten Standort „Grev/Jüch“ (Blatt 8), zwischen Autobahn und Bahnlinie, ein GIB mit einem Symbol Standort des kombinierten Güterverkehrs für den Güterumschlag. Die Fläche liegt direkt an der Bahnlinie, die verkehrliche Anbindung der Fläche über die Straße ist jedoch anspruchsvoll, da das nördlich angrenzende Gewerbegebiet bereits vollständig bebaut ist und für die Anbindung an das südlich gelegene Gewerbegebiet am Standort „Grev/Jüch“, die Autobahn A 46 gequert werden müsste. Eine FNP-Änderung zur Umsetzung der Fläche ist nicht im Verfahren.

GIB-Z für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben in Grevenbroich-Neurath

Der LEP NRW Ziel 6.4-2 sichert vier Standorte in NRW für die Ansiedlung von sehr großen Unternehmen und Unternehmensverbänden, einer davon liegt in der Planungsregion Düsseldorf (Fläche „Grev/Romm-2“, Blatt 9). In Grevenbroich Neurath ist der GIB-Z ca. 300 ha groß. Die Großvorhaben müssen nach den Vorgaben des LEP NRW einen Flächenbedarf von mindestens 50 ha in der Endausbaustufe des Vorhabens haben. Es können auch Vorhabenverbände dort angesiedelt werden, wenn die einzelnen Teilvorhaben funktionell miteinander verbunden sind und in der Endausbaustufe gemeinsam mindestens 50 ha Flächenbedarf haben. Die erste Ansiedlung im GIB-Z muss mindestens 10 ha umfassen. Zudem sieht der LEP NRW im Grundsatz 6.4-2 vor, dass die Standorte gemeinsam von Land und Kommune mit der Wirtschaft geplant, vermarktet und entwickelt werden sollen. Der Standort in Grevenbroich ist bisher noch nicht bauleitplanerisch umgesetzt worden. Eine Projektstudie von NRW.Urban hat ergeben, dass der Standort technisch umsetzbar sei, ein großes Hindernis für die Entwicklung aber der fehlende Zugriff auf die Grundstücke sei⁸. Erst mit Sicherung der Flächenverfügbarkeit kann durch die dann gegebene Planungssicherheit eine weitergehende Projektvorbereitung be-

⁸ Projektstudie von NRW.Urban 2022 (siehe: <https://ris-grevenbroich.itk-rheinland.de/sessionnetgrebi/vo0050.asp?kvonr=17035>; Zugriff am 13.10.2023)

trieben werden. Eine Herausforderung stellt die stark bewegte Topographie dar, die umfangreiche Bodenbewegungen und Bodenverbesserungsmaßnahmen für die Nutzbarkeit notwendig macht. Zusätzlich ist (u.a. für die Erschließung) mit sehr hohen Herstellungskosten zu rechnen, so dass zunächst die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Standortes zu klären wäre. Südlich angrenzend befindet sich das Kraftwerk Neurath (Fläche „Grev/Romm-1“, Blatt 9). Durch den Strukturwandel und den anstehenden Ausstieg aus der Braunkohleenergie kommt der LEP Fläche und den Kraftwerksflächen mittel- bis langfristig eine große Bedeutung zu. In der 3. LEP Änderung ist eine Überprüfung der Standorte angekündigt worden.

Sonstige ASB, GIB und Sondierungen

Die Zweckbindung „Kraftwerk“ des ehemaligen GIB-Z in Grevenbroich Frimmersdorf wurde 2022 im Zuge der 5. Regionalplanänderung aufgehoben und der Standort inklusive drei kleiner Erweiterungsflächen als GIB festgesetzt (Fläche „Grevenbroich-1“, Blatt 9). Der Standort bietet insgesamt ein Wiedernutzungspotenzial von ca. 93 ha und steht in Teilen bereits kurzfristig für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung. Auch für Teile (ca. 109 ha) im Bereich des Kraftwerks Neurath, die nicht mehr für Kraftwerkszwecke gebraucht werden, wurde die Zweckbindung in der 5. RPÄ aufgehoben. Südlich des Kraftwerkes Neurath befindet sich ein interkommunaler GIB, der gemeinsam von Grevenbroich und Rommerskirchen umgesetzt werden kann (Fläche „Grevenbroich-5“, Blatt 9). In dem südlichen Teil des interkommunalen Gewerbegebietes (innerhalb des bestehenden GIB), laufen derzeit FNP-Änderungen: An der Bucholzer Straße (37. FNP-Änderung) ist eine 8 ha große Fläche als Gewerbefläche und an der Energiestraße ist eine 10 ha große Fläche als Industriegebiet (42. FNP-Änderung) geplant.

In der Stadt Grevenbroich gibt es verschiedene Standorte großer Unternehmen, die als GIB gesichert sind und im RPD in der Beikarte 3A Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung zur Standortsicherung bekommen haben (z.B. das Industriegebiet Ost (Fläche „Grevenbroich-2“), Blatt 9). Auch im Gewerbegebiet Kapellen in Grevenbroich an der A 46 (Fläche „Grevenbroich-4“, Blatt 9) gibt es Reserven und GIB Potenziale bzw. Sondierungsbereiche für eine Erweiterung (Fläche „Grevenbroich-3“, Blatt 9). Unklar ist jedoch, ob die Potenziale umgesetzt werden können, da es sich gleichzeitig um Bereiche mit sehr guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen handelt, die für die Landwirtschaft gebraucht werden.

In der Stadt Neuss befindet sich an der Autobahn 46 in Holzheim ein größeres Entwicklungspotenzial für eine gewerbliche Entwicklung (Fläche „Neuss-2“, Blatt 9). Der Standort weist ein größeres Entwicklungspotenzial auf und ist erst kürzlich bauleitplanerisch umgesetzt worden. Die Stadt Neuss führt aus, dass die Flächen bereits vermarktet wurden, das Gebiet ist jedoch noch nicht erschlossen und nicht bebaut und muss nach den Vorgaben des LEP NRW weiterhin als Reserve erfasst werden. Eine weitere größere Regionalplanreserve befindet sich am Autobahnkreuz Neuss-Süd im Stadtteil Derikum. Der 23 ha große GIB wurde allerdings im Zuge der FNP-Neuaufstellung (Beschluss 2021) nicht in dem neuen FNP dargestellt. Die Fläche „Neuss-3“, Blatt 10 an der südlichen Stadtgrenze im Bereich des Silbersees ist mit 16 ha als betriebsgebundenes Potenzial aufgeführt. Angrenzend liegt noch eine 4 ha große GIB – Reservefläche.

Im Süden von Korschenbroich (Glehner Heide) befindet sich ein größeres Entwicklungspotenzial von insgesamt 28 ha (ca. 16 ha FNP-Reserve und ca. 12 ha Regionalplanreserve) für eine gewerbliche Entwicklung in einem Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) (Fläche „Korschenbroich“, Blatt 8).

Große Entwicklungspotenziale (über 25 ha FNP-Reserve) befinden sich auch in der Stadt Kaarst im Gewerbegebiet Kaarster Kreuz (ASB mit der Zweckbindung Gewerbe) (Fläche „Kaarst“, Blatt 9). Zusätz-

liche 11 ha sind in dem ASB-GE als Regionalplanreserve gesichert. Das gesamte ASB-GE Gebiet wurde mit der 12. RPÄ (2022) nordöstlich, direkt angrenzend an die A57, um 5 ha erweitert.

Das bestehende Gewerbegebiet an der Aluminiumstraße in Grevenbroich (Fläche „Grevenbroich-2“, Blatt 9) besitzt noch Entwicklungsmöglichkeiten im GIB von ca. 26 ha. Derzeit befindet sich zudem die 16. Änderung des RPD im nördlich des Gewerbegebietes im Verfahren, die die raumordnerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Rechenzentrums schaffen soll. Eine Fläche von ca. 23 ha soll dazu als „Zweckgebundener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB-Z) festgelegt werden.

5.2.4 Düsseldorf

Die Stadt Düsseldorf ist mit über 630.000 Einwohnern die größte Stadt in der Planungsregion. Im Vergleich der größten Städte Deutschlands belegt die Landeshauptstadt Düsseldorf als Wirtschaftsstandort einen der vorderen Plätze. In der Stadt arbeiteten im Jahr 2021 rd. 557.000 Erwerbstätige, von denen ca. 90 % im Dienstleistungssektor tätig waren und ca. 10 % im produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe. Die Zahl der Erwerbstätigen ist zwischen 2015 und 2021 um 43.000 Erwerbstätige gestiegen, maßgeblich hierfür sind die Beschäftigten im Dienstleistungssektor. So ist der Anteil der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe seit 2015 um 1 % gesunken. Aber trotz des erfolgten sektoralen Strukturwandels ist der produzierende Sektor für die Stadt weiterhin eine bedeutende wirtschaftliche Säule. Die Stadt führt in ihrem Gewerbeflächenkonzept aus, dass es wichtiges Ziel sei, das vorhandene industrielle Potenzial zu sichern und durch andere innovative Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und technologieorientierte Start-ups zu ergänzen. Dies setzt voraus, dass betrieblich genutzte Grundstücke gesichert werden und Flächen für betriebliche Um- und Ansiedlungen und Erweiterungen geschaffen werden müssen, auch wenn die Flächenkonkurrenz mit dem renditestärkeren Wohnen derzeit sehr groß ist.

Die Stadt Düsseldorf verfügt im RPD für die nächsten 20 Jahre über einen Entwicklungsspielraum von ca. 217 ha für Gewerbe und Industrie. Der Bedarf beträgt nach der letzten Bedarfsberechnung in der 10. Regionalplanänderung ca. 344 ha. Damit besteht bei den Reserven zum Stichtag 01.01.2023 ein Fehlbedarf von ca. 120 ha. Die Stadt Düsseldorf hatte im Verfahren zur Aufstellung des RPD einen Fehlbedarf von 69 ha in das Flächenbedarfskonto eingebucht. Dieser Fehlbedarf ist zwischen dem Stichtag des RPD (2015) und dem des SFMs (2023) gestiegen. In den letzten 3 Jahren sind ca. 21 ha Inanspruchnahmen erfasst worden, einige davon lagen auch außerhalb im SFM erfasster Reserven. In der Stadt Düsseldorf gibt es verschiedene Wiedernutzungs- bzw. Umstrukturierungspotenziale, die im SFM noch nicht als Brachflächen erfasst sind (z.B. das Vallourec Gelände in Reisholz).

Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept der Stadt Düsseldorf

Die Stadt Düsseldorf hat im Jahr 2018 die Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ entwickelt, um das begrenzte Flächenpotenzial für Gewerbe vor Nutzungskonkurrenzen wie Wohnen, Einzelhandel, sonstiges Gewerbe etc. zu schützen. Die Entwicklung und Sicherung von Flächen zur Stärkung des verarbeitenden Gewerbes ist von besonderer Bedeutung. In dem Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept wird ein Bedarf für das verarbeitende Gewerbe von 90 ha über einen Zeitraum von 15 Jahren prognostiziert, dem ein Potenzial von 80 ha auf 55 Flächen mittlerer bis guter Eignung gegenübersteht.

In dem Konzept werden Gewerbe- und Industriekernzonen ausgewiesen, sie umfassen sowohl große und zusammenhängende gewerblich bzw. industriell genutzte Areale als auch kleine zusammenhängende Gewerbeflächen und werden anhand der Nutzung in vier Kategorien unterschieden. Flächen der Kategorie A gehen auf die GIB des Regionalplanes Düsseldorf zurück und sollen für große sowie emittierende Betriebe genutzt werden. ASB-GE des Regionalplanes sind der Kategorie B zugeordnet und

sollen Gewerbe bzw. Sondernutzungen vorbehalten werden sowie eine Pufferzone am Rand der Flächen der Kategorie A bilden. Gewerbliche Dienstleister sowie Handwerksbetriebe sollen auf kleinteilig zusammenhängenden Flächen der Kategorie C verortet werden, die auf Darstellungen des Flächennutzungsplanes, des Gewerbeflächenkatasters sowie Vor-Ort-Kenntnissen basieren. Die Kategorie D ist laut städtischem Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept noch nicht abschließend definiert, genutzt werden soll ggf. der neue Baugebietstyp „urbanes Gebiet“. Daher soll in Bereichen der Kategorie D eine Nutzungsmischung von Gewerbe, Wohnen und anderen Nutzungen mit einem gewerblichen Schwerpunkt entstehen.

Durch den politischen Beschluss der Stadt Düsseldorf wird die entwickelte Kernzonenkarte eine Planungsgrundlage, wodurch diese in der Bauleitplanung zu beachten ist. Da das Potenzial an Industrie- und Gewerbeflächen in Düsseldorf begrenzt ist, wird in dem Kernzonenkonzept eine Kooperation mit den umliegenden Kommunen zur Flächensicherung für das verarbeitende Gewerbe als wichtig bewertet. Hier werden insbesondere die bestehenden Kooperationen mit dem Kreis Mettmann und dem Rhein-Kreis Neuss als mögliche Anknüpfungspunkte genannt.

Standorte im RPD in Düsseldorf

In der Stadt Düsseldorf werden lediglich die beiden Hafenstandorte mit einer Zweckbindung im Regionalplan dargestellt. Die großen Gewerbe- und Industriestandorte sind als GIB gesichert. Einige Standorte (z.B. Theodorstraße und Höherweg) werden als Allgemeiner Siedlungsbereich mit einer Zweckbindung für Gewerbe dargestellt. Es handelt sich hier um bestehende Gewerbestandorte, die für die Ansiedlung von erheblich belästigenden Betrieben nicht geeignet sind, aber durch die Zweckbindung davor geschützt werden sollen, dass Wohnen und Einzelhandel in den Standort drängen, was im ASB zulässig wäre.

GIB-Z für Häfen und hafenaффines Gewerbe Düsseldorf

In Düsseldorf gibt es mit dem Stadthafen und dem Hafen Reisholz zwei Hafenbereiche. Im Stadthafen (Fläche „Düsseldorf-1“, Blatt 10) steht derzeit nur noch eine kleines Erweiterungspotenzial zur Verfügung. Der Standort ist einem hohen Umnutzungsdruck durch Büros und Dienstleistungen ausgesetzt. Umso wichtiger ist die zeichnerische und textliche Zweckbindung für hafenaффine Nutzungen zum Schutz der bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen vor weiter heranrückenden Wohnnutzungen.

Ein Teilbereich, im Bereich Auf der Lausward ist mit der Zweckbindung Hafennutzung und Kraftwerk überlagert, da es sich um eine ehemalige Lagerfläche des Kraftwerkes handelt, die ggf. zukünftig wieder für energiewirtschaftliche Zwecke benötigt werden könnte. Hier wurden die Planungsziele für beide Nutzungen im Regionalplan offengehalten. Derzeit werden die betreffenden Flächen für logistische Zwecke genutzt.

Der Hafen in Düsseldorf Reisholz (Fläche „Düsseldorf-2“, Blatt 10) weist als einziger Bereich in der Planungsregion Düsseldorf mit ca. 35 ha (davon 32 ha als GIB-Z-Reserve) noch größere Entwicklungspotenziale für Hafennutzungen und hafenaффines Gewerbe auf. Teilbereiche werden zwar bereits durch nicht hafenaффines Gewerbe genutzt, teilweise handelt es sich jedoch um Zwischennutzungen und untergenutzte Grundstücke. Das Gebiet befindet sich insgesamt in einem Strukturwandel. Die Stadt Düsseldorf führt derzeit ein Bauleitplanverfahren zur baulichen Entwicklung durch. Im westlichen Teil des Hafengebietes ist ein neuer Containerterminal geplant und im nördlich angrenzenden Bereich soll die Möglichkeit zur Neuansiedlung von hafenaффinen Unternehmen geschaffen werden.

Der Standort ist bereits im Vorgängerregionalplan GEP99 für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen gewesen und entsprechend bauleitplanerisch im FNP umgesetzt. Die Sicherung des Standortes mit

einer Zweckbindung für Häfen und hafenauffine Nutzungen ist auf Grundlage des Hafenkonzeptes des Landes NRW erfolgt. Im laufenden Bauleitplanverfahren und im RPD sind vielfältige Eingaben aus der Bürgerschaft insbesondere gegen die Erweiterung der Hafennutzung vorgebracht worden. Die Stadt prüft ein Mediationsverfahren zur Umsetzung des Standortes.

Sonstige GIB, ASB-GE und Sondierungen

Die Reserven sind eher kleinteilig und verteilen sich auf die verschiedenen Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt. Die großen Gewerbestandorte (z.B. Henkel in Holthausen und Mercedes in Unterrath) weisen kaum Erweiterungsmöglichkeiten auf. Spielraum für eine gewerbliche Entwicklung ergibt sich hier durch Umstrukturierungsmaßnahmen auf den betriebseigenen Grundstücken oder für Neuansiedlungen auf brachfallenden Grundstücken (z.B. ehem. Bahngelände, Industriebrachen). Der Stahlrohrhersteller Vallourec hat 2023 die Produktion am etwa 98 ha großen Standort in Rath eingestellt. Die Fläche soll weiterhin industriell und gewerblich genutzt werden. In Reisholz wurde der zweite, etwa 14 ha große Standort des Röhrenwerks von Vallourec im Jahr 2022 abgerissen. Auf dem Gelände entsteht ein Gewerbe- und Logistikpark. Die Stadt führt in ihrem Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept aus, dass es auch Potenziale auf untergenutzten Flächen gebe (z.B. Lagerflächen, KFZ-Gewerbe).

Am Standort an der Theodorstraße sind noch drei FNP-Reserven für Gewerbe im SFM erfasst mit einem Entwicklungspotenzial von ca. 18 ha. (Fläche „Düsseldorf-3“, Blatt 10) vorhanden.

Da die Stadt Düsseldorf einen Fehlbedarf aufweist, sind keine Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung im RPD aufgenommen worden, sondern alle potenziell geeigneten Bereiche wurden als GIB oder ASB dargestellt.

5.2.5 Krefeld

Die Stadt Krefeld verfügt im Regionalplan für die nächsten 20 Jahre über einen Entwicklungsspielraum von ca. 220 ha. Die gewerbliche Reservesituation des aktuellen Siedlungsmonitorings (Stand: 01.01.2023) hat sich im Vergleich zum SFM mit Stichtag 01.01.2020 nur minimal geändert. Der Bedarf beträgt ca. 190 ha. Damit stehen der Stadt Krefeld auch weiterhin ausreichend Reserven zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung. Ein großer Teil des Potenzials (ca. 60 ha) liegt in dem interkommunalen Gewerbegebiet auf Meerbuscher Stadtgebiet (Fläche „Krefeld/Meerbusch-1“, Blatt 7). Hier bleibt abzuwarten, wie viele Reserven letztlich mittel- bis langfristig umgesetzt werden können, da die Umsetzung des gesamten Standortes (ca. 90 ha auf Meerbuscher Stadtgebiet) der Stadt Meerbusch kritisch gesehen wird.

Gewerbeflächengutachten der Stadt Krefeld

Das Beratungsunternehmen Georg Consulting hat 2013 im Auftrag der Stadt Krefeld und der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein ein Gewerbeflächengutachten erarbeitet. In dem Gutachten wurde ein Bedarf der Stadt Krefeld für Gewerbe in der Größenordnung von 170 bis 330 ha an Gewerbeflächen (brutto) festgestellt. Ergänzt wurde die rechnerische Bedarfsermittlung durch Unternehmensbefragungen im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens. Hier wurde deutlich, dass ein großer Teil der ortsansässigen Unternehmen Flächenbedarf hat und diesen nicht am eigenen Betriebsstandort realisieren kann. Die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an gewerblichen Bauflächen ist somit nach Aussage des Gutachtens wichtig, um Wachstumsbranchen ansiedeln zu können, die für den Strukturwandel erforderlich sind und wichtig, um Erweiterungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Unternehmen bieten zu können (Standortsicherung).

Der Gutachter empfahl, ausreichend Gewerbeflächen vorzuhalten, wenn sich die Stadt als „logistische Drehscheibe am Niederrhein“ positionieren wolle und empfahl ein differenziertes Spektrum an Stand-

orten mit unterschiedlichen Standortanforderungen für verschiedene Nachfragegruppen schaffen sollte. Zu entscheidenden Standortkriterien wurden Autobahnnähe, ein restriktionsfreies Umfeld sowie die Möglichkeit zur Betriebsexpansion am Standort durch Verfügbarkeit von Flächen gezählt.

In dem Gutachten wurden insgesamt 32 bestehende Standorte bzw. Standortbereiche charakterisiert. Große bestehende Gewerbe- und Industriegebiete in Krefeld sind der Bereich ThyssenKrupp und das Gewerbegebiet Fichtenhain mit ca. 370 ha, der Hafen Krefeld mit 260 ha und der CHEMPARK mit ca. 240 ha. Ergebnis der Standortanalyse war, dass Krefeld nur noch über sehr wenige Standorte und Potenzialflächen verfügte, die für die zukünftige allgemeine Flächenvermarktung sowie für die regionale bis überregionale und internationale Ansiedlung von Bedeutung sind. Von großer Relevanz für die zukünftige Vermarktung und Ansiedlung sollte, neben den Flächen in der Nähe zur A 57 im Norden Krefelds und der weiteren Hafentwicklung (Erweiterung des Hafengebietes in Richtung Süden) der interkommunale Standort an der A 44 sein.

Standorte im RPD in Krefeld

Im Folgenden wird auf die wesentlichen Standorte und Potenzialflächen im Stadtgebiet von Krefeld eingegangen, die für eine regionale und überregionale Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben von Bedeutung sind.

GIB mit der Zweckbindung Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung Krefeld / Meerbusch

An der Stadtgrenze von Meerbusch und Krefeld befindet sich ein ca. 140 ha großer GIB im RPD und auf Meerbuscher Stadtgebiet ein 26 ha großer Allgemeiner Siedlungsbereich mit einer Zweckbindung für Gewerbe (ASB-GE), die für eine interkommunale Entwicklung durch die beiden Städte Meerbusch und Krefeld vorgesehen und mit einer Zweckbindung als überregional bedeutsamer Standort dargestellt sind (Fläche „Krefeld/Meerbusch-1“, Blatt 7). Durch die unmittelbare Lage an der A 44 Anschlussstelle, den angrenzenden ASB-GE auf Meerbuscher Stadtgebiet (Gewerbegebiet Mollsfeld) und die sehr gute Erreichbarkeit des Düsseldorfer Flughafens besteht ein gutes Potenzial für eine gewerbliche Entwicklung. Zudem bestehen wenige naturräumliche Restriktionen an dem Standort. Der Standort ist aufgrund seiner Größe für eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen Krefeld und Meerbusch vorgesehen. Lage und Zuschnitt ergeben sich aus dem Bedarf der beiden Städte, aus den siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Gegebenheiten. Der im Gebiet der Stadt Krefeld und im Gewerbeflächenkonzept der Stadt vorgeschlagene GIB-Z nördlich der A 44 hält aufgrund der Wohnbebauung in Fischeln einen Abstand zu dem ASB, der als regionaler Grünzug aufgewertet werden soll. Durch erforderliche Abstände zur Autobahn und aufgrund der Nutzungen im Gebiet, sind die Entwicklungspotenziale eingeschränkt und im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung zu klären. Der GIB-Z kann auf Ebene der Bauleitplanung gegliedert werden, um einen Übergang zur nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung (z.B. Fischeln oder Schweinheim) zu schaffen. Er muss nicht vollständig als Industriegebiet umgesetzt werden. In einem ersten Entwicklungskonzept ist eine Gliederung vorgesehen mit größeren Gewerbegrundstücken an der Autobahn und mit einer abgestuften Zonierung in zunehmender Entfernung zur Autobahn. Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Mollsfeld auf Meerbuscher Stadtgebiet sind Erweiterungen der bestehenden kleinteiligeren Gewerbebestrukturen vorgesehen, die dann im westlichen Abschnitt und an der Autobahn größer werden. Durch den GIB-Z östlich der Kölner Straße auf Krefelder Stadtgebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Gewerbegebiet an die Stadtbahnlinie anzubinden.

Zur Umsetzung sollte ein landesplanerischer Vertrag abgeschlossen werden, in dem Vereinbarungen zur zeitlichen Umsetzung des interkommunalen Standortes getroffen werden sollen. Die Standorte sind bisher noch nicht bauleitplanerisch umgesetzt. Ob die Städte die vorbereitenden Arbeiten an Konzept oder Verträgen fortführen, ist nicht bekannt, In der Stadt Meerbusch ist der Standort aufgrund

seiner Größe umstritten. Es bestehen Ratsbeschlüsse aus dem Jahr 2021, dass nur ein Teil des Standortes südlich der Autobahn umgesetzt werden soll (ca. 30 ha). Sollte eine FNP-Änderung zur Umsetzung des Gewerbestandes ohne Beteiligung der Stadt Krefeld erfolgen, wäre eine Regionalplanänderung durchzuführen, um die Bedarfe und Standortalternativen für beide Städte zu klären.

GIB-Z für Häfen und hafenauffines Gewerbe Krefeld

In Krefeld gibt es zwei Bereiche mit Hafenumschlag. Der CHEMPARK im Stadtteil Uerdingen stellt das größte Industrieareal in Krefeld dar und existiert bereits seit 1877 (GIB nördlich Fläche „Krefeld-2“, Blatt 7). Die Gesamtfläche des Geländes beträgt rd. 260 ha. Insgesamt sind auf dem Gelände 40 Betriebe angesiedelt und rd. 7.500 Mitarbeiter beschäftigt. Im Bereich des CHEMPARKs findet ein Güterumschlag für die Betriebe im CHEMPARK statt (Fläche „Krefeld-2“, Blatt 7). Die Umschlaganlagen können jedoch auch von anderen Betrieben genutzt werden. Es bestehen keine Erweiterungspotenziale. Südlich der Umschlaganlagen finden derzeit Umstrukturierungen ehemals industriell genutzter Flächen statt. Ziel ist es, die Umschlaganlagen nicht durch heranrückende schutzbedürftige Nutzungen einzuschränken.

Im Bereich des Stadthafens von Krefeld (Fläche „Krefeld-1“, Blatt 7) bestehen noch geringfügige Erweiterungsflächen, die entsprechend des Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzepts NRW dargestellt sind. Es handelt sich um drei FNP Reserven, die zwischen 3-6 ha Potenzial bieten. Sie werden als mittel- bis langfristig verfügbar bewertet, da verschiedene Hemmnisse bestehen, die zunächst gelöst werden müssen (z.B. Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft und verkehrliche Erschließung). Es gibt noch eine Flächenreserve auf dem Areal des Hafenbahnhofes Linn. Eine größere Erweiterung des Hafens könnte nur in südlicher Richtung auf Meerbuscher Stadtgebiet erfolgen (Fläche „Krefeld/Meerbusch-2“, Blatt 7). Sie ist jedoch politisch und fachlich sehr umstritten. Im RPD Verfahren hatten verschiedene Beteiligte (Vertreter der Wirtschaft, Stadt Krefeld) die planerische Sicherung von in südlicher Richtung gelegenen Flächen auf dem Gebiet der Stadt Meerbusch angeregt. Der im nachfolgenden Kartenausschnitt (siehe Abbildung 39) gelb umrandete Bereich orientiert sich an einer Abgrenzung, welche im Jahr 2014 von Seiten der IHK Mittlerer Niederrhein als Erweiterungsfläche in die Diskussion eingebracht wurde). Diese Abgrenzung hatte allerdings einen noch größeren Flächenumfang als der hier umrandete Bereich, da sie Teile des benachbarten Landschaftsschutzgebietes „Rhein- aue“ und der den Wasserschutzzonen I und II entsprechenden Bereiche der Wassergewinnung „Werthhof“ überdeckte und in den 300m-Abstand zum FFH-Gebiet „Die Spey“ hineinragte.



Legende

-  vorgeschlagene Erweiterungsfläche (Krefeld/Meerbusch-2)
-  GIB für zweckgebundene Nutzungen-Standorte des kombinierten Güterverkehrs
-  Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr (BAB 57, B 288)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
-  Biotopverbund von besonderer Bedeutung
-  Wasserschutzzone IIIA (geplant)
-  Wasserschutzzone II (geplant)
-  Wasserschutzzone I (geplant)

Abbildung 39: Vorgeschlagene Erweiterungsfläche Hafen Krefeld und naturräumliche Restriktionen

Vor einer etwaigen Darstellung von Erweiterungsflächen als GIB mit einer entsprechenden Zweckbindung (unter der Annahme eines entsprechenden Bedarfs) oder als Sondierbereich müssten folgende Fragen geklärt werden:

- Die in Rede stehenden Flächen liegen im Gebiet der Stadt Meerbusch. Eine Umsetzung als Erweiterungsfläche für den Krefelder Hafen erfordert somit eine interkommunale Zusammenarbeit. Die Stadt Meerbusch hat im RPD-Verfahren ausgeführt, dass eine Erweiterung auf Meerbuscher Stadtgebiet nicht in Frage kommt. Hier sind weitere Abstimmungen erforderlich.
- Bevor eine gewerbliche Erweiterung des Hafens in dem Bereich erfolgen kann, müssen folgende Belange geklärt werden: Der in Rede stehende Bereich überdeckt Einzugsbereiche der Wassergewinnungsanlage „Werthhof“ der Stadtwerke Krefeld. Zumindest eine Inanspruchnahme des der Wasserschutzzone IIIA entsprechenden Bereichs (eine Wasserschutzgebietsausweisung ist noch nicht erfolgt, die Wassergewinnung ist jedoch in Betrieb) erschiene im Falle einer Erweiterungs-

planung für den Hafen unvermeidlich. Es sind keine Pläne des Wasserwerksbetreibers bekannt, die Förderung an diesem Standort einzustellen. Am Standort wurden vielmehr Brunnen errichtet, die bis in das Tertiär reichen. Die Schichten des Quartärs sind nicht durch eine Tonschicht von den tertiären Schichten getrennt, so dass Schadstoffe ungehindert bis in tiefere Schichten vordringen könnten. Die Entwicklung von Gewerbeflächen mit dem Ziel des Güterumschlags ist mit einer WSZ IIIa kaum vereinbar. Vor Darstellung eines Sondierbereiches für eine Gewerbeflächenentwicklung müsste geklärt werden, wie die beiden Nutzungen vereinbart werden könnten – oder welche Nutzung den Vorrang bekommen sollte. Ggf. wären die Einstellung der Wassergewinnung oder erhebliche Investitionen in die Aufbereitung des gewonnenen Wassers die Folge oder auch sehr strenge Auflagen für den Güterumschlag, die die Zukunftsfähigkeit beider Nutzungen gefährden könnten. Diese Fragen müssen gemeinsam mit den beteiligten Akteuren (Wasserbehörden, den beteiligten Städten, den Stadtwerken Krefeld und dem Hafenbetrieb) geklärt werden.

- In unmittelbarer Nähe des in Rede stehenden Gebietes liegen im Osten das Landschaftsschutzgebiet „Rheinaue“ sowie – je nach zu diskutierendem Flächenumfang noch innerhalb von einer Entfernung von weniger als 300 m – das FFH-Gebiet „Die Spey“. Westlich der Uerdinger Straße liegen das FFH-Gebiet „Latumer Bruch mit Buersbach, Stadtgraben und Wasserwerk“ und die zwei Landschaftsschutzgebiete „Elt“ und „Ossum / Boesinghover Altstromrinne / Herrenbusch / Lanker Bruch und Lanker Busch“. Entlang – und insbesondere südlich – der Stadtgrenze zwischen Meerbusch und Krefeld wurden seitens des LANUV im Rahmen des Fachbeitrags des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum RPD Biotopverbundflächen von besonderer Bedeutung gemeldet; außerdem kommen hier Böden mit hoher Fruchtbarkeit vor. Es wäre zu klären, für welche Teilbereiche eine gewerblich-industrielle Entwicklung mit den landschaftlichen Voraussetzungen denkbar wäre. Die Abbildung oben hat bereits einige Aspekte aufgegriffen.
- Im Zusammenhang mit einem Ausbau des Hafens wäre außerdem die Gewährleistung einer hinreichenden verkehrlichen Erschließung von Relevanz. Im Zentrum der Diskussion steht hier ein Korridor zwischen dem Hafengebiet und der Autobahn A 57, welcher auf Meerbuscher Stadtgebiet von der Uerdinger Straße im Osten über einen Neubauabschnitt zur Bismarckstraße mit dem Ziel eines Anschlusses an die Autobahn A 57 im Westen über die Raststätte Geismühle geführt würde. Einer zeichnerischen Darstellung einer solchen Straßenverbindung stehen zum jetzigen Zeitpunkt drei Sachverhalte im Wege. Zum einen hat der Landesbetrieb Straßenbau die Einschätzung abgegeben, dass die vorgesehene Anbindung einer Anschlussstelle über die Rastanlage Geismühle als bedenklich angesehen wird und aus Leistungsfähigkeits- und aus Sicherheitsgründen eine solche Lösung nicht in Frage kommt. Zum anderen sieht der LEP NRW in Ziel 8.1-2 vor, dass Freiraum für neue raumbedeutsame Verkehrsinfrastruktur nur in Anspruch genommen werden darf, wenn der Bedarf nicht durch den Ausbau vorhandener Infrastruktur gedeckt werden kann, während eine entsprechende gutachterliche Untersuchung ergeben hat, dass sowohl die heutigen als auch die bis zum Jahre 2030 prognostizierten Verkehrsmengen über alle in der Untersuchung beleuchteten Varianten ohne einen Neubau einer Südanbindung abgewickelt werden können. Außerdem würde der zwischen der Düsseldorfer Straße / Uerdinger Straße und der Bismarckstraße erforderliche Straßenneubau zwangsläufig einen Altrheinabschnitt im EU-rechtlich geschützten Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Latumer Bruch mit Buersbach, Stadtgraben und Wasserwerk“ durchqueren; hier können erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt Krefeld hatte im Zuge der Neuauflage ihres Flächennutzungsplanes außerdem eine Straßenverbindung zwischen der Kreuzung Düsseldorfer Straße / Fegeteschstraße im Osten und der Anschlussstelle Krefeld Oppum an die Autobahn A 57 im Westen (teilweise Verlauf über die Heulesheimer Straße) untersucht. Von einer Aufnahme der Trasse in den Flächennutzungsplan wurde jedoch abgesehen, weil die entsprechende FFH-Verträglichkeitsprüfung zu dem Ergebnis gekommen war, dass mit der Planung die Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzziele verbunden wäre.

Sollten sich an den voranstehend beschriebenen Gegebenheiten zukünftig maßgebliche Änderungen ergeben, könnte der Regionalplan über ein Änderungsverfahren entsprechend angepasst werden. Derzeit ist – auch nach Rückfragen sowohl bei der Oberen Wasserbehörde als auch bei der Stadt Meerbusch – jedoch keine veränderte Sachlage erkennbar.

Sonstige GIB und Sondierungen

Der GIB Südlich Elfrather See (Fläche „Krefeld-4“, Blatt 7) liegt östlich der A 57 an der Autobahnabfahrt Krefeld-Elfrath. Er ist durch den Charlottenring sehr gut an die Autobahn angebunden. Östlich angrenzend befindet sich die Metro und die Müllverbrennungs- und die Kläranlage der Stadt. Es handelt sich um ein Potenzial von ca. 18 ha, das im FNP bereits umgesetzt ist, eine Inanspruchnahme ist jedoch noch nicht erfolgt. Durch die direkte Nähe zum Erholungsgebiet Elfrather See ist die Ansiedlung von emittierenden Unternehmen nur eingeschränkt möglich. Die Entwicklung sollte sich laut Gewerbeflächenkonzept der Stadt Krefeld an der Struktur des südlich angrenzenden Gewerbegebietes Adolf-Dernbach-Straße orientieren, mit technologieorientierten und produzierenden Mittelstandsunternehmen sowie höherwertiges Transportgewerbe mit einem hohen Büroflächenanteil.

Am Gewerbe- und Industriestandort Inrath-Nord (Fläche „Krefeld-3“, Blatt 6) sind seit Jahrzehnten international tätige Firmen der Metallgussherstellung und des Maschinenbaus ansässig (Fa. Siempelkamp mit Gießerei-, Maschinenbau- und Nuklearsparte, Fa. Schmolz + Bickenbach als Gießerei, Fa. Schulz als Gießerei). Nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet befindet sich ein Entwicklungspotenzial von ca. 26 ha, von dem allerdings ca. 14 ha als Betriebserweiterungsflächen der Fa. Siempelkamp nicht für die Ansiedlung anderer Betriebe zur Verfügung stehen. Eine bauleitplanerische Umsetzung des Potenzials ist bereits im FNP erfolgt. Weitere größere Gewerbeflächenpotenziale befinden sich in anderen Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt, z.B. im Gewerpark Fichtenhain nördlich der A44. Hier läuft derzeit Vermarktung. Sondierungen für eine zukünftige Gewerbeflächenentwicklung sind in der Stadt Krefeld nicht mehr vorhanden.

5.2.6 Bergische Großstädte

Die Bergischen Großstädte Wuppertal, Remscheid und Solingen werden im folgenden Kapitel gemeinsam betrachtet, da sie in 2012 ein gemeinsames Gewerbeflächenkonzept erarbeitet haben. Auch sind die Problemstellungen bei der Gewerbeflächenentwicklung in den drei Städten ähnlich. Durch die bewegte Topographie, die hohe naturräumliche Wertigkeit und die hohe Siedlungsdichte sind die Möglichkeiten der weiteren gewerblichen Entwicklung begrenzt. Großes Potenzial bieten Brachflächen, die jedoch aufgrund der Topographie in Tallage und angrenzend an Wohnbebauung oftmals Restriktionen für eine gewerbliche Nachnutzung aufweisen.

Der Regionalplan und die Flächennutzungspläne bieten laut dem SFM zum Stichtag 01.01.2023 noch einen Entwicklungsspielraum von ca. 168 ha in Wuppertal, ca. 81 ha in Remscheid und ca. 92 ha in Solingen. Der rechnerische Bedarf im Regionalplan-Verfahren für einen Planungszeitraum von 20 Jahren konnte in allen drei Städten nicht gedeckt werden, sodass ca. 120 ha für die drei Städte 2018 in das Flächenbedarfskonto des RPD eingebucht wurden. Dieser Fehlbedarf ist bei der vorliegenden Neuberechnung auf ca. 181 ha gestiegen. Ca. 124 ha der ca. 330 ha Reserven sind zum Stichtag 01.01.2023 noch nicht in den Flächennutzungsplänen umgesetzt, sondern nur im Regionalplan vorgesehen.

Regionales Gewerbeflächenkonzept des Bergischen Städtedreiecks

Die Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal haben gemeinsam mit der Bergischen Entwicklungsagentur, der IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid und der Handwerkskammer Düsseldorf ein „Regionales Gewerbeflächenkonzept Bergisches Städtedreieck“ erarbeitet (vgl. IHK/HWK Wuppertal, Remscheid, Solingen u.a. (2012)). Es wurde der Bedarf der Region an gewerblichen Bauflächen für die drei

bergischen Städte über verschiedene Methoden ermittelt (Analysen von Ansiedlungen und Anfragen). Anfragen von 2,5 ha und größer konnten in den bergischen Städten nicht befriedigt werden. Gründe für die Nichtansiedlung sind laut Gutachten vielfach standortbezogen: Gewünschte Bauhöhen waren nicht umsetzbar, ein 24-Stunden-Betrieb war nicht möglich, Flächenzuschnitte waren nicht geeignet (größere Flächen wurden gesucht). Zudem wurden kurzfristig verfügbare Flächen angefragt: Aufwendige B-Planänderungsverfahren verhinderten eine Ansiedlung.

Im Konzept wurde 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. Im RPD konnte dieser Bedarf nicht übernommen werden, denn bei einem Planungszeitraum von 20 Jahren hätten 1.000 ha Entwicklungspotenziale gefunden werden müssen (ca. 500 ha neue Gewerbeflächen und 500 ha Brachflächen). Nach der Handlungsspielraummethode des RPD ist für die bergischen Großstädte ein Bedarf von ca. 480 ha ermittelt worden. Bereits für diese konnten nicht genug geeignete Standorte im Raum gefunden werden, so dass im Jahr 2018 120 ha in das Flächenkonto des RPD eingebucht werden mussten.

Der Ansatz in der städtischen Bedarfsberechnung, den Bedarf so hoch zu setzen, dass rechnerisch 50 % der zuvor nicht erfolgreichen Ansiedlungen angesiedelt werden könnten, ist mit den Vorgaben des LEP NRW in Ziel 6.1-1 nicht vereinbar und auch methodisch nicht auf die Planungsregion übertragbar. Es ist anzunehmen, dass die nicht erfolgreich angesiedelten Betriebe in verschiedenen Städten und Gemeinden Anfragen gestellt haben und ggf. an einem Ort als Inanspruchnahme erfasst wurden. Da keine Datenbank zum Abgleich besteht, ist ein pauschaler Zuschlag nicht begründbar.

In der Standortanalyse zum städtischen Gewerbeflächenkonzept wurden regional bedeutsame Potenziale (ab 3 ha Größe) und kommunal bedeutsame Potenziale (ab 1 ha) identifiziert. Im RPD wurden diese vorgeschlagenen Standorte berücksichtigt und zu einem sehr großen Teil auch in den zeichnerischen Darstellungen aufgenommen. Im folgenden Kapitel werden die regional bedeutsamen Standorte vorgestellt, die größere Flächenpotenziale aufweisen. Sondierungsbereiche sind in den Bergischen Städten aufgrund des Fehlbedarfs nicht in der Beikarte 3A des RPD (Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung) aufgenommen worden.

Standorte im RPD in Wuppertal

Im Gewerbeflächenkonzept der bergischen Großstädte werden in 8 Gewerbegebieten regionalbedeutsame Potenzialflächen identifiziert, die im Folgenden kurz vorgestellt werden. Westlich der Autobahn A 1 an der Abfahrt Wuppertal Ronsdorf befindet sich das Gewerbeflächenpotenzial Blombach-Süd, welches im Regionalplan als GIB dargestellt ist (Fläche „Wuppertal-1“, Blatt 12). Die Fläche weist ein Potenzial von ca. 27 ha (netto) auf. Davon sind bereits 12 ha bauleitplanerisch umgesetzt.

Im Norden der Stadt Wuppertal befindet sich ein regional bedeutsamer Standort, der bereits im Vorgängerregionalplan GEP99 für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen war (GIB) und für den eine gewerbliche Baufläche im FNP der Stadt Wuppertal dargestellt ist (Fläche „Wuppertal-2“, Blatt 12). Der Standort wird als New Area / Kleine Höhe bezeichnet. Aufgrund der Größe (ca. 20 ha Potenzial) und der verkehrsgünstigen Anbindung an die A 535 wird der Standort im Gewerbeflächenkonzept der Städte als regional bedeutsam bewertet. Der Standort ist teilweise bereits im FNP umgesetzt. Angrenzend an den GIB ist ein ASB mit Zweckbindung für eine forensische Klinik festgelegt. Beide Nutzungen sind noch nicht umgesetzt. Der Gewerbepark New Area ist in der Bürgerschaft umstritten, da er in Höhenlage im Freiraum liegt und geschützte Biotop im Umfeld liegen. Er ist jedoch langfristig wichtig für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Wuppertal, da es nur wenige Alternativen gibt.

Der Mittelstandspark Vohrang (Fläche „Wuppertal-3“, Blatt 12) in Vohwinkel befindet sich bereits in der Umsetzung und weist nur noch wenige kleine Potenziale auf. Auch der Engineering Park (Fläche „Wuppertal-4“, Blatt 12) weist nur noch geringe Potenziale auf.

In Wuppertal-Langerfeld befinden sich westlich der A 1 und nördlich des Bahnhofes Langerfeld am Stadtrand zu Schwelm zwei regional bedeutsame Potenzialflächen, die im Regionalplan aufgenommen wurden und Potenziale von ca. 5 ha (netto) an der Nächstebrecker Straße / Am Karthausbusch (Fläche „Wuppertal-7“) und ca. 14 ha (netto) in Jesinghausen (Fläche „Wuppertal-5“) bieten (beide Blatt 12). Der Bereich Nächstebrecker Straße wird als gut entwickelbar bewertet, da bestehende Gewerbegebiete arrondiert werden. Bei der Umsetzung müssen jedoch naturräumliche Belange besonders geprüft werden, da sich angrenzende Bereiche für den Schutz der Natur befinden. Der Bereich Jesinghausen ist schwieriger umzusetzen, da die Erschließung schwierig ist. Wenn eine Erschließung gelingen würde, wäre von Vorteil, dass der Containerbahnhof Langerfeld in der Nähe liegt. Weiter nördlich gelegen, an der Stadtgrenze zu Schwelm befindet sich das Potenzial Blumenroth (Fläche „Wuppertal-6“, Blatt 12) (ca. 14 ha (brutto) und 10 ha (netto) lt. Konzept der Städte), welches erst teilweise im FNP als Gewerbefläche (ca. 3 ha nördlich der Linderhauser Straße) umgesetzt ist.

In Wuppertal-Varresbeck Nord befinden sich nordwestlich der A 46 ca. 17 ha Potenziale (Fläche „Wuppertal-8“, Blatt 12).

GIB-Z für den Güterumschlag in Wuppertal

In der Stadt Wuppertal befindet sich eine Anlage für den Güterumschlag, die im Regionalplan als GIB mit der Zweckbindung Standorte des kombinierten Güterverkehrs gesichert ist (südlich Fläche „Wuppertal-5“, Blatt 12). Es handelt sich um den Containerterminal Langerfeld, auf dem über zwei Krananlagen im 24h-Betrieb Container auf Schiene und LKW umgeschlagen werden können.

GIB-Z mit Zweckbindung Nachnutzung gewerblich genutzter Flächen

Der GIB mit Zweckbindung in Wuppertal-Vohwinkel (südwestlich von Dornap / Knäppersteich) soll der Nachnutzung einer bereits über einen längeren Zeitraum im Zusammenhang mit der Kalksteingewinnung gewerblich genutzten Fläche dienen. Anlass ist eine betriebliche Umorganisation.

Standorte im RPD in Solingen

Im Gewerbeflächenkonzept der bergischen Großstädte werden in Solingen in 11 Gewerbegebieten regionalbedeutsame Potenzialflächen identifiziert. Da die ermittelten Potenziale in den ASB nur ca. 1 ha aufweisen, werden im Folgenden nur die etwas größeren Potenziale in den GIB aufgeführt.

In Solingen Gräfrath befindet sich das Gewerbegebiet Piepersberg-Ost (Fläche „Solingen-1“, Blatt 11), welches laut aktuellem Siedlungsmonitoring zum Stichtag 01.01.2023 ein Potenzial von ca. 2 ha aufweist. Durch die Nähe zur A 46 verfügt es über eine gute verkehrliche Anbindung. Auch das in der Nähe gelegene Gewerbegebiet Piepersberg-West (Fläche „Solingen-8“, Blatt 11) mit einem Potenzial von ca. 6 ha (netto) weist durch die Nähe zur A 46 eine gute Anbindung auf. Der Standort muss jedoch über das Gebiet der Stadt Wuppertal erschlossen werden und wird im Gewerbeflächenkonzept als langfristiges Potenzial bewertet. Eine Bauleitplanung ist noch nicht erfolgt.

Südlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet Fürkeltrath 1 (Fläche „Solingen-7“, Blatt 11), welches bereits im FNP als Gewerbefläche dargestellt ist, mit einem Potenzial von ca. 2 ha (netto). Direkt angrenzend, an der Stadtgrenze zu Haan befindet sich das Gewerbegebiet Fürkeltrath 2 (Fläche „Solingen-3“, Blatt 11), welches ein Potenzial von ca. 7 ha aufweist. Das Gewerbeflächengutachten der bergischen Städte empfiehlt hier eine gemeinsame Erschließung mit der Stadt Haan. Durch die Nähe zur

A 46 und der Anschlussstelle Haan Ost ist die Verkehrsanbindung günstig. Es wird als langfristiges, gut verwertbares Potenzial bewertet.

An der Stadtgrenze zu Haan, am Rande des Ittertals befindet sich der Allgemeine Siedlungsbereich Buschfeld (Fläche „Solingen-2“, Blatt 11), der für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist. Im Gewerbeflächenkonzept der bergischen Städte wird ausgeführt, dass der Standort eine gute Verwertbarkeit aufweisen würde und eine mittel- bis langfristige zeitliche Perspektive aufweise. Gute Standortbedingungen werden gesehen aufgrund der guten Erschließbarkeit, der Größe von ca. 11 ha (netto) und der insgesamt geringen Geländeneigung, die in Solingen für Flächen in der Größenordnung äußerst selten ist. Eingeschränkt wird die gewerbliche Entwicklung lt. Konzept durch die angrenzende Wohnbebauung und eine Höchstspannungsleitung, die durch das Gelände läuft. Trotz dieser Bewertung wird das Potenzial in der Stadt Solingen, in der Politik und Bürgerschaft äußerst kritisch gesehen. Die Stadt Solingen hat ausgeführt, dass eine Umsetzung des Standortes nicht vorgesehen sei und der ASB aus dem Regionalplan aufgehoben werden solle. Im Verfahren zum RPD wurden aus der Bürgerschaft insbesondere die Freiraumwertigkeit und die negativen Auswirkungen auf das Ittertal kritisiert. Eine Umsetzung ist somit derzeit nicht absehbar. Dennoch wird an der Darstellung als ASB im Regionalplan festgehalten, weil es nur wenige langfristige Perspektiven für eine gewerbliche Entwicklung in Solingen gibt.

Ebenfalls an der Stadtgrenze zu Haan gelegen befindet sich der GIB Keusenhof (Fläche „Solingen-4“, Blatt 11) mit einem Potenzial von ca. 10 ha. Der Erschließungsaufwand wird in dem Konzept als hoch bewertet und dem Potenzial eine langfristige Perspektive gegeben.

Westlich der L 74 an der Stadtgrenze zu Wuppertal befinden sich die beiden Gewerbestandorte Stöcken Schrodberg und Stöcken / Fa. Rasspe. Bei der Fläche Stöcken Fa. Rasspe (Fläche „Solingen-6“, Blatt 11) handelt es sich um eine Brachfläche, die mit ca. 4,3 ha (netto) Potenzial mittelfristig nachgenutzt werden kann. Der Firmenstandort soll über einen B-Plan erweitert werden, so dass eine größere Ansiedlung als die Bestandsgebäude möglich ist. Im FNP ist bereits eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Verwertbarkeit wird als gut bewertet. Östlich angrenzend befindet sich das Gewerbepotenzial Stöcken/Schrodberg (Fläche „Solingen-5“, Blatt 11). Hier stehen ca. 4,6 ha (netto) zur Verfügung, denen das Konzept eine langfristige Umsetzung und eine gute Verwertbarkeit prognostiziert.

Standorte im RPD in Remscheid

Im Gewerbeflächenkonzept der bergischen Städte werden in Remscheid 12 Gewerbegebieten regionalbedeutsame Potenzialflächen identifiziert. Das kommunale Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Remscheid entwickelt einige der Inhalte des regionalen Konzeptes weiter und weicht in anderen Punkten vom regionalen Konzept ab. In der Stadt Remscheid sind viele Brachen oder untergenutzte Standorte als Potenziale erfasst worden, die teilweise auch weniger als 1 ha Potenziale umfassen. Im vorliegenden Konzept sollen zur besseren Übersichtlichkeit nur Standorte mit einem Potenzial von deutlich mehr als 1 ha aufgenommen werden. Angesichts fehlender Alternativen sind die kleinteiligen Potenziale dennoch von großer Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung der Stadt.

Die Stadt Remscheid hat im Oktober 2018 den Beschluss für eine Flächennutzungsplanänderung gefasst, um gemeinsam mit den Städten Hückeswagen und Wermelskirchen das Gewerbegebiet Bergisch Born (Fläche „Remscheid-1“, Blatt 12) auf ca. 35 ha zu erweitern). Ca. 18 ha liegen davon auf Remscheider Stadtgebiet, davon sind ca. 8 ha bereits als GIB-Reserve im RPD festgelegt. Zur generellen Projektierung haben die Städte Remscheid, Wermelskirchen und Hückeswagen eine Absichtserklärung unterzeichnet. Eine Regionalplanänderung des Düsseldorfer und des Kölner Regionalplans ist erforderlich. Bevor die Verfahren förmlich eingeleitet werden können, müssen verkehrliche Fragen geklärt werden, da eine Straße aus dem Bundesverkehrswegebedarfsplanes verortet werden muss.

Östlich der A 1, an der Abfahrt Remscheid befindet sich das Potenzial Birgden II (Fläche „Remscheid-2“, Blatt 12), welches im Regionalplan als GIB dargestellt ist. Es bietet ein Potenzial von ca. 3 ha (netto) und ist im FNP der Stadt als Gewerbefläche dargestellt. Die Realisierung des Gewerbegebietes ist lt. städtischem Konzept derzeit nicht absehbar, da sich im Gebiet eine Hofstelle befindet und die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden.

In Remscheid Lennep, an der Auffahrt Lennep zur A 1 befindet sich der GIB Remscheid – Blume (Fläche „Remscheid-3“, Blatt 12). Dieser ist mit ca. 20 ha als GIB dargestellt, davon sind ca. 12 ha bereits im FNP für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Eine Umsetzung ist derzeit von der Stadt nicht vorgesehen.

Südlich von Lennep, östlich der B 51, befindet sich das Potenzial Borner Straße (Fläche „Remscheid-4“, Blatt 12). Hier werden im Regionalplan ca. 12 ha (brutto) Potenzial in einem Allgemeinen Siedlungsbe- reich mit der Zweckbindung Gewerbe vorgesehen. Eine bauleitplanerische Umsetzung ist noch nicht erfolgt. Im Gewerbeflächenkonzept der Städte werden eine mittlere Verwertbarkeit und eine mittel- bis langfristige Perspektive vorgesehen. Eine Herausforderung stellt die angrenzende Wohnbebauung und die naturräumliche Wertigkeit des Standortes bei der Umsetzung dar.

Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Hohenhagen befindet sich eine Potenzialfläche mit ca. 5 ha (netto) (Fläche „Remscheid-5“, Blatt 12) (Nördlich Hohenhagen), die laut Konzept der Städte eine gute bis schwierige Verwertbarkeit und eine kurz- bis langfristige Realisierung aufweist. Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich Potenziale durch Unternutzung bestehender Flächen (Hohenhagener Straße), die aufgrund der geringen Größe nicht dargestellt werden.

5.2.7 Kreis Kleve

Der Kreis Kleve besteht aus 16 Städten und Gemeinden. Er bietet gute Möglichkeiten für eine gewerb- liche Entwicklung, da er eine geringe Siedlungsdichte aufweist (im Vergleich zur restlichen Planungsre- gion) und eine gute verkehrliche Anbindung über Straße und Schiene. Eine große Bedeutung haben Landwirtschaft und die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte (Agrobusiness).

Im Kreis Kleve unterliegt die Gewerbeflächenentwicklung besonderen Regelungen. Hier wurde im Jahr 2011 das Modellprojekt des Virtuellen Gewerbeflächenpools eingeführt. In einem textlichen Ziel des Regionalplanes, welches nur für die Städte und Gemeinden im Kreis Kleve gilt, wird geregelt, dass die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung im Kreis Kleve mit einem nachfragebezo- genen Ansatz umgesetzt wird. Die Planung von neuen Bauflächen für Gewerbe kann dort erfolgen, wenn die Städte und Gemeinden darlegen, dass sich z.B. ein Unternehmen auf einem Grundstück im restriktionsfreien Raum ansiedeln möchte (Investorenplanung) oder wenn die Städte und Gemeinden keine freien Gewerbegrundstücke zur freien Vermarktung haben (Angebotsplanung). In den anderen Kreisen und kreisfreien Städten können Bauflächen für die nächsten 10-15 Jahre in den Flächennut- zungsplänen vorgehalten werden, im Kreis Kleve als Angebotsplanung nur für einen Planungszeitraum von 3 Jahren. Dafür bestehen im Kreis Kleve mehr Möglichkeiten zur Ansiedlung von bekannten Unter- nehmen im regionalplanerischen Freiraum (Investorenplanung). Bei Angebots- oder Investorenplanun- gen, die größer als 10 ha sind, muss jedoch parallel der Regionalplan geändert werden. Wird eine An- gebots- oder Investorenplanung als FNP-Änderung durchgeführt, dann wird die entsprechende Plan- gröÙe aus einem Flächenkonto abgebucht. Dieses Konto wurde 2012 durch eine Regionalplanänderung zur Aufhebung von GIB-Reserven und von FNP-Reserven gefüllt. Aktuell befinden sich ca. 87 ha auf diesem virtuellen Konto. Es handelt sich bei den 87 ha somit nicht um bestimmte freie Gewerbegrund- stücke oder interkommunale Gewerbegebiete, sondern um eine rechnerische Größe. Hinzu kommen ca. 46 ha, welche sich zum Stand 01.01.2023 im laufenden FNP-Änderungsverfahren zur Umwandlung in Gewerbe befanden. Sind noch Hektar im Flächenkonto verfügbar, dann ist die Planung bedarfsge- recht nach den Vorgaben des LEP NRW Ziel 6.1-1. Droht das Flächenkonto leer zu laufen, dann ist eine

Regionalplanänderung erforderlich, um das Flächenkonto wieder rechnerisch aufzufüllen. Der Bedarf des Kreises Kleve wird dann nach der gleichen Methode auf Basis des SFMs berechnet wie in den anderen Städten und Gemeinden. Zudem ist es dann erforderlich, dass die Städte und Gemeinden die älteren rechtskräftigen Bebauungspläne prüfen, ob B-Pläne für nicht umgesetzte Gewerbegebiete entschädigungsfrei aufgehoben werden können, weil die Grundstücke nicht nachgefragt werden. Es dürfte sehr wahrscheinlich sein, dass in diesem Erhebungszeitraum des SFM eine Regionalplanänderung zur Auffüllung des Flächenkontos durchgeführt werden muss.

Es gab bereits zwei Regionalplanänderungen (2. RPÄ und 15. RPÄ), um verschiedene Planungen im Kreis Kleve, die über den Gewerbeflächenpool gelaufen sind und/oder die im FNP eine Darstellung >10 ha erreicht haben (z.B. Wachtendonk und Kevelaer) im RPD zeichnerisch nachzuvollziehen und als GIB darzustellen. Bei einer Regionalplanänderung (13. RPÄ) wurden die raumordnerischen Voraussetzungen geschaffen (Rücknahme der zeichnerischen Festlegung des BSN), so dass Bauleitplanung für eine Betriebserweiterung durchgeführt werden kann.

Der Gewerbeflächenpool durchlief 2 Modellphasen bevor er im März 2023 die Evaluierung positiv durchlaufen hat. Er konnte einige Erfolge verbuchen: Die interkommunale Zusammenarbeit ist im Kreis Kleve einen großen Schritt vorangekommen, ein großräumiger Flächentausch ist erfolgt und das Flächenkonto großzügig ausgestattet worden. Befürchtungen, die zu Beginn des Verfahrens von einigen Akteuren geäußert wurden, nämlich, dass aus dem Gewerbeflächenpool ein „Flächenfresser“ wird, haben sich nicht bestätigt. Im März 2023 wurde gemeinsam mit den Beteiligten ein Evaluierungsbericht erarbeitet und dem Regionalrat vorgelegt. Der Regionalrat hat sich für eine Fortführung des Pools entschieden, auch kein anderer Projektpartner hat bisher gekündigt, so dass mit Ablauf des Jahres 2023 die zweite Modellphase endet und die Ziele des RPD in Kap. 3.3.3 dauerhaft gelten.

Durch den Gewerbeflächenpool werden im Kreis Kleve keine neuen GIB oder ASB (Gewerbe) für den lokalen Bedarf dargestellt. Darum gibt es einige Städte und Gemeinden, die in der rechnerischen Bilanz zum SFM einen Fehlbedarf aufweisen (siehe Kap. 4.3, Tabelle 6). Die Städte und Gemeinden können aber im Falle einer Investorenanfrage auf ein großes Standortpotenzial (restriktionsfreier Raum mit Anbindung an bestehende Siedlungen) zurückgreifen. Es gibt noch einzelne Städte und Gemeinden, die weiterhin einen Überhang aufweisen (z.B. Emmerich, Kleve), da in den Flächennutzungsplänen noch größere Reserven in aktuellen Baugebieten bestehen. Zudem gibt es einzelne Standorte, die mit einer Zweckbindung für besondere Nutzungen vorgehalten werden.

Regionales Gewerbeflächenkonzept (Flächen >10 ha) des Kreises Kleve

Die 16 Städte und Gemeinden im Kreis Kleve haben gemeinsam mit dem Kreis Kleve, der niederrheinischen IHK und der Wirtschaftsförderung des Kreises ein regionales Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Kleve für Ansiedlungen >10 ha erarbeitet, das den Gewerbeflächenpool ergänzen soll (Kreis Kleve u.a. (2015)). Die Akteure haben im Konzept ausgeführt, dass der Gewerbeflächenpool keinen angemessenen Handlungsspielraum bei der Entwicklung von Gewerbegebieten für großflächige Ansiedlungen >10 ha bietet, da dann in jedem Fall eine Regionalplanänderung erforderlich wäre. Es wurde befürchtet, dass interessierte Betriebe wegen der erforderlichen Regionalplanänderung andere Standorte wählen würden. Im Gewerbeflächenkonzept des Kreises wurden verschiedene Standorte zur Darstellung als GIB vorgeschlagen. Auch wurden einige Flächen vorgeschlagen, die durch einen Verzicht auf Freiraumziele im RPD oder die Darstellung von Sondierungsbereichen für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung vorbereitet werden sollen. In der unten folgenden Tabelle 7 sind alle Gebietsvorschläge und Empfehlungen aus dem Gewerbeflächenkonzept des Kreises aufgenommen und regionalplanerisch kurz bewertet worden. Grundlage für die Bewertung ist die Tabelle 1: Kurzfassung der Synopse aus dem Konzept des Kreises (vgl. Kreis Kleve u.a. (2015); S. 13).

Eine Umsetzung aller im Konzept vorgeschlagener Gebiete als GIB ist nicht erfolgt, da dieses im Widerspruch zum Gewerbeflächenpool mit seinem nachfrageorientierten Ansatz stünde. Der Empfehlung des Kreiskonzeptes, bestimmte Standorte von anderen Festsetzungen im Regionalplan freizuhalten, wurde regionalplanerisch nicht gefolgt, da der Gewerbeflächenpool genug Spielraum im restriktionsfreien Raum bietet. Zudem sind durch die Freiraumziele gewerbliche Entwicklungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern im Bauleitplanverfahren müssen die entgegenstehenden Schutzziele geprüft und mit der Gewerbeflächenentwicklung abgewogen werden.

Auch dem Vorschlag einige Flächen als Sondierungsbereich in der Beikarte 3A des RPD (Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung) aufzunehmen wurde nicht gefolgt, da das im Kreis Kleve an Standorten keinen Sinn macht, die über den Gewerbeflächenpool sofort entwickelbar wären. Bei einer Inanspruchnahme von Sondierungsbereichen müsste nach den Vorgaben für die Sondierungsbereiche zunächst eine Regionalplanänderung erfolgen. Lediglich im Bereich der Stadt Emmerich wurde ein Sondierungsbereich in den RPD aufgenommen (Fläche „Emmerich-2“, Blatt 2), der weitere Potenziale bietet, wenn die derzeit noch bestehenden erheblichen Reserven in der Stadt Emmerich umgesetzt wurden. Eine Erweiterung der bestehenden Reserven ist jedoch auch über den Gewerbeflächenpool möglich. Es wurden im RPD allerdings ebenfalls zwei Standorte als GIB aufgenommen, damit auch im Kreis Kleve Gewerbestandorte zur Verfügung stehen, in denen sich großflächige Betriebe sofort ansiedeln können. Diese Forderung aus dem Gewerbeflächenkonzept des Kreises war nachvollziehbar. Die beiden neuen Standorte wurden als GIB-Z für flächenintensive Vorhaben und Industrie für diese besondere Nutzung gesichert (GIB-Z Flächen „Goch/Weeze“, Blatt 3 und „Straelen“, Blatt 5). Der GIB-Z „Goch/Weeze“ wird derzeit bauleitplanerisch umgesetzt. Im GIB-Z in Straelen ist bereits eine Betriebsansiedlung erfolgt.

Tabelle 7: Vorschläge aus Gewerbeflächenkonzept Kreis Kleve

Bezeichnung (Karte)	Gebietsvorschlag	Größe	Empfehlung	Regionalplanerische Bewertung
Issum-1	Issum	24ha	Freihalten der Fläche	BSLE bleibt bestehen, da Biotopverbundfläche. Interkom. Entwicklung mit Alpen erforderlich, wegen fehlender Anbindung an Siedlungsraum.
Kalkar-1	Kalkar	56ha	Darstellung östl. Flächen als Sondierungsbereich, Freihalten der übrigen Flächen	BSLE bleibt bestehen, da Biotopverbundfläche. Über Ge-Pool entwickelbar. Sondierungsbereich nicht erforderlich .
Rees-1	Rees	45ha	Freihalten der Fläche	Fläche ist sofort über Ge-Pool entwickelbar.
Straelen	Straelen	35ha	Darstellung im RPD (Konversionsfläche)	Vorschlag nicht umsetzbar, da Konversionsflächen inzwischen Nationales Naturerbe. GIB-Z nördlich angrenzend im RPD aufgenommen (siehe unten).
Emmerich-2	Emmerich	39ha	Darstellung im RPD	Fläche als Sondierungsbereich dargestellt. Durch RPÄ bei Bedarf umsetzbar. Stadt bewertet Fläche als Hinterlandstandort zu Hafen.
Weeze-2	Goch-Uedem-Weeze (Rottum)	43ha	Freihalten der Fläche	Fläche ist sofort über Ge-Pool entwickelbar.
Goch/Weeze	Goch-Uedem-Weeze (Höst)	48ha	Darstellung im RPD	GIB-Z (siehe unten)
Uedem	Goch-Uedem-Weeze (Steinbergen)	52ha	Darstellung als Sondierungsbereich	Fläche ist sofort über Ge-Pool entwickelbar. GIB wurde aufgrund div. FNP-Änderungen in 2. RPÄ erweitert. Sondierungsbereich nicht erforderlich.
Kevelaer-1	Kevelaer/ Kervenheim (Boemshof)	19ha	Darstellung als Sondierungsbereich	Nicht dargestellte Ortslage, Sondierungsbereich wäre als GIB nicht umsetzbar, aufgrund isolierter Lage und bestehender Planungsalternativen.
Kevelaer-2	Sonsbeck/ Kevelaer	48ha	Freihalten der Fläche	BSLE bleibt bestehen, da Biotopverbundfläche. Teile als BGG für die Wasserwirtschaft besonders geschützt. Interkommunale Entwicklung mit Sonsbeck erforderlich, wegen fehlender Anbindung an den Siedlungsraum.

Standorte im RPD im Kreis Kleve

Im Kreis Kleve gibt es einige Gewerbestandorte, für die im Regionalplan besondere Zweckbindungen vorgesehen sind. Die Standorte und die in der Beikarte 3A zum RPD dargestellten Sondierbereiche für eine zukünftige Siedlungsentwicklung werden im folgenden Kapitel kurz vorgestellt.

Interkommunaler GIB mit der Zweckbindung Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie Goch/Weeze

An der Stadtgrenze von Goch und Weeze befindet sich der interkommunale GIB Goch/Weeze (Fläche „Goch/Weeze“, Blatt 3) mit einem Potenzial von ca. 43 ha. Der Standort ist für eine gewerbliche Entwicklung sehr gut geeignet, da keine naturräumlichen Restriktionen vorliegen, die Verkehrsanbindung durch die nahe gelegene Autobahn gut ist und sich angrenzend keine Wohngebiete befinden. Für den Standort sind zwei sich überlagernde Zweckbindungen im RPD vorgesehen. Der GIB ist als überregional bedeutsamer Standort vorgesehen und wird von Goch und Weeze gemeinsam entwickelt, zu diesem Zweck wurde ein Zweckverband gegründet. Derzeit wird eine Flächennutzungsplanänderung zur Realisierung des Standortes durchgeführt.

Der GIB ist im RPD als zweckgebundener Standorte für die Ansiedlung von flächenintensiven Vorhaben und Industrie vorgesehen. Die Zweckbindung ermöglicht die Ansiedlung von Vorhaben ab 5 ha und von Vorhaben, die besondere Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen erfordern. Derzeit ist eine ca. 17 ha große Teilfläche ist für die Ansiedlung eines Wellpappenwerkes vorgesehen.

GIB mit der Zweckbindung Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung Straelen Herongen

In der Ortslage Straelen-Herongen befindet sich nördlich der A 40 ein großer GIB mit verschiedenen Unternehmen aus dem Bereich Agrobusiness (z.B. Landgard). Da das Gewerbegebiet aufgrund von angrenzender Wohnbebauung und naturräumlicher Strukturen nicht mehr in andere Richtungen erweitert werden kann, erfolgte im RPD die Erweiterung des Standortes durch den Sprung über die Autobahn nach Süden (Fläche „Straelen“, Blatt 5). Durch die gemeinsame Autobahnabfahrt sind die beiden Teile des Gewerbegebietes miteinander verbunden. Im Regionalplan ist eine Zweckbindung als überregional bedeutsamer Standort und als Zweckbindung Agrobusiness / Logistik festgelegt. Hier stehen noch ca. 8 ha Entwicklungspotenzial zur Verfügung.

GIB-Z für Häfen und hafenaффines Gewerbe Emmerich

In Emmerich befindet sich südlich der Innenstadt ein Hafen, der über einen GIB mit entsprechender Zweckbindung gesichert ist (Fläche „Emmerich-1“, Blatt 2). Große Teile des Hafenbereiches sind bereits in Nutzung. Neben einem ca. 12 ha großen GIB-Siedlungspotenzial im Osten (für landesweiten Hafenbedarf vorgehalten) bestehen noch weitere kleinteilige sowie ein ca. 10 ha großes Bauflächenpotenzial im östlichen Hafenbereich. Ein unmittelbarer Zugang zum Hafenbecken ist für diese Potenziale jedoch nicht gegeben. Vor einigen Jahren gab es Überlegungen, ob eine Erweiterung der Hafenanlagen südlich des GIB-Z in einem Bereich für den Schutz der Natur direkt am Rhein möglich wäre. Die betroffene Uferfläche liegt südlich des Emmericher Hafenbeckens (westliche Verlängerung der Kupferstraße) ist ca. 4 ha groß. Aufgrund der Lage direkt am Hafenbecken wäre sie aus verkehrlicher Sicht besonders gut für die Einrichtung von Umschlaganlagen geeignet. Die Fläche liegt jedoch im nach EU-Recht geschützten Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Dornicksche Ward“. Es besteht hier außerdem die Möglichkeit, dass prioritäre Lebensraumtypen betroffen sein könnten. Eine Inanspruchnahme derartiger Flächen für Hafennutzungen ist nur unter besonders engen Voraussetzungen vorstellbar. Ob diese im vorliegenden Fall gegeben sind, bedarf einer gründlichen Prüfung. Um abschließend feststellen zu können, ob bzw. welche Möglichkeiten einer rechtssicheren Planung eines Containerterminals in diesem Bereich beste-

hen, bedarf es einer Konkretisierung der Planung. Diese erfolgt u.a. im Rahmen eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens, für welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und die Verträglichkeit der Planung bezüglich der betroffenen Natura 2000-Gebiete geprüft wird. Mit einem Scoping-Termin für die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens wurde dieser Prozess im Dezember 2018 auf den Weg gebracht. Wenn in diesem Rahmen die Verträglichkeit der Planung mit den Zielen des Schutzregimes Natura 2000 festgestellt wird, kann ein Verfahren für eine entsprechende Änderung des Regionalplans eingeleitet werden. In diesem Verfahren würde über eine Vergrößerung der zeichnerischen Darstellung des GIB-Z – um nach derzeitigem Kenntnisstand ca. 4 ha – im Bereich südlich des Hafenbeckens entschieden.



Abbildung 40: Vorgeschlagene Erweiterungsfläche für den Emmericher Hafen

GIB-Z am Flughafen Weeze

Der Flughafen Weeze (Airport Weeze) ist ein ehemaliger britischer Militärflughafen, der seit 2001 durch den privaten Flugverkehr genutzt wird (Fläche „Weeze-1“, Blatt 1). Angrenzend gelegene ehemalige Kasernenflächen sind als GIB-Z mit einer Zweckbindung flughafenaffine Gewerbe-, Industrie-, Dienstleistungs- und Logistikbetriebe überplant worden. Als Business-Park 'Airport City Weeze' werden dort entsprechende Flächen vermarktet und Bestandsgebäude vermietet. Der Standort ist ca. 130 ha groß, aber das Potenzial ist nicht absehbar, einerseits durch die die Zweckbindung für flughafenaffine Nutzungen, die aber kaum nachgefragt wird, da der Flughafen nicht für Frachtflüge genutzt werden darf. Andererseits durch die Zwischennutzungen vieler bestehender Gebäude (z.B. als Feuerwehrübungsgelände von überregionaler Bedeutung, durch Übernachtungsbetriebe oder die Nutzung von ehem. Wohngebäuden des Militärs als Flüchtlingsunterkunft des Landes). Im nördlichen Teilgebiet werden Gebäude, Hangar und versiegelte Flächen ca. 3-mal im Jahr für große Veranstaltungen genutzt.

Diese nicht flughafenaffinen Nutzungen sind für eine Übergangszeit möglich, die Rechtsgrundlage in den Bebauungsplänen läuft jedoch 2027 aus. Daher wird derzeit über Lösungen nachgedacht, die bestehenden Betriebe zu sichern und auch dauerhaft flexibel auf weitere Entwicklungen reagieren zu können und einen Leerstand zu vermeiden. Dies umfasst auch eine Regionalplanänderung. Einen Impuls für die gewerbliche Entwicklung an dem Standort könnte sich auch aus der Ansiedlung der Fa. Rheinmetall (Fabrik für den Flugzeugbau von ca. 6 ha) auf dem Gelände des Flugplatzes ergeben, denn es handelt sich (abgesehen vom Flughafengebäude selbst) um die erste größere bauliche Restrukturierung an dem Standort.

GIB-Z zur Umnutzung bestehender Gebäude / Konversionsstandorte (Flächen „Goch-1“, „Rees-2“, „Kevelaer-3“)

In einigen Städten sind ehemalige militärische Anlagen, die eine gute Gebäudesubstanz aufweisen, als Siedlungsbereiche (GIB / ASB) mit Zweckbindung für eine zivile gewerbliche Nachnutzung der bestehenden Anlagen in den Regionalplan aufgenommen worden. Der LEP NRW erlaubt als Ausnahme die Planung von isoliert gelegenen Siedlungsbereichen, wenn sie für Gewerbe vorgesehen sind und keine Alternativen bestehen, auch gibt es Ausnahmen für Brachflächen.

In der Stadt Goch ist das ehem. Depot Goch – Hommersum als GIB-Z im Regionalplan festgelegt (Fläche „Goch-1“, Blatt 1). Die bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen werden durch ein Bauunternehmen genutzt. Einige Hallen werden auch landwirtschaftlich genutzt und es können Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien geschaffen werden. In Rees ist ein ehem. Depot als ASB mit einer entsprechenden Zweckbindung festgelegt (Fläche „Rees-2“, Blatt 4), hier lagert eine Firma Spezialmaschinen in den bestehenden Hallen. In Kevelaer befindet sich ein ehem. Munitionsdepot mit ca. 150 Bunkern (Fläche „Kevelaer-3“, Blatt 3). Sie können zur Lagerung und für eine nicht störende gewerbliche Nutzung von Gewerbebetrieben genutzt werden. Die gewerbliche Nutzung war eigentlich als Zwischennutzung gedacht, bis die Bunker für den Trabrennsport und als Ferienhäuser umgenutzt werden können. Die Nachfrage nach beiden Nutzungen ist jedoch nicht groß genug.

Die Abgrenzung der drei Siedlungsbereiche ergab sich aus dem Gebäudebestand. Die Bereiche selbst sind aufgrund der bebauten Flächen und der Dichte naturräumlich nicht besonders wertvoll, jedoch befinden sich in der Umgebung wertvolle Bereiche, darum ist die Umnutzung auf die bestehenden Gebäude begrenzt. Eine bauliche Nachverdichtung darf nicht erfolgen bzw. nur auf den versiegelten Flächen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die bestehenden Straßen, über die auch die militärischen Standorte angebunden waren.

GIB-Z Agrobusiness und Pflanzenvermarktung (Flächen „Geldern“, „Kalkar-2“)

Die Landwirtschaft spielt im Kreis Kleve eine besonders große Rolle. Mehr als 5% der Erwerbstätigen⁹ sind in der Land- und Forstwirtschaft, Fischerei tätig, deutlich mehr als in der übrigen Planungsregion. Viele Betriebe bauen Obst und Gemüse auf Freiflächen und in Gewächshäusern an. In den Gewerbegebieten des Kreises befinden sich viele Unternehmen aus der Lebensmittelverarbeitung (z.B. Bonduell, Frosta). In Geldern und Straelen befinden sich zudem Versteigerungen von Pflanzen und Topfblumen. Einige Standorte sind auch im Regionalplan mit einer entsprechenden Zweckbindung dargestellt, um die bestehenden Nutzungen zu sichern, Erweiterungen ansässiger Betriebe zu ermöglichen und Flächen für die Branche zu sichern. In Geldern Lüllingen befindet sich ein Standort der Firma Landgard mit erheblichen Betriebserweiterungsflächen (Fläche „Geldern“, Blatt 3). In Kalkar sind GIB mit der Zweckbindung Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte dargestellt, um die Flächen einer Zuckerfabrik zu sichern (Fläche „Kalkar-2“, Blatt 4). Da die Planung neuer Standorte im Freiraum vor höheren Hürden steht, sind die bereits in der Region bestehenden Standorte mit ihren Erweiterungspotenzialen von großer Bedeutung. Im Kreis Kleve kann nach den Vorgaben des Gewerbeflächenpools ein GIB-Z erweitert werden – die Umsetzung eines neuen Agrobusinessstandortes, der auch logistische Nutzungen ermöglichen soll und dafür eine gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan erfordert, ist i.d.R. nicht umsetzbar wenn es sich um einen isoliert gelegenen Standort handelt. Eine Ausnahme sieht der LEP NRW vor für angemessene Betriebserweiterungen (Ziel 2-3 LEP NRW) (siehe Kapitel 3.5 und 3.6).

⁹ Es handelt sich um alle Erwerbstätigen in dem Sektor, d.h. auch um Erwerbstätige deren Erstwohnsitz nicht im Kreis Kleve liegt, teilweise auch im Ausland (z.B. Saisonarbeiter; ca. 8.100 Personen, Stand 31.12.2022). Betrachtet man nur die Erwerbstätigen, die auch im Kreis Kleve wohnen, dann sind es ca. 2.000 Personen weniger.

Sonstige GIB

Es gibt auch einige GIB ohne Zweckbindung, die größere Potenziale aufweisen und für den Kreis Kleve von Bedeutung sind. Ein größeres Entwicklungspotenzial befindet sich im GIB im Norden der Stadt Kleve (Fläche „Kleve“, Blatt 1). Die Stadt Kleve verfügt zum Stichtag 01.01.2023 über ca. 75 ha Reserven im FNP, die größtenteils in diesem GIB liegen. Die Verfügbarkeit der Reserven ist jedoch eingeschränkt, da sie landwirtschaftlich genutzt werden und die Eigentümer nicht verkaufen wollen. Bei Leerlaufen des Flächenkontos im Gewerbeflächenpool muss geprüft werden, ob die nicht umsetzbaren Gewerbereserven im Bebauungsplan entschädigungsfrei aufgehoben werden können (FNP-Änderung zur Darstellung als landwirtschaftliche Fläche). Dieses Vorgehen wurde für ältere, nicht umsetzbare Gewerbegebiete im Gewerbeflächenpool vereinbart. Nach dem Stichtag des Monitorings wurde ein Teil des nordwestlich an die Fläche „Kleve“ angrenzenden Sondierungsbereiches für eine Investorenplanung im Rahmen des Ge-Pools umgesetzt.

Auch in der Stadt Emmerich befinden sich weitere Reserven (ca. 6 ha) im bestehenden GIB (südlich angrenzend an Fläche „Emmerich-2“, Blatt 2), die aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers aktuell nicht verfügbar sind. In den letzten Jahren sind viele Firmen aus dem Bereich Logistik in dem GIB angesiedelt wurden. Hierbei spielte die Nähe zum Emmericher Hafen mit seinen Umschlaganlagen eine große Rolle. Die Stadt Emmerich und die Hafенbetriebe führen aus, dass ein großer Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen bestünde, da die Nachfrage nach Standorten in der Nähe von Hafenumschlaganlagen groß sei. Sollte entsprechende Investorenanfragen vorliegen, könnte über den Gewerbeflächenpool eine FNP-Änderung bzw. bei Anfragen >10 ha eine Regionalplanänderung zur Erweiterung des GIB erfolgen. Geeignet wäre der Sondierungsbereich (Emmerich-2, mit ca. 40 ha), in dem keine überlagernden Freiraumziele bestehen.

Ein GIB, welcher eine größere Entwicklungsdynamik aufweist, liegt südlich der Gemeinde Uedem an der A 57 (Fläche „Uedem“, Blatt 3). Da der Gewerbeflächenpool eine Entwicklung in kleinen Bauabschnitten vorsieht, sind die Angebotsflächen relativ schnell vermarktet. Es stehen insgesamt noch ca. 6 ha Gewerbe-Reserven zur Verfügung.

Sondierungsbereiche

Der Regionalplan sieht einige Standorte in der Beikarte 3A als Sondierung für eine zukünftige Siedlungsentwicklung vor. Sie weisen auf den ersten Blick gute Bedingungen für Gewerbe auf, es kann jedoch zurzeit kein Bedarf für ihre Darstellung als GIB oder ASB begründet werden. Eine strategische Umweltprüfung ist noch nicht erfolgt, ob die Standorte wirklich geeignet wären, muss in einer Regionalplanänderung geprüft werden. Im Kreis Kleve sind es einige Sondierungen, die bereits im GEP99 vorgesehen waren. Zum Beispiel in Emmerich an der Stadtgrenze zu Montferland der Sondierungsbereich (Fläche „Emmerich-3“; Blatt 2). Hier wäre eine Erschließung über niederländisches Staatsgebiet erforderlich. Konkrete Planungen liegen nicht vor. In Kleve (Fläche „Kleve“, Blatt 1), Goch (Fläche „Goch-2“, Blatt 1“ und Issum (Fläche „Issum-2“, Blatt 4) sind einige Erweiterungsflächen für die bestehenden GIB als Sondierungsflächen dargestellt.

5.2.8 Kreis Mettmann

Der Kreis Mettmann besteht aus 10 Städten. Die Entwicklungspotenziale für Gewerbe im Kreis Mettmann werden eingeschränkt durch die hohe Siedlungsdichte, die hohe naturräumliche Wertigkeit des rechtsrheinischen Raumes und die bewegte Topographie. Diese Voraussetzungen führen dazu, dass es zunehmend schwierig wird, neue Gewerbebestände im Freiraum zu entwickeln. Die Bestandspflege der bestehenden Gewerbegebiete und die Brachflächenentwicklung gewinnen an Bedeutung. Der Regionalplan bietet zum Stichtag 01.01.2023 des SFMs noch einen Entwicklungsspielraum von ca. 360 ha für Gewerbe, bei einem rechnerischen Bedarf von ca. 455 ha (2023). Ca. 170 ha der Potenziale sind

zum Stichtag 01.01.2023 bereits in den Flächennutzungsplänen umgesetzt. Weitere 12 ha befinden sich zum Stichtag des SFMs in einem FNP-Änderungsverfahren. 160 ha waren nur im Regionalplan vorgesehen.

Im RPD konnten für jede Stadt im Kreis Mettmann Entwicklungspotenziale verortet werden, in Erkrath, Haan, Monheim, Ratingen und Velbert wurden jedoch verbleibende Fehlbedarfe von insgesamt 75 ha in einem Flächenkonto eingebucht. Grundlage für die Festlegung von Standorten im RPD Verfahren bildete ein Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Mettmann.

Gewerbe- und Industrieflächenkonzept des Kreises Mettmann

Das Planungsbüro StadtRaumKonzept hat im Auftrag der Wirtschaftsförderung des Kreises Mettmann und der IHK ein „Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann“ erarbeitet (StadtRaumKonzept (2012)). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Kreis Mettmann geprägt ist durch eine sehr hohe Bevölkerungsdichte, eine bewegte Topographie, welche die Eignung potenzieller Gewerbeflächen einschränkt, und hohe naturräumliche Wertigkeiten. Die Möglichkeiten neue Gewerbeflächen im Freiraum zu entwickeln sind begrenzt.

Ein zentrales Ergebnis ist, dass dringender Handlungsbedarf besteht, weil die bestehenden Reserven für eine gewerbliche Entwicklung nur eingeschränkt geeignet sind. Eine Analyse der Reserven ergab, dass nur ca. 80 ha der Reserven marktfähig sind. Weitere 150 ha wurden als zumindest bedingt marktfähig bewertet. Marktfähig sind Reserven laut Gutachten, wenn sie verfügbar sind und wenn sie aufgrund ihrer Standortqualität auch für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind. Die Verfügbarkeit ist bei vielen Reserven im Kreis Mettmann aufgrund von Preis- und Nutzungsvorstellung der Eigentümer, aufgrund gesellschaftlicher Widerstände, rechtlicher Restriktionen und eines hohen Aufbereitungsaufwands eingeschränkt. Die Standortqualität von Reserven ist eingeschränkt, wenn z.B. die Erschließung und die Anbindung einer Reserve nicht den Anforderungen einer gewerblichen Nutzung entsprechen oder wenn angrenzende Wohnbebauung die Eignung einschränkt. Einige Reserven sind bereits aufgrund der Topographie und des Zuschnitts nur eingeschränkt geeignet. Wichtig ist auch das Ergebnis, dass nur 8 ha marktfähiger Reserven für eine industrielle Ansiedlung zur Verfügung standen, und nur weitere 25 ha eingeschränkt marktfähig waren. Der Gutachter kam auch zu dem Ergebnis, dass einige Städte und Gemeinden im Kreis Mettmann sich dauerhaft mit der Flächenknappheit bei der gewerblichen Entwicklung arrangieren müssen, weil es aufgrund naturräumlicher und siedlungsstruktureller Gründe keine alternativen Standorte mehr gibt (z.B. Monheim, Langenfeld und Velbert). Dieses Ergebnis spiegelt sich auch in der Einbuchung von nicht umgesetzten Bedarfen im Flächenkonto des RPD wieder. Im Gewerbeflächenkonzept des Kreises Mettmann werden für die betroffenen Städte bestandsorientierte Maßnahmen empfohlen.

Standorte im RPD im Kreis Mettmann

Im folgenden Kapitel werden die GIB oder ASB (Gewerbe) Potenziale vorgestellt. In der räumlichen Abgrenzung ist deutlich erkennbar, dass es sich um kleinräumige Potenziale handelt. Im linksrheinischen Raum (z.B. Kreis Viersen) sind Potenziale vergleichbarer Größe nicht im vorliegenden Konzept vorgestellt worden, weil es größere Standorte gab.

GIB-Z mit der Zweckbindung Kalkabbaugebiet Wülfrath Rohdenhaus

In Wülfrath liegt nordöstlich der Stadt das Gewerbegebiet Flandersbacher Straße, welches für den Kalkabbau der Firma Rheinkalk im Regionalplan mit einer Zweckbindung gesichert ist und zu großen Teilen auch für den Kalkabbau genutzt wird (Fläche „Wülfrath“, Blatt 11). Im westlichen Teil bestehen noch große Reserven, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und nach Ausführungen der Stadt Wülfrath nur in Teilen als Betriebserweiterungsflächen gebraucht werden. Sie sind als GIB ohne

Zweckbindung für eine normale Gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Ein Bauleitplanverfahren zur Umsetzung des GIB ist noch nicht erfolgt.

Sonstige GIB und ASB / ASB-Ge im Kreis Mettmann

In der Stadt Erkrath gibt es nur wenige Potenziale. Im Bereich Kemperdiek ist ein ASB-GE mit ca. 5 ha im Regionalplan festgelegt (Fläche „Erkrath“, Blatt 11). Es befinden sich weitere Reserven in den verschiedenen Gewerbegebieten, jedoch konnten 10 ha des rechnerischen Bedarfs im RPD nicht verortet werden, der in das Flächenbedarfskonto eingebucht wurde.

In der Stadt Haan besteht ein größeres Potenzial für Gewerbe im Ostteil des Technologieparks. (Fläche „Haan-1“, Blatt 11). Es befinden sich weitere Reserven in den verschiedenen Gewerbegebieten. 13 ha mussten jedoch in das Flächenbedarfskonto eingebucht werden und stehen für eine zukünftige Flächenentwicklung zur Verfügung.

In der Stadt Heiligenhaus befinden sich größere Potenziale im Innovationspark, der als ASB mit der Zweckbindung Gewerbe im RPD gesichert ist (Fläche „Heiligenhaus“, Blatt 11). Zudem bestehen Reserven in einem GIB südlich der neu gebauten Autobahn, der über die Ratinger Straße an den Innovationspark angebunden ist. Eine Erweiterung des Innovationsparks nördlich der Autobahn ist aufgrund der naturräumlichen Wertigkeiten nicht umsetzbar. Eine FNP-Änderung zur Umsetzung des GIB ist noch nicht erfolgt.

In der Stadt Hilden besteht ein Entwicklungspotenzial von ca. 7 ha in einem ASB (Gewerbe) südlich der A 46 im Gewerbegebiet Kreuz Hilden (Fläche „Hilden“, Blatt 11). Weitere Reserven verteilen sich in den anderen Gewerbegebieten.

In der Stadt Langenfeld befinden sich größere Potenziale im ASB-GE nördlich der Knipprather Straße (Fläche „Langenfeld“, Blatt 10). Eine bauleitplanerische Umsetzung ist noch nicht erfolgt. Der Standort ist nur eingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung geeignet, da es sich um eine Wasserschutzzone bzw. einen Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz gem. RPD handelt. Nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet Fuhrkamp besteht ein GIB Potenzial von ca. 13 ha.

In der Stadt Monheim am Rhein konnten ca. 26 ha des rechnerischen Bedarfs nicht verortet werden und wurden in das Flächenbedarfskonto eingebucht. Die inzwischen rechtskräftige 3. RPD Änderung im Bereich der Alfred-Nobel-Straße sollte zusätzliche Flächen für den kommunalen Bedarf schaffen (östlicher Teil der Fläche „Monheim“, Blatt 10). Zurzeit ist allerdings nicht absehbar, ob diese Flächen für die kommunale Planung auch wirklich zur Verfügung stehen. Die Fa. Bayer AG hat der Stadt Monheim gegenüber signalisiert, dass sie diesen Bereich wohl als Betriebserweiterungsfläche benötigt. Kleinere Reserven stehen in den verschiedenen Gewerbegebieten zur Verfügung.

In der Stadt Mettmann besteht ein großes Entwicklungspotenzial im GIB östlich des Gewerbegebiets Ost, (ca. 26 ha) (Fläche „Mettmann-1“, Blatt 11). Eine bauleitplanerische Umsetzung ist noch nicht erfolgt.

In der Stadt Ratingen befinden sich Reserven in verschiedenen Gewerbegebieten der Stadt. Eine größere Reserve liegt in einem ASB in Homburg-Ost (Fläche „Ratingen“).

In der Stadt Velbert befindet sich ein größeres Entwicklungspotenzial im Gewerbegebiet südlich der Langenfelder Straße (ca. 10 ha) (Fläche „Velbert“, Blatt 11).

Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung im Kreis Mettmann

Im Kreis Mettmann gibt es nur eine Sondierung für eine zukünftige gewerbliche Siedlungsentwicklung in der Beikarte 3A des RPD, da geeignete Standorte fehlen bzw. in vielen Kommunen ein Fehlbedarf besteht, so dass geeignete Standorte direkt als ASB oder GIB umgesetzt werden könnten. In Mettmann wurde eine größere Tauschfläche (ehem. GIB) als Sondierungsbereich gesichert, der umgesetzt werden könnte, wenn ein Bedarf für die Stadt Mettmann besteht und er verfügbar ist (Fläche „Mettmann-2“, Blatt 11).

5.2.9 Kreis Viersen

Der Kreis Viersen besteht aus 9 Städten und Gemeinden. Er bietet gute Standortpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung, da die Siedlungsdichte im Vergleich zum restlichen Planungsraum gering ist, die Topographie weniger bewegt ist als im rechtsrheinischen Raum und die verkehrliche großräumige Anbindung über Schiene und Straße sehr gut ist.

Im Regionalplan stehen zum Stichtag 01.01.2023 fast 500 ha Potenziale für eine zukünftige Siedlungsentwicklung für Gewerbe zur Verfügung – davon sind ca. 200 ha bereits in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden umgesetzt und weitere ca. 180 ha im Umsetzungsverfahren. Der rechnerische Bedarf für den Kreis Viersen liegt bei ca. 290 ha (2023). Somit besteht ein großzügiges Flächenangebot bzw. sogar ein Überhang. Der Überhang wurde im RPD-Verfahren als regionalverträglich akzeptiert, weil er zum wesentlichen Teil durch große neue Flächenpotenziale mit Zweckbindung entstanden ist. Diese GIB-Z sind für die wirtschaftliche Entwicklung der Planungsregion von Bedeutung, nicht nur für den Kreis Viersen (Flächen „Niederkrüchten-1“ und „Nettetal-1“ (Blatt 5)).

In einzelnen Fällen ergaben sich Überhänge auch aus der Historie, wenn z.B. Gewerbegebiete eine längere Anlaufzeit hatten und sich erst jetzt in der Umsetzung befinden. Nicht umsetzbare Gewerbeflächen wurden im RPD-Verfahren getauscht (z.B. Flächen „Tönisvorst“ (Blatt 6); „Viersen/Mönchengl.“ (Blatt 8)).

Standorte im RPD im Kreis Viersen

Im Kreis Viersen gibt es einige Gewerbebestandorte, für die im Regionalplan besondere Zweckbindungen vorgesehen sind. Die GIB-Z werden im folgenden Kapitel vorgestellt. Es werden ergänzend auch einige GIB ohne Zweckbindung, ASB oder ASB-GE und Sondierungsbereiche aus der Beikarte 3A des RPD vorgestellt, wenn sie Entwicklungspotenziale >10 ha aufweisen. Auf einzelne GIB von lokaler Bedeutung soll wegen der Übersichtlichkeit nicht eingegangen werden.

GIB mit der Zweckbindung Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung Nettetal

Der Gewerbe- und Industriegebiet Nettetal-West in Kaldenkirchen (Fläche „Nettetal-1“, Blatt 5) wurde umgesetzt und ist in der Vermarktung. Im Regionalplan ist eine Zweckbindung als überregional bedeutsamer Standort aufgenommen worden, da er historisch im GEP99 als interkommunales Gewerbegebiet der Städte Venlo, Nettetal, Tegelen, unter dem Label „VeNeTe“ geplant wurde. Inzwischen wird er von der Stadt Nettetal alleine als Gewerbegebiet Nettetal-West umgesetzt. Aufgrund der Größe der Entwicklungspotenziale (ca. 50 ha) und der guten Standortvoraussetzungen (Lage, Anbindung an Straße und Schiene, Zuschnitt des GIB) ist der GIB jedoch nicht nur von Bedeutung für die Stadt Nettetal sondern für die Planungsregion.

Mittelfristig ist eine verbesserte verkehrliche Anbindung dieses Standortes zu erwarten. Am in direkter Nachbarschaft gelegenen Bahnhof Kaldenkirchen ist die Errichtung eines Horizontalumschlagterminals

für den kombinierten Verkehr Straße-Schiene geplant. Es ist beabsichtigt, eine neu entwickelte Unterflur-Technik zum Einsatz zu bringen, mit der in einer Wanne Sattelaufleger seitlich in Bahnwaggons verschoben werden. Diese Technik soll die Umschlagzeit im Vergleich zu herkömmlichen Umschlagterminals verkürzen und es außerdem ermöglichen, jegliche Sattelaufleger zu transportieren. Ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren wurde eingeleitet.

GIB mit der Zweckbindung Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie Viersen / Mönchengladbach

Südlich von Viersen-Dülken, an der Stadtgrenze von Viersen und Mönchengladbach befindet sich das Gewerbegebiet Viersen-Mackenstein (Fläche „Viersen“, Blatt 8). Das Gewerbegebiet (Mackenstein Alt) ist im Regionalplan als GIB gesichert. Hier wurden in den letzten Jahren ca. 7 ha insbesondere für Verarbeitendes Gewerbe erfolgreich umgesetzt. Es weist noch einige Reserven im Gebiet auf, die für kleinere Ansiedlungen und Betriebserweiterungen geeignet sind. Es handelt sich teilweise um Baulücken zwischen bestehenden Betrieben oder um Grundstücke, deren Erschließung für kleinere Betriebe geeignet ist.

Südlich angrenzend liegt ein zweckgebundener GIB ergänzt (Mackenstein- Neu). Dieser GIB-Z bietet ein Potenzial von ca. 90 ha Größe und liegt auf Mönchengladbacher und Viersener Stadtgebiet (Fläche „Viersen/Mönchengl.“, Blatt 8). Es gibt zwei sich überlagernde Zweckbindungen: Eine Zweckbindung sieht vor, dass der Standort für die Ansiedlung von flächenintensiven Vorhaben und Industrie genutzt werden soll. Das sind größere Betriebe, die eine Fläche von 5 ha und mehr erfordern oder Industriebetriebe, die Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen von mehr als 300 m brauchen. Die Zweckbindung ist aufgenommen worden, weil für kleinere Ansiedlungen ausreichend Reserven im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet und in anderen Mönchengladbacher Gewerbegebieten bestehen. Da der GIB-Z ca. 90 ha groß ist, besteht auch genug Spielraum für eine geeignete Erschließung für größere Baufelder, zumal eine verkehrliche Anbindung im Bereich des Gewerbegebietes Mackenstein und v.a. ortsdurchfahrtsfrei an der Hardter Landstraße denkbar ist. Zudem ist eine Zweckbindung als überregional bedeutsamer Standort im Regionalplan vorgesehen, da durch eine interkommunale Zusammenarbeit von Viersen und Mönchengladbach die Standortpotenziale (Lage, Größe und Anbindung) am besten ausgenutzt werden können. Eine bauleitplanerische Umsetzung des GIB-Z ist in beiden Städten noch nicht erfolgt. Auch sind noch keine Verhandlungen über die Art der interkommunalen Zusammenarbeit bekannt. Siehe auch Kapitel 5.2.3.

GIB mit der Zweckbindung Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie Niederkrüchten

In der Gemeinde Niederkrüchten ist der baulich geprägte Teil des ehemaligen Flugplatzes Elmpt in einer Größe von ca. 160 ha als GIB-Z dargestellt (Fläche „Niederkrüchten“, Blatt 5). Es sind zwei sich überlagernde Zweckbindungen im Regionalplan aufgenommen worden. Ein GIB-Z für die Ansiedlung von Betrieben mit einem Flächenbedarf > 10 Hektar ist vorgesehen worden, weil die Größe des Standortes und die innere Erschließung des Bestandes die Umsetzung von sehr großen Grundstücken ermöglicht. Ein vergleichbares Flächenpotenzial ist in der Planungsregion Düsseldorf nicht zu finden. Durch die Lage direkt an der Autobahn ist der Standort gut geeignet, auch Raum für Logistische Nutzungen zu bieten. Aufgrund der Größe des Gebietes und der umliegenden Nutzungen (geringe Siedlungsdichte) können Teilbereiche auch für die Ansiedlung von emittierenden Unternehmen genutzt werden.

Gleichzeitig ist eine Zweckbindung als überregional bedeutsamer Standort vorgesehen. Diese Zweckbindung wird durch die Zusammenarbeit der Gemeinde mit dem Kreis Viersen umgesetzt. Es wurde eine Entwicklungsgesellschaft zur Realisierung des Energie- und Gewerbeparks Elmpt gegründet. Die

Zweckbindung ist auch vorgesehen worden, da das Flächenpotenzial den lokalen Bedarf der Gemeinde bei weitem übersteigt und somit der gesamten Planungsregion zugewiesen wird – auch durch die besondere Zweckbindung für Ansiedlungen ab 10 ha. Eine Fläche von ca. 20 ha im Eingangsbereich des großen Gewerbe- und Industrieparks ist dem kommunalen Bedarf für die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben zugerechnet. Die Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung findet zurzeit statt und 2024 soll die Vermarktung des Standortes beginnen. In einem ersten Schritt wird parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung ein Bebauungsplan für eine 94 Hektar große Teilfläche aufgestellt.

Die Umsetzung der Gewerbebestandorte wird nur funktionieren, wenn auch ausreichend Arbeitskräfte in der Region zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist der 1. Regionalplan-Änderung „Mehr Wohnbauland am Rhein“ eine bereits bestehende ASB-Reserve in der Ortslage Elmpt erweitert worden, so dass in diesem ASB Wohnbauflächen für ca. 250 Wohneinheiten geschaffen werden können. Hinzu kommen weitere Reserven im FNP. Wenn die Umsetzung dieser ASB- und FNP-Reserven erkennbar ist, werden in zügigen Regionalplanänderungen weitere Wohnbauflächen planerisch vorbereitet.

Sonstige GIB, ASB, ASB-GE und Sondierungsbereiche

Im Kreis Viersen werden Standorte vorgestellt, die mehr als 10ha Potenziale aufweisen.

In der Stadt Kempen bestehen innerhalb des Außenrings noch ca. 7 ha Reserven, teilweise sofort zur Verfügung (Fläche „Kempen-1“, Blatt 6). Eine GIB-Reserve von ca. 15 ha (Fläche „Kempen-2“) nördlich des Außenrings ist noch nicht im Flächennutzungsplan umgesetzt. In der Beikarte 3A des RPD wurden die angrenzenden Bereiche bereits als Sondierungsfläche (ca. 15 ha) für eine zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen, falls sich das Gewerbegebiet positiv entwickelt.

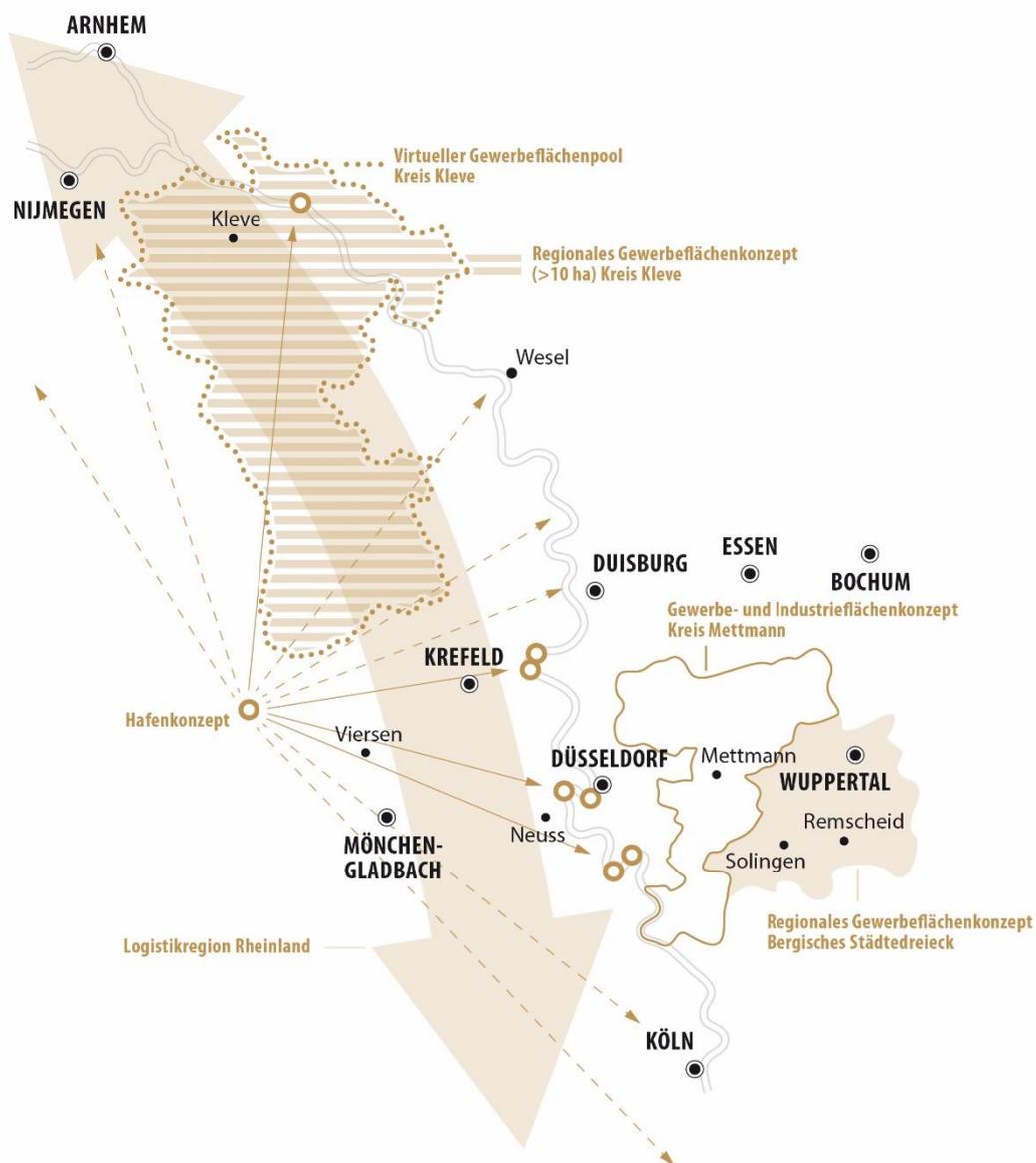
In Tönisvorst ist ein größerer Tausch im RPD vorgenommen worden, weil eine Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich angrenzend an den jetzigen GIB (in Richtung Reckenhöfe), die im Vorgängerregionalplan GEP99 vorgesehen war, viele Jahre nicht umsetzbar war. Die Grundstücke waren nicht verfügbar. Im RPD ist ein Tausch erfolgt und eine Erweiterung des Gewerbegebietes um ca. 15 ha südlich der L 475 vorgesehen (Fläche „Tönisvorst“, Blatt 6). Zudem bestehen im angrenzenden GIB noch ca. 10 ha Reserven. Sollte die Umsetzung erfolgreich verlaufen, sind in der Beikarte 3A des RPD Sondierungsflächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen.

In der Stadt Willich bestehen noch ca. 15 ha GIB Reserven für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Münchheide westlich der A 44 (Fläche „Willich“, Blatt 6). Insgesamt sind auf FNP-Ebene noch ca. 30 ha bauleitplanerisch gesichert.

In Nettetal und Schwalmtal sind in der Beikarte 3A des RPD größere Sondierungsflächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen, die durch eine Regionalplanänderung umgesetzt werden können, wenn die Potenziale in den bestehenden Gewerbegebieten den Bedarf nicht mehr decken (Fläche „Nettetal-2, Blatt 5 und Fläche „Schwalmtal, Blatt 5).

6

FACHBEITRÄGE



6. Fachbeiträge und Konzepte

Bei der Aufstellung des RPD sind verschiedene Fachbeiträge und regionale Gewerbeflächenkonzepte von Akteuren in der Region erarbeitet worden und in das Verfahren eingebracht worden. Die teilregionalen Konzepte und Fachbeiträge stellen einen wichtigen Beitrag für die regionale Wirtschaftsentwicklung dar und können räumlich und fachlich differenzierte Aussagen zur Umsetzung gewerblicher Potenziale geben, während der Regionalplan aufgrund seines Maßstabes nur einen groben Entwicklungsrahmen geben kann. Auch fachliche Konzepte zu einzelnen Themen sind eine wichtige Grundlage für das vorliegende Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Auf zwei Fachbeiträge soll im folgenden Kapitel näher eingegangen werden: Das Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept des Landes NRW sowie den Fachbeitrag der Wirtschaft zum RPD und einige fachliche Stellungnahmen der Wirtschaft zur Regionalplanung.

6.1 Fachbeitrag der Wirtschaft

Im Fachbeitrag der Wirtschaft zum Regionalplan (Hrsg.: IHK zu Düsseldorf u.a. (2011)) haben die Vertreter der Wirtschaft gefordert, dass bei den Flächenangeboten darauf zu achten ist, dass die Regionalplanung ein differenziertes Angebot für die verschiedenen Anforderungen der Wirtschaftsunternehmen vorhält bzw. schafft. Dabei stehen von Seiten der Wirtschaft vor allem folgende Kategorien im Vordergrund:

- kleinteilige zentrumsnahe Gewerbeflächen für Gewerbe und Handwerk in ASB,
- kleinteilig parzellierte Flächen kleiner 1.000 m²,
- Erweiterungsflächen als Ergänzung bestehender GIB,
- lokal oder regional bedeutsame GIB ausschließlich für verkehrsintensive und emittierende Betriebe.

Im Fachbeitrag wird zudem ausgeführt, dass speziell für emittierende Betriebe neue Flächenangebote geschaffen werden müssen und ihre Standorte für emittierende Betriebe zu sichern seien. Durch die Nutzungskonkurrenz von Gewerbe, Wohnen und Freiraum wird der Engpass verschärft und vor allem heranrückende Wohnbebauung wird zunehmend ein Problem für emittierende Betriebe. Daher fordert die Wirtschaft für den Regionalplan zum einen GIB vorrangig für emittierende Betriebe vorzuhalten sowie bestehenden Nutzungen einen Bestandsschutz zu gewähren und zum anderen die GIB vor der heranrückenden Wohnbebauung zu schützen. Um die emittierenden Betriebe zu schützen, solle der Regionalplan deutliche Aussagen zum Trennungsgrundsatz nach §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) treffen sowie die kommunale Bauleitplanung die Abstandsliste konsequenter anwendet.

Der Regionalplan Düsseldorf setzt den Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG in Kap. 3.3.1 um. Die Ziele Z1 und Z2 und der Grundsatz G1 sichern die Nutzung von GIB für emittierende Betriebe sowie den Abstand zur Wohnbebauung und tragen somit zum Schutz von emittierenden Betrieben vor einer heranrückenden Wohnbebauung bei. Zudem werden in Kap. 3.3.2 Ziel 2 des Regionalplanes exklusiv GIB mit Zweckbindung für flächenintensive Vorhaben und Industrie gesichert, die besondere Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen brauchen.

Ebenfalls wird eine Ausnahme für emittierende und verkehrsintensive Betriebe gefordert, damit diese entlang der Hauptverkehrsachsen angesiedelt werden können, um Emissionskonflikte mit Wohnbebauung zu vermeiden und Standorte mit einer hervorragenden Erreichbarkeit erhalten. Dieser Forderung konnte im RPD an einigen Standorten an Autobahnabfahrten nachgekommen werden (z.B. in Niederkrüchten, Willich, Straelen und Heiligenhaus).

Grundsätzlich sieht die Wirtschaft für die Zukunft die Gefahr einer Unterdeckung des Flächenbedarfes für gewerbliche Nutzungen, da ein großer Unterschied zwischen der Brutto- und Nettoflächengröße besteht. Eine landesweite Studie hat gezeigt, dass durchschnittlich nur 2/3 der Flächen, die in Regionalplänen für Wirtschaft ausgewiesen werden, auch tatsächlich gewerblich genutzt werden können, wobei große regionale Unterschiede zu beobachten sind (IHK NRW (2015)). Ebenfalls besteht ein großer Unterschied zwischen den Brutto und Nettogrößen hinsichtlich des Alters der Bebauungspläne. Während in alten Bebauungsplänen (vor 2000) noch 71,3 % der Flächen genutzt werden konnte, sind bei neuen Bebauungsplänen (nach dem Jahr 2000) nur noch 57 % der Flächen nutzbar. Im Wesentlichen können neue planungs- und umweltrechtliche Regelungen als Ursache des Rückgangs des Brutto-Netto Verhältnisses angesehen werden. Das Beispiel der GIB Flächen „Am Wasserwerk“ in Grefrath verdeutlicht die Brutto-Netto-Problematik: Der gesamte GIB ist ca. 21,5 ha groß, wovon aufgrund von unterschiedlichen Preisvorstellungen zwischen Eigentümer und Kommune nur ein Bebauungsplan für eine 10,9 ha große Fläche entwickelt werden konnte. Nach dem Abzug von Grün- und Verkehrsflächen bleibt für die reine gewerbliche Nutzung eine Fläche von 5,7 ha übrig, dies entspricht 52,3 % der Gesamtfläche. Betrachtet man den gesamten GIB als Ausgangsfläche konnten sogar nur 26,5 % der Fläche gewerblich genutzt werden. Aufgrund der dargestellten Problematik fordert die Wirtschaft bei der Bedarfsberechnung für den Regionalplan den Unterschied von Brutto und Nettofläche zu berücksichtigen.

Im Regionalplan Düsseldorf wird dieses Problem entschärft, in dem im regelmäßigen SFM die Reserven aktualisiert werden und Erschließungs-, Ausgleichs-, Grünflächen u. ä. konkurrierende Nutzungen nicht als Reserven angerechnet werden, sobald sie von den Städten und Gemeinden angegeben werden. Auch erfolgen bei der Bewertung der Entwicklungspotenziale der GIB bereits überschlägige Abzüge, wenn Bereiche nicht in Gänze umsetzbar sind (z.B. anbaufreie Zonen, Topographische Probleme). Es bestehen somit verschiedene Möglichkeiten, um das Brutto / Nettoproblem zu lösen und zu einem realistischeren Ansatz zu kommen. Liegen Darstellungen für einen FNP oder Bebauungspläne vor, dann werden die reinen gewerblichen Reserven im SFM angerechnet.

Neben der Berücksichtigung der Brutto-Netto-Problematik fordert die Wirtschaft für die Bedarfsberechnung der Gewerbeflächen eine Berücksichtigung von qualitativen Kriterien im Gegensatz zu den verwendeten quantitativen Kriterien Bevölkerungsentwicklung sowie der Fortschreibung der Inanspruchnahmen. Bei den qualitativen Kriterien soll u.a. die Marktverfügbarkeit beachtet werden und ein Fokus auf die weltweit wachsenden Branchen gelegt werden, womit die Absatzchancen der heimischen Wirtschaft gesteigert werden können. Des Weiteren sollten nach Meinung der Wirtschaft die Betriebsenerweiterungsflächen nicht mehr als Reserve, sondern als bereits genutzte Flächen betrachtet werden.

Die Bedarfsberechnung für den Regionalplan erfolgt gemäß den Vorgaben des LEPs (Ziel 6.1-1) nach der Handlungsspielraummethode (HSP) (siehe Kapitel 4). Die Bevölkerungsentwicklung ist nicht relevant. Lediglich der Zentralitätszuschlag basiert auf der Größe der Kommune, dient jedoch eher dazu, Mittel- und Oberzentren Zuschläge zu geben, weil dort bereits Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Die Bevölkerungsentwicklung spielt dabei keine Rolle (z.B. bei schrumpfenden Gemeinden).

Der Spielraum für die Regionalplanung, Gewerbeflächen bestimmten Branchen zuzuordnen, Branchen zu fördern und die Absatzchancen der heimischen Wirtschaft zu stärken, ist regionalplanerisch nicht umsetzbar. Regionalpläne und auch vorbereitende Bauleitplanung bilden nur den Rahmen für die Bauflächenentwicklung. In Ansätzen ist es möglich, im Bebauungsplan Vorgaben für konkrete Nutzungen zu machen (z.B. Vorhabenbezogene B-Pläne), die werden jedoch nicht regionalplanerisch abgestimmt. Die Vermarktung von Wirtschaftsflächen erfolgt über die Wirtschaftsförderung. Es ist jedoch möglich, bei der Verteilung der Entwicklungspotenziale besondere Unternehmensformen zu berücksichtigen, soweit deren Standortkriterien planerisch greifbar sind (z.B. im RPD bei Häfen und bei großflächigen

Betrieben erfolgt). Aber auch hier ist der Spielraum beschränkt. Betriebserweiterungsflächen werden nach den Vorgaben des LEP NRW mit 50 % angerechnet. Dies ist eine Vorgabe, die beachtet werden muss.

Die Marktverfügbarkeit einer Reserve kann im SFM nicht erfasst werden, weil sie zu stark abhängt von Aspekten, die planerisch kaum beeinflussbar und sehr schnell veränderbar sind. Die Preisvorstellungen von Eigentümern, Lagekriterien, Aufbereitungsaufwand für das Grundstück, die Entwicklung der Nachfrage u. ä. sind nicht flächendeckend bekannt und können auf Ebene der Regionalplanung nicht erfasst werden. Wenn Städte und Gemeinden die Marktverfügbarkeit von Gewerbeflächen gesamtstädtisch erfassen und einen Planungsbedarf feststellen, weil keine marktfähigen Reserven vorliegen, dann sind Planänderungen möglich. Reserven zu großen Anteilen als nicht marktverfügbar zu bewerten, weil z.B. Eigentümer nicht verkaufsbereit sind, und dann der Flächenbilanz zu entziehen, ist angesichts des Planungshorizontes von 15-20 Jahren von FNP und RPD nicht angemessen.

In Stellungnahmen der Wirtschaft wird ausgeführt, dass die spezifischen regionalen Begebenheiten stärker berücksichtigt werden sollen, denn diese erschweren in der gesamten Region eine gewerbliche Flächennutzung. Ein solches Beispiel ist u.a. die Topographie im Bergischen Land, die dafür verantwortlich ist, dass kaum große zusammenhängende Gewerbeflächen verfügbar sind. Auch aufgrund der Einschränkungen durch regionale Besonderheiten sollte die Regionalplanung Möglichkeiten schaffen, um eine schnelle und flexible Flächenausweisung zu fördern. Aus Sicht der Wirtschaft ist dies beispielsweise die Förderung von interkommunalen Kooperationen im Bereich Gewerbe oder wie im Kreis Kleve erprobt ein virtueller Gewerbeflächenpool.

Der Regionalplan setzt die Forderung der Wirtschaft nach einer Förderung von Kooperationen an mehreren Stellen um. Für den Bereich Gewerbe wird eine interkommunale Kooperation gefördert, u.a. mit dem erwähnten virtuellen Gewerbeflächenpool Kleve. Das Modell ist jedoch auf den Bergischen Raum nicht übertragbar, da es dort kaum restriktionsfreien Raum gibt. Eine Idee, wie das Problem der fehlenden Entwicklungsspielräume im Bergischen Raum durch interkommunale Kooperation gelöst werden kann, liegt leider nicht vor. Im Regionalplan werden interkommunale Standorte als GIB mit Zweckbindung für überregional bedeutsame Standorte zeichnerisch und textlich dargestellt (siehe Z3 in Kap. 3.3.2). Dabei werden insbesondere aufgrund ihrer Lage interkommunale Kooperationen gefördert und zudem wird der Bedarf für diese Standorte nur anteilig den Kommunen zugeordnet. Im Kreis Mettmann sind bisher noch keine interkommunalen Standorte vorgesehen worden und konnten bisher auch noch keine Standortpotenziale identifiziert werden.

6.2 Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept des Landes NRW

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) hat im März 2016 – nach früheren Konzepten aus den Jahren 2004 und 2008 – das aktuelle Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept des Landes NRW veröffentlicht. Es vereint zwei Konzepte mit den Schwerpunkten Wasserstraßenverkehr und Logistik, deren Inhalte durch verschiedene Gutachterbüros erarbeitet wurden.

Das Konzept beschreibt eingangs die Lage Nordrhein-Westfalens im europäischen Güterverkehrsnetz sowie die Prognosen für eine Zunahme des Güterverkehrs und leitet daraus das Ziel einer wertschöpfenden Logistik sowie einer hochwertigen, bedarfsgerechten Infrastruktur für den Gütertransport und -umschlag ab. In diesem Kontext thematisiert das Konzept insgesamt 34 verschiedene Handlungsfelder. Neben Themen wie beispielsweise dem Erhalt der bestehenden Wasserstraßeninfrastruktur oder der Kooperation mit den Seehäfen zählt hierzu u.a. auch die Sicherung und Weiterentwicklung von Flächen für Umschlag und Logistik. Konkret werden diesbezüglich insbesondere die Vorhaltung von Flächeninformationen sowie die landesplanerische Sicherung von Flächen für den Güterumschlag und von umschlagnahen Logistikflächen in landesbedeutsamen Häfen angesprochen. Dabei geht es um die Gewährleistung sowohl der gebietsintern bestimmungsgemäßen Nutzung als auch der Vermeidung von heranrückenden sonstigen Nutzungen, die geeignet sind, die Hafennutzung zu beschränken.

Das Konzept stellt fest, dass landesweit potenzielle Logistikflächen für die nächsten Jahre ausreichend vorhanden sind. In den Häfen sind Logistikflächen knapp; Hafenumschlagflächen hingegen reichen grundsätzlich in den nächsten Jahren noch aus. Die landesbedeutsamen Binnenhäfen am Rhein können aufgrund bestehender Flächenreserven und Erweiterungsmöglichkeiten ihrer Terminalleistung den Bedarf an Umschlagsflächen in der Summe zumindest in den nächsten 5 bis 10 Jahren voraussichtlich decken. Ein nicht durch vorhandene Reserven gedeckter Flächenbedarf für den Containerumschlag in den Binnenhäfen NRWs ist im Zeitraum von 2020 bis 2030 in einem Umfang von 38 ha (ohne geplante Ausbaumaßnahmen) bzw. 24 ha (mit geplanten Ausbaumaßnahmen) zu erwarten. Die bei rein summarischer Betrachtung entspannte Flächensituation für den Containerumschlag in den nordrhein-westfälischen Binnenhäfen bedeutet jedoch nicht, dass in keinem Binnenhafen Flächenprobleme bestehen oder kurz- und mittelfristig zu erwarten sind, da die Umschlagentwicklung nicht in allen Häfen mit gleicher Dynamik erfolgt und die Flächenbilanz nicht überall gleich ist. Für umschlagnaher Logistikflächen in den Binnenhäfen NRWs wird bis 2020 ein Flächenbedarf von 44 ha, und bis 2030 ein Bedarf von 173 ha (insgesamt somit 217 ha) gesehen. Damit liegt der unter Berücksichtigung der erwarteten Güterverkehrszunahme gutachterlich prognostizierte Flächenbedarf für Umschlag- und Logistikflächen in den NRW-Binnenhäfen bis 2030 in der Summe bei bis zu 255 Hektar. Bei Realisierung der bereits geplanten Ausbaumaßnahmen vermindert er sich leicht auf 241 Hektar.

In der Planungsregion Düsseldorf sind die Häfen Neuss-Düsseldorf (Standorte Neuss, Düsseldorf-Haupthafen und Düsseldorf-Reisholz), Krefeld und Emmerich gemäß LEP NRW landesbedeutsam. Für diese Standorte wurden die folgenden Bedarfswerte ermittelt:

Abbildung 41: Bedarf in Hafenstandorten nach Landeshafenkonzept

Hafenstandort	Bedarf für Umschlagflächen nach Abzug von Reserven und geplanten Ausbaumaßnahmen	Bedarf für umschlagnahe Logistikflächen nach Abzug von Reserven und geplanten Ausbaumaßnahmen	Summierter Gesamtbedarf zusätzlicher Flächen für Umschlag und Logistik	Aktuell voraussichtlich planerisch sicherbar	Aktueller Fehlbedarf (zu sichern wenn Flächenpotentiale durch Brachfallen von Flächen neu entstehen)
Neuss-Ddorf (NDH)	0	41	41	31	10
Krefeld	0	5	5	5	0
Emmerich	4	14	18	14	4 (Umschlag)

Die Bedarfswerte des Konzeptes sowie auch – in einem Anhang des Konzeptes enthaltene – Flächenabgrenzungen der Häfen (inklusive bestehender Flächenreserven und geplanter Ausbaumaßnahmen) wurden bei der zeichnerischen Darstellung der für Hafennutzungen zweckgebundenen GIB im RPD berücksichtigt.

Das Konzept äußert sich außerdem zu Flächenpotenzialen für Logistikflächen außerhalb der Häfen. Erhoben und hinsichtlich ihrer Eignung untersucht wurden landesweit potenzielle und bestehende Gewerbeflächen mit einer Mindestgröße von 5 ha. Insgesamt wurden 380 grundsätzlich geeignete Standorte mit einer Gesamtfläche von rund 10.500 ha aufgelistet, die allerdings nicht alle in dem erforderlichen Maße verfügbar sind. Aus der Gesamtzahl der Flächen wurden potenziell strukturbildende Standorte ermittelt, auf denen in den kommenden Jahren die Entwicklung von Logistikansiedlungen als strukturelle Schwerpunkte der Entwicklung der NRW-Logistikbranche sinnvoll erscheint. Bei der Analyse der Standorte wurden insbesondere die Anforderungen der Logistikbranche sowie die bestehenden und erwarteten Güterverkehrsströme unter Zugrundelegung eines Prognosehorizonts bis zum Jahr 2030 berücksichtigt. Hierbei wurden im Planungsraum – unterschieden nach drei verschiedenen Gruppen – die folgenden Standorte ermittelt:

- Große eigenständige Logistikstandorte (größer als ca. 15 ha): Emmerich – OST IV, Teil 2, Nettpark
- Kleine eigenständige Logistikstandorte (kleiner als ca. 15 ha): Emmerich – Moritz-von-Nassau-Kaserne, Mönchengladbach / Jüchen – Regiopark
- Ergänzungsflächen zu bestehenden Logistikstandorten: Krefeld – Südpark, Emmerich –, OST II, Groendahlscher Weg

Grundsätzlich liegt ein relevanter Anteil der für Logistiknutzungen geeigneten Flächen im Umfeld der Binnenhäfen (weniger als 30 Minuten Fahrzeit zum nächstgelegenen Hafen). Diese Flächen konzentrieren sich auf den nördlichen und den westlichen Teil von NRW. Im Umfeld von Emmerich / Deltaport sind umfangreiche Flächen vorhanden, während etwa im Kölner Raum kaum Flächen verfügbar sind.

Seit Aufstellung des Hafens-Konzeptes im Jahr 2016 und des RPD im Jahr 2018 sind die o.g. Standorte in der Planungsregion Düsseldorf zu großen Teilen umgesetzt worden: In Emmerich sind im Nettpark (GIB südlich „Emmerich-2“) umfangreiche Ansiedlungen von Logistikunternehmen erfolgt. Es bestehen nur noch wenige Reserven in dem Gebiet, die zurzeit nicht verfügbar sind. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist jedoch über den Gewerbeflächenpool möglich. Im Gebiet um den Groendahlscher Weg bestehen weiterhin mittel- bis langfristig verfügbare Reserven, bei denen zunächst Eigentums- und Erschließungsfragen geklärt werden müssen. Um langfristigen Spielraum zu sichern ist die Fläche Emmerich-2 als Sondierungsbereich in der Beikarte 3A des RPD für eine zukünftige Siedlungsentwicklung für Gewerbe vorgesehen. Bei Ansiedlungen von Betrieben >10 ha ist eine Regionalplanänderung erforderlich, die jedoch parallel zur Bauleitplanung erfolgen kann. Die Moritz-von-Nassau-Kaserne in Emmerich befindet sich in der bauleitplanerischen Umsetzung, es sind bereits einige Inanspruchnahmen erfolgt und es bestehen nur noch Reserven von ca. 5 ha für Gewerbe. Der Regiopark (Mönchengladbach-1) weist kleinere Erweiterungsflächen (GIB und Sondierungsbereich) auf. Im SFM sind keine Entwicklungspotenziale im Bereich des Krefelder Südparks erfasst. Die Entwicklungspotenziale im interkommunalen GIB Krefeld/Meerbusch befinden sich noch nicht in der bauleitplanerischen Umsetzung (siehe Kap. 5.2).

7. Fazit

Die Planungsregion Düsseldorf ist eine wachsende, wirtschaftlich sehr gut aufgestellte Region. Es gibt vielfältige Entwicklungspotenziale für Gewerbe in den unterschiedlichen Teilräumen. In den Großstädten und im rechtsrheinischen Planungsraum ist jedoch erkennbar, dass Flächen knapp werden und die Verkehrsinfrastruktur dem Wachstum Grenzen setzt. Umso wichtiger ist es, gut geeignete Standorte für Gewerbe auf allen Planungsebenen langfristig zu sichern und Potenziale zu nutzen, die Brachflächen bieten. Im linksrheinischen Planungsraum und insbesondere im Rheinischen Revier ist es vorrangliches, regionalplanerisches Ziel, bedarfsgerechte Gewerbeflächenangebote für den Strukturwandel zu schaffen. Dazu wurden Regionalplanänderungen durchgeführt, mit einer neuen Bedarfsberechnung und zur Umsetzung zusätzlicher Potenziale. Das vorliegende Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Planungsregion Düsseldorf zeigt, dass die Bedarfsbilanz insgesamt ausgeglichen ist: Ca. 2.900 ha Reserven stehen in den FNPs und im Regionalplan für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Damit ist der Bedarf von ca. 3.030 ha gedeckt. Diese positive Bilanz für die Planungsregion kann jedoch leider nicht für alle Städte gezogen werden.

Ungleiche Verteilung der Entwicklungspotenziale in der Planungsregion

Im rechtsrheinischen Planungsraum und insbesondere in den Großstädten bleibt die Suche nach verfügbaren Gewerbeflächenpotenzialen weiterhin eine große Herausforderung und rechnerischer Bedarf und Flächenangebote sind für einen langfristigen Planungszeitraum von 20 Jahren nicht zusammenzubringen. Es konnten auch im aktuellen Monitoring keine größeren neuen Standorte in den Fehlbedarfskommunen identifiziert werden. Seit Rechtskraft des RPD (2018) ist der Fehlbedarf in den Monitoringperioden 2020 und 2023 teilweise noch gestiegen. Demgegenüber stehen große Reserven in den Kreisen Viersen, Kleve und im Rhein Kreis Neuss.

Größere Inanspruchnahmen in den kreisfreien Städten

Gleichzeitig ist aber auch feststellbar, dass viele Inanspruchnahmen in den kreisfreien Städten und auch in den Fehlbedarfskommunen erfolgen. Große Inanspruchnahmen gab es z.B. in der Stadt Düsseldorf, obwohl hier der Fehlbedarf am höchsten war. Auch in Krefeld und Remscheid gab es Inanspruchnahmen. Hierbei spielt die Umnutzung von Brachflächen eine große Rolle. Auch im Monitoring 2023 ist damit erkennbar, dass die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten auf der grünen Wiese weiter an Bedeutung verliert. Dies nicht nur aufgrund des Schutzes von Natur und Landschaft und bestehender Flächensparziele, sondern auch weil zunehmend geeignete (neue) Standorte fehlen und eine Freirauminanspruchnahme für Gewerbe immer schwieriger politisch umsetzbar ist. Die Nachverdichtung, Umstrukturierung und Umnutzung bestehender Gewerbegebiete wird immer wichtiger.

Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale sind wichtig

Der Anteil von Brachflächen an den Reserven und bei den Inanspruchnahmen ist weiterhin sehr hoch. Die Wiedernutzungspotenziale sind seit dem letzten Monitoring und dem RGIK 2021 von ca. 280 ha auf 400 ha gestiegen. Ca. 25 % der FNP-Reserven sind Brachflächen, die umgenutzt werden sollen, in einigen Städten lag ihr Anteil bei über 50 %. Insbesondere in den Städten und Gemeinden, die bereits im RPD-Verfahren das Flächenbedarfskonto genutzt haben und bei denen sich der Fehlbedarf weiter erhöht hat, wird es zukünftig nicht ohne die Nachnutzung von Brachflächen gehen. Ziel der nächsten Jahre ist es, auch in anderen Städten den Anteil der Brachflächen an den FNP-Reserven zu erhöhen bzw. die Innenentwicklung zu stärken. Hierbei kann die in Teil B erläuterte landesweite Brachflächenerfassung eine Chance bieten.

Umsetzung der großen Gewerbestandorte und der Zweckbindungen bleibt eine Herausforderung für die Zukunft

Der Regionalplan ist seit April 2018 rechtskräftig. Im Zuge dessen sind GIB mit Zweckbindungen z.B. als überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung oder als Standort für die Ansiedlung von flächenintensiven Vorhaben und Industrie festgelegt worden. Diese Standorte weisen erhebliche Entwicklungspotenziale für die Planungsregion auf. Im SFM 2023 ist erstmals erkennbar, dass einige der großen Standorte in der Bauleitplanung umgesetzt werden. Es sind zwar noch keine größeren Betriebsansiedlungen erfolgt, aber es sind Fortschritte erkennbar. Dieses sind die Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie GIB-Z in Goch/Weeze, Jüchen/Grevenbroich/Mönchengladbach, Niederkrüchten, in Nettetal-Kaldenkirchen und in Straelen-Herongen. Die große Aufgabe für die nächsten Jahre wird es sein, Betriebsansiedlungen an den Standorten zu ermöglichen.

Gewerbestandorte für den Strukturwandel

Im Rheinischen Revier ist es durch verschiedene Regionalplanänderungen in den vergangenen zwei Jahren gelungen, viele neue Entwicklungspotenziale in den Regionalplan aufzunehmen. Wichtiges Ziel ist es nun, die Standorte auch umzusetzen. Die Kraftwerkstandorte in der Planungsregion Frimmersdorf und Neurath mit ihren umliegenden Gewerbeflächen bilden als (zukünftige) Brachflächen und aufgrund ihrer Standorteigenschaften ein besonders geeignetes Potenzial für den Strukturwandel. Wichtig ist es, eine gewerbliche Nachnutzung zu ermöglichen und die Städte bei der Umsetzung zu unterstützen. Zudem gibt es noch einige Standortideen, die konzeptionell weiter konkretisiert werden sollten.

Betriebserweiterungsflächen – nicht mehr ganz so stille Reserve

Das SFM hat belegt, dass die Betriebserweiterungsflächen zwischen 2020 und 2023 von ca. 393 auf 374 ha erstmalig gesunken sind und Inanspruchnahmen auf den Flächen erfolgten. Damit nähert sich die Flächenentwicklung bei den BEW erstmalig der Anrechnungsquote von 50 % in der Bedarfsberechnung nach LEP NRW.

Spielraum für die Ansiedlung von emittierenden Betrieben

Der Anteil von FNP-Reserven für Gewerbe, die im GIB liegen und damit Raum für die Ansiedlung von emittierenden Betrieben bieten sollten, ist mit über 1.200 ha sehr hoch. Hinzu kommen noch die GIB-Z im RPD, die mit einer Zweckbindung für die Ansiedlung von flächenintensiven Vorhaben und Industrie vorgesehen sind, von denen die Standorte in Niederkrüchten, Grevenbroich/Jüchen/Mönchengladbach und Goch/Weeze sich derzeit in der bauleitplanerischen Umsetzung befinden. So besteht insgesamt ein gutes Flächenangebot an Reserven für emittierende Gewerbebetriebe. Hinzu kommen die Möglichkeiten für Investorenplanungen im Kreis Kleve.



Abbildung 42: Herausforderungen in der Planungsregion

Erfolge beim Gewerbeflächenpool Kreis Kleve

Die Evaluierung der 2. Modellphase konnte erfolgreich abgeschlossen werden, damit wird das Projekt Ende des Jahres in den Regelbetrieb gehen. Das Flächenkonto des Gewerbeflächenpools ist zum 01.01.2023 auf ca. 90 ha geschmolzen. Sollten alle laufenden FNP-Änderungen rechtskräftig werden, sinkt das Konto auf ca. 30 ha und müsste in absehbarer Zeit zur Auffüllung vorgesehen werden.

Was passiert bei einer Regionalplanänderung für Gewerbe?

Das Regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept soll laut LEP NRW Entscheidungsgrundlage für die Fortschreibung von Regionalplänen und für Regionalplanänderungen sein. Bei einer Regionalplanänderung wird geprüft, ob die neuen Potenziale in das Konzept integriert werden können. Dies erfolgt jeweils in der Begründung zur Regionalplanänderung. Das neue Potenzial wird erst bei der dann folgenden Aktualisierung dieses Konzeptes aufgenommen. Entsprechend sind die zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Regionalplanänderungen für Gewerbe (z.B. 2., 3., 5., 9. und 10. Änderung) in der Flächenbilanz und auch bereits noch laufende RPÄ-Verfahren in den Standortbewertungen Kap. 5 aufgenommen worden.

TEIL B – Perspektiven / Herausforderungen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung

B.1. Gewerbeflächenentwicklung auf Brachflächen

Im Teil B des Konzeptes werden aktuelle Probleme und Herausforderungen für die Gewerbeflächenentwicklung dargestellt, welche im Laufe der nächsten Jahre konzeptionell bearbeitet werden sollen.

Ein großes Potenzial und gleichzeitig große Herausforderung stellt das Thema Brachflächen und die Umstrukturierung von bestehenden Gewerbestandorten dar. Das Thema wird auch bei der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung eine große Herausforderung bleiben, da die Deckung der Bedarfe an Wohn- und Gewerbegebieten perspektivisch nicht mehr durch die Inanspruchnahme von Freiraum erfolgen kann. Die bereits im RPD festgestellten Flächenengpässe im rechtsrheinischen Raum bestehen weiter, die Diskussionen um den Klimawandel und den Naturschutz haben seit dem RPD und dem RGIK 2021 nichts an ihrer Dringlichkeit eingebüßt. Im Gegenteil haben Unwetter, Starkregenereignisse und Dürren der letzten beiden Jahre verdeutlicht, dass der Freiraum als Fläche für den Klimaschutz, den Wasserrückhalt, die Grundwasserneubildung, für die Produktion regionaler Nahrungsmittel und für die Biodiversität an Bedeutung gewonnen hat. Hinzu kommt der erforderliche Ausbau von Flächen für die Energieerzeugung. Nur wenn es gelingt, die Flächeninanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke zu reduzieren, steht für die konkreten Maßnahmen in den anderen Themenfeldern auf nationaler, regionaler und kommunaler Ebene perspektiv ausreichend Fläche zur Verfügung. Auch die 3. LEP-Änderung zielt auf eine nachhaltige Flächenentwicklung ab und es bleibt abzuwarten, ob neue Vorgaben zum Flächensparen im LEP NRW kommen, zu deren Umsetzung eine Regionalplanänderung erfolgen muss. Für eine Siedlungsentwicklung ohne die Inanspruchnahme bzw. mit einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Freiraum, kommen als Lösung die Reaktivierung und Umnutzung von Brachflächen sowie die Nachverdichtung von bestehenden Siedlungsbereichen z.B. durch die Umstrukturierung bestehender Gewerbestandorte in Betracht.

Deswegen war bereits im RGIK 2021 vorgesehen, im aktuellen Erhebungszeitraum besondere Aufmerksamkeit auf das Thema Brachflächen zu setzen. In diesem RGIK 2023 ist in Kapitel 4.2.4 ausführlich analysiert worden, welches Potenzial bereits jetzt auf Brachflächen besteht und es sind verschiedene Auswertungen des Datensatzes erfolgt. Im SFM zum Stichtag 01.01.2023 sind 340 ha Brachflächen bei den FNP-Reserven erfasst, hinzu kommen ca. 400 ha Wiedernutzungspotenziale, die in der zukünftigen Flächenentwicklung eine große Rolle spielen können. In einzelnen Städten und Gemeinden stellen Brachflächen einen hohen Anteil an den FNP-Reserven dar. Es gibt viele Städte und Gemeinden, die bereits systematisch das Brachflächenpotenzial erfassen und gerade in diesen Kommunen machen die Brachflächen einen hohen Anteil bei den FNP Reserven aus. Es gibt aber noch mehr Städte und Gemeinden in der Planungsregion, in denen keine Brachflächen bei den FNP-Reserven angegeben wurden – entweder, weil sie nicht erfasst werden oder keine Brachflächen für eine gewerbliche Nachnutzung zur Verfügung stehen. Hier wäre eine systematische Erfassung möglicher Brachflächen ein wichtiger erster Schritt, um die die Innenentwicklung voranzubringen.

Das SFM kann dabei genutzt werden, da es bereits heute möglich ist, einzelne Grundstücke als Wiedernutzungspotenzial zu erfassen und dabei mit zusätzlichen Informationen zu belegen. Erfasst werden könnten Kriterien zu einzelnen Flächen als „Bemerkung“, z.B. ob die Brachfläche für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet ist, welcher Sanierungsaufwand besteht oder ob die Brache dringend vor einer Umnutzung durch Wohnen etc. geschützt werden sollte. Eine grundlegende Überarbeitung des

Siedlungsflächenmonitorings, z.B. mit der Ergänzung um ein eigenständiges Brachflächenkataster ist nicht möglich. Das SFM ist ein Tool von IT.NRW, welches einheitlich für alle Regionalplanungsbehörden bereitgestellt wird, größere Sonderfunktionen für die Planungsregion Düsseldorf sind nicht umsetzbar.

Eine große Chance bietet die von der Landesregierung an das LANUV in Auftrag gegebene landesweite Erfassung von Brachflächen¹⁰, die Teil des Maßnahmenpaketes intelligente Flächennutzung ist. Für die Planungsregion Düsseldorf hat das LANUV die Erfassung bereits abgeschlossen und den Städten und Gemeinden werden derzeit (4. Quartal 2023) die Datensätze zur Verfügung gestellt. Die Datensätze sind zudem vor kurzem auch der Regionalplanungsbehörde zugeleitet worden. Um bewerten zu können, ob die erfassten möglichen Brachflächen auch für eine Siedlungsentwicklung geeignet sind müssen weitere Qualifizierungen erfolgen. Bei dem Datensatz handelt es sich um eine Ersterhebung auf Basis der Auswertung von Luftbildern und verschiedener Kartengrundlagen (z.B. Luftbilder zu verschiedenen Zeitpunkten, topographische Karten, ATKIS). Es wurden dabei Kriterien angewandt, die das LANUV bereits in einem Arbeitsblatt¹¹ im Jahr 2015 entwickelt hat. Erfasst wurden Flächen mit einer gewerblich-industriellen, verkehrlichen oder sonstigen baulichen Vornutzung. Dabei wurden Flächen erfasst, die über einen längeren Zeitraum ungenutzt, mindergenutzt oder zwischengenutzt wurden. Die Flächen werden georeferenziert mit ergänzenden Merkmalen (z.B. Brachflächentyp, ehem. Nutzung) zur Verfügung gestellt.

Bevor der Datensatz als Brachflächenpotenzial erfasst werden kann, ist eine weitere Qualifizierung erforderlich, die nur gemeinsam mit den Kommunen erfolgen kann. Die letzte Entscheidung, ob es sich bei der aktuellen Nutzung wirklich um eine Minder- oder Zwischennutzung oder Brachfläche handelt, kann nur durch Ortskundige getroffen werden. Dazu müssen auch die Planungsziele für die Fläche bekannt sein. Die Regionalplanungsbehörde kann im Rahmen des SFM diese Bewertung nicht treffen. Nach Info des LANUV können über das Förderprogramm der Altlasten- und Bodenschutzförderrichtlinie die Qualifizierungsarbeiten der LANUV-Ersterfassung der Brachflächen gefördert werden¹². Eine erste Sichtung des Datensatzes zeigt auch, dass ein Abgleich mit den Planungsgrundlagen und den Zielen der Raumordnung erforderlich ist. Teilweise handelt es sich um Grundstücke am Siedlungsrand oder im regionalplanerischen Freiraum, deren Nachnutzung mit dem LEP NRW nicht vereinbar wäre.

Verschiedene Städte in der Planungsregion haben die Grundlagen des LANUV mit dem Leitfaden bereits für eine eigene Brachflächenerfassungen und den Aufbau eines Brachflächenkatasters genutzt (z.B. Wuppertal und Düsseldorf). Hier ist keine weitere Erhebung durch das LANUV erfolgt.

Einen weiteren Baustein für die Stärkung der Innenentwicklung stellen Nachverdichtungskonzepte dar. Denn auch bereits bestehende Gewerbegebiete können nachverdichtet werden und durch eine optimierte Flächennutzung (z.B. gemeinsame Infrastruktureinrichtungen) einen Teil des Gewerbeflächenbedarfs decken (vgl. BBSR (2014)). Ein solches Konzept müsste durch die Kommunen erarbeitet werden. Es könnte erfasst werden, welche Gewerbegrundstücke untergenutzt sind und verdichtet werden könnten, ggf. durch Umsiedlung von Betrieben. Einige Branchen eignen sich auch für eine Nachverdichtung im Gewerbegebiet, z.B. durch eine mehrgeschossige Bauweise (z.B. Höhenkonzept, Parkplatzumorganisation, Verlagerung, Gebäudetypologien (z.B. Gemeinschafts- / Privatflächen)). Ein Beispiel dafür sind Handwerkerhöfe wie die Meistermeile in Hamburg. Hier wurde ein mehrgeschossiges Gebäude errichtet, in dem sich Betriebe Flächen pachten können. Über große Lastenaufzüge und eine flexible Flächenaufteilung ist es gelungen, eine hohe Ausnutzung einer ehem. Brachfläche zu erreichen

¹⁰ Weitere Informationen siehe <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/flaechenverbrauch/brachflaechenerfassung>; Zugriff am 13.10.2023.

¹¹ https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4_arbeitsblaetter/40026.pdf

¹² siehe <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/flaechenverbrauch/brachflaechenerfassung>

und gleichzeitig für viele verschiedene Betriebe ein geeignetes Angebot zu schaffen. Ähnliche Projekte können jedoch von der Regionalplanung nicht gefordert werden, sie betreffen die städtebauliche Umsetzung von Grundstücken und liegen in der kommunalen Planungshoheit (siehe auch Kapitel 3.7).

Ältere Gewerbegebiete laufen Gefahr, dass sie als Standorte unattraktiv werden, wenn Betriebe schließen, Grundstücke längere Zeit brachliegen oder sich nur Zwischennutzungen ansiedeln. Neuansiedlungen werden erschwert, wenn gleichzeitig die Infrastruktur nicht mehr den Anforderungen moderner Betriebe genügt. Hier ist es wichtig, das Standortpotenzial zu sichern und einem möglichen Downgrading gegenzusteuern, auch um die Abwanderung weiterer Betriebe zu vermeiden. Bei der Revitalisierung der älteren Gebiete können dann auch nachhaltige Maßnahmen umgesetzt werden und dadurch die Akzeptanz für die älteren Gewerbegebiete erhöht werden.

In einem Workshop der Kammern in der Planungsregion Düsseldorf zu zukünftigen Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung wurde von Vertreterinnen und Vertretern der Städte und Gemeinden gefordert, dass nicht nur die Erfassung und Qualifizierung von Brachflächen, sondern die Aufbereitung stärker finanziell unterstützt werden müsste. Bei angespannter kommunaler Haushaltslage können Brachflächen teilweise nicht reaktiviert werden, weil Gelder fehlen – auch wenn eine gewerbliche Entwicklung mit Blick auf die Wirtschaft und den Freiraumschutz sinnvoll wäre. Es gibt zwar verschiedene Förderansätze im Land NRW (zur Moderation, zur Altlastenaufbereitung), es bedarf aber eines ganzheitlichen Programms, in dem auch langfristige Planungsziele bedacht werden (Vorhalten für bestimmte Nachfragen). Das Programm „Flächenpool NRW“ ist ein reines Moderationsprogramm. Städte mit angespannter Haushaltslage bräuchten eine 100 % Förderung, sonst würde die Kluft zwischen armen und reichen Städte sowie Ballungsraum und Ballungsrand immer größer. Das zeigt auch das Beispiel der Stadt Düsseldorf, wo kein Finanzierungsproblem vorliegt, so dass jährlich ca. 6 ha Brachflächen für Gewerbe umgenutzt werden. Es wurde vorgeschlagen, dass das Land NRW einen regionalen Ankaufs- und Entwicklungsfonds auflegt (ähnlich früherer Grundstücksfonds NRW), der Brachflächen aufkaufen, aufbereiten und anschließend wieder zu durchschnittlichen Baulandpreisen verkaufen kann. Die Regionalplanung kann in dieser Frage jedoch keinen Beitrag leisten.

Ein Beitrag des Regionalplans kann aber darin bestehen, die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen „kritisch“ zu begleiten. Die GIB Ziele im Regionalplan sehen Regelungen zum Schutz vor heranrückender Wohnbebauung vor; ebenso ist die Planung von Wohnbauflächen in den GIB i. d. R. nicht möglich. Eine restriktive Haltung in dieser Frage soll die gewerblichen Potenziale sichern, gleichzeitig sollen die Möglichkeiten der Regionalplanung genutzt werden, Brachflächen zu gewerblichen Zwecken umzunutzen. Nach der Erfassung im SFM von potenziell geeigneten Brachflächen können gemeinsam mit den Städten und Gemeinden Voraussetzungen für die Umsetzung geeigneter Standorte geschaffen werden. Zum Beispiel, wenn es sich um eine isoliert im Freiraum gelegene Brache handelt, die nach LEP NRW aber geeignet ist und eine Regionalplanänderung erfordert.

Arbeitsprogramm

- Qualifizierung der Daten der LANUV Ersterhebung:
 - Zunächst müssten Kommunen den Datensatz mit Ortskenntnis überprüfen, um neue Reserven auf Brachflächen zu identifizieren.
 - Gemeinsam mit der Regionalplanungsbehörde müsste dann geprüft werden, ob sich die neuen Brachflächen auch als Entwicklungspotenziale für Wohnen / Gewerbe eignen (Prüfung der Ziele der Raumordnung). Brachen bei denen Planungsziele etc. noch nicht geklärt sind, können als Wiedernutzungspotenziale erfasst werden. Geeignete im Freiraum gelegene Brachflächen könnten durch eine Regionalplanänderung für eine Nachnutzung vorbereitet werden.
- Kurzfristig kann die Regionalplanungsbehörde den Datensatz des LANUV mit dem SFM verschneiden und zumindest Brachflächen bei den bekannten Entwicklungspotenzialen (z.B. als Merkmal bei FNP-Reserven) erfassen.

B.2. Umsetzung der 3. LEP Änderung

Am 21. Juni 2023 hat die Landesregierung Eckpunkte für eine 3. LEP Änderung beschlossen, in der Inhalte angekündigt werden, die auch die Flächenentwicklung für Gewerbe und Industrie betreffen würden. Ankündigt sind verschiedene Prüfungen, z.B. die Aufnahme eines 5-ha Grundsatzes, eine Unterstützung des Flächenrecyclings über den LEP NRW und eine Prüfung, ob durch Flex-Modelle in den Regionalplänen mehr Flexibilität bei der kommunalen Flächenentwicklung für Wohnen und Gewerbe geschaffen werden kann. Zudem ist angekündigt worden, dass die vier LEP-Standort für landesbedeutsame, flächenintensive Großvorhaben überprüft werden sollen. Dazu gehört auch der Standort in Grevenbroich / Rommerskirchen. Es soll überprüft werden, ob die Standorte weiterhin im LEP NRW gesichert bleiben sollen, oder ob sie zukünftig im LEP als Gebiet zum Schutz der Natur, für die Landwirtschaft oder eine andere Nutzung, wie z. B. Erneuerbare Energien, gesichert werden sollten. Diese LEP Änderung würde dann ggf. auch eine Anpassung des Regionalplanes erfordern.

Es wird damit ein Anliegen der nächsten 1-2 Jahre sein, die Belange der Planungsregion Düsseldorf in den LEP Prozess einzubringen, insbesondere auch mit Blick auf den LEP Standort und die Bedeutung für den Strukturwandel im Rheinischen Revier. Gegebenenfalls wären Regionalplanänderungen durchzuführen, wenn der Regionalplan an den LEP angepasst werden muss. Die 3. LEP Änderung dürfte damit Thema im RGIK 2026 sein.

Arbeitsprogramm

- Auseinandersetzung mit der 3. LEP-Änderung (5-ha Grundsatz, Flexmodelle u.ä.), ggf. Durchführung einer Regionalplanänderung zur Umsetzung der Vorgaben.
- Mitarbeit bei der Prüfung des LEP Standortes in Grevenbroich / Rommerskirchen.

8. Literatur

- BeckOK (2023): Grundgesetz, Epping/Hillgruber, 56. Edition, Rdnr. 66.2. und Rdnr. 106.
- Bezirksregierung Düsseldorf (2018): Regionalplan Düsseldorf. Düsseldorf.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2014): Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand. Endbericht. Dortmund
- Difu (Deutsches Institut für Urbanistik) (2017): Kurzstudie zu kommunalen Standortfaktoren. Berlin. Quelle: https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Studien-und-Materialien/KfW_Kurzstudie_Standortfaktoren_final.pdf. Zugriff am 10.07.2019.
- Frontier economics (2018): Die Bedeutung des Wertschöpfungsfaktors Energie in den Regionen Aachen, Köln und mittlerer Niederrhein (Kurzstudie im Auftrag von IHK Aachen, IHK Köln und IHK Mittlerer Niederrhein). Köln. Quelle: <https://www.ihk-krefeld.de/de/media/pdf/innovation/energie/studie-die-bedeutung-des-wertschoepfungsfaktors-energie-in-den-regionen-aachen-.pdf> (Zugriff am 02.09.2019).
- Georg Consulting Immobilienwirtschaft / Regionalökonomie (2013): Gewerbeflächengutachten Krefeld. Hamburg.
- Industrie- und Handelskammer mittlerer Niederrhein (Hrsg.) (2012): Untersuchung zur Flächen(Re-)Aktivierung zur Ausweitung des logistischen Gewerbeflächenangebotes mit Gleisanschluss für eine eventuelle logistische Nutzung. Krefeld.
- IHK NRW – Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2015): Nordrhein-Westfalen: Vom Brutto zum Netto. Düsseldorf.
- Industrie- und Handelskammer Wuppertal – Remscheid – Solingen / Stadt Remscheid, Stadt Wuppertal, Stadt Solingen, HWK Düsseldorf, Hoch3 (2012): Regionales Gewerbeflächenkonzept Bergisches Städtedreieck, Solingen.
- Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf u.a. (2011): Fachbeitrag der Wirtschaft zum Regionalplan im Regierungsbezirk Düsseldorf, ohne Ort.
- Kreis Kleve und kreisangehörige Kommunen Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Kleve Niederrheinische IHK (2015): Gewerbeflächenkonzept (Flächen > 10 ha) Kreis Kleve Beitrag zur Regionalplanfortschreibung, o. Ort.
- Kreisverwaltung Mettmann, IHK Düsseldorf (Hrsg.) (2012): Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann. Gesamtbericht. Mettmann.
- Landeshauptstadt Düsseldorf (2018): Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf. Düsseldorf.
- MBWSV (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW) (2016): Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept NRW. Düsseldorf.
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Landesentwicklungsplan NRW. Düsseldorf.
- NRW.URBAN GmbH & Co KG (2022): Projektstudie – Entwicklungsfähigkeit der LEP-Fläche Grevenbroich-Neurath/Rommerskirchen. Düsseldorf.
- Planquadrat Dortmund (2012): Gewerbeflächen in Düsseldorf. Dortmund.
- StadtRaumKonzept in Zusammenarbeit mit Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung (2012): Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann, Gesamtbericht. Dortmund
- Wirtschaftsförderung metropoluhr (Hrsg.) (2015): Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr. Marktbericht III. Essen. https://business.metropoluhr.de/fileadmin/user_upload/Gewerbliches_Flaechenmanagement_Ruhr_Marktbericht_2014.pdf; Zugriff am 10.07.2019).
- Kartendarstellungen: Auszug aus den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplan Düsseldorf (RPD) Bild-/Abbildungsrechte: © Bezirksregierung Düsseldorf

Impressum

Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2023

Herausgeberin

Bezirksregierung Düsseldorf
Vanessa Nolte
Pressesprecherin
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0

Kontaktdaten

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 32 – Regionalentwicklung
Julia Blinde
Jeannine Kahl
René Falkner
Telefon: 0211 475 -2367 / -2356 / -2378
Fax: 0211 475-2982

E-Mail: Julia.blinde@brd.nrw.de
Jeannine.kahl@brd.nrw.de
Rene.falkner@brd.nrw.de

