



---

**SITZUNGSVORLAGE**

<b>Sitzung Nr.</b>	<b>StA</b>	<b>VA</b>	<b>PA 77.</b>	<b>RR</b>
<b>TOP</b>			<b>5</b>	
<b>Datum</b>			<b>25.03.2020</b>	
<b>Ansprechpartner/in: Frau Blinde, Frau Kahl</b> <b>Telefon: 0211 / 475-2367</b>				
<b>Bearbeiter/in: Frau Blinde</b>				
<b>Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für die Planungsregion Düsseldorf</b> hier: Kenntnisnahme				
<b><u>Beschlussvorschlag für die Sitzung des Planungsausschusses:</u></b> Der Planungsausschuss nimmt das Regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept zur Kenntnis.				

gez. Birgitta Radermacher  
Düsseldorf, den 3. März 2020

## **Inhaltsverzeichnis / kurze Sachverhaltsschilderung:**

Das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (RGIK) für die Planungsregion Düsseldorf ist nach LEP NRW (Ziel 6.3-1) die Entscheidungsgrundlage für zukünftige Regionalplanänderungen für neue Siedlungsbereiche für Industrie und Gewerbe. Es ermöglicht einen regionalen Blick auf die Dynamik der wirtschaftsbezogenen Flächenentwicklungen.

Ziel der Raumordnung ist die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, d.h. für eine erfolgreiche Gewerbeflächenentwicklung müssen geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig stellt der Regionalplan als überfachliche und überörtliche Planung sicher, dass Natur und Landschaft geschont werden. Bei der Planung neuer Gewerbestandorte werden darum zwei Aspekte geprüft: Besteht ein Bedarf für die zusätzlichen Gewerbeflächen? Ist der Standort regionalplanerisch geeignet?

Im Teil A des regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts werden die planerischen Grundlagen in ein einheitliches Format gebracht:

- Was sind die einschlägigen Ziele der Raumordnung aus LEP NRW und RPD?
- Was sind Erkenntnisse des Siedlungsflächenmonitorings (Methode und Bilanz)?
- Welche Planungskriterien für GIB / ASB (Gewerbe) liegen dem RPD zugrunde?
- Welche besonderen Standorte für Gewerbe sind im RPD gesichert?

Diese Grundlagen sind in der Region im Beteiligungsverfahren zum RPD abgestimmt worden, da das Konzept des Regionalplanes auf ihnen beruht.

Die Bilanz zum Siedlungsflächenmonitoring 2017 hat gezeigt, dass mit ca. 3.000 ha Reserven für Gewerbe im RPD ein großzügiger Handlungsspielraum besteht, deswegen werden in Teil A des vorliegenden Konzeptes keine neuen Standorte für Gewerbe vorgeschlagen. Engpässe weisen jedoch einige Städte auf, für die im RPD ein Flächenbedarfskonto eingeführt wurde. Nach Auswertung des zurzeit laufenden Siedlungsmonitorings zum Stichtag 01.01.2020 wird Teil A überarbeitet und es werden ggf. Regionalplanänderungen für Fehlbedarfskommunen vorbereitet. Weil es zunehmend schwieriger wird, gute Standorte für Gewerbe in den Fehlbedarfskommunen zu finden, werden hierzu Planungsansätze in Teil B des Konzeptes erarbeitet.

In Teil B des RGIK werden somit die aktuellen Herausforderungen für die Gewerbeflächenentwicklung dargestellt, die zukünftig konzeptionell bearbeitet werden sollen. Bei der Frage, welche Perspektiven für die Fehlbedarfskommunen bestehen, sind verschiedene Ansätze denkbar, z.B. könnten veränderte Planungskriterien Spielraum für eine gewerbliche Entwicklung bieten, die naturräumlich verträglich ist. Zudem bieten interkommunale Standorte möglicherweise neuen Spielraum. Als eine zentrale Herausforderung wird das Thema Strukturwandel im Rheinischen Revier aufgearbeitet und es werden verschiedene Standorte vorgeschlagen, in denen kurz- und mittelfristig Ansiedlungen für den Strukturwandel erfolgen können. Das RGIK bietet zudem die Chance, regelmäßig zu prüfen, ob die bestehenden textlichen Ziele der Raumordnung im RPD erfolgreich sind.

Der Planungsausschuss wird gebeten, das Regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept zur Kenntnis zu nehmen.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für die Planungsregion Düsseldorf



# REGIONALES GEWERBE- UND INDUSTRIE- FLÄCHENKONZEPT

für die Planungsregion Düsseldorf

Herausgeber:  
Bezirksregierung Düsseldorf  
Dezernat 32 – Regionalentwicklung  
Cecilienallee 2  
40476 Düsseldorf  
Düsseldorf, im Februar 2020  
Bild-/Abbildungsrechte:  
© Bezirksregierung Düsseldorf

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	3
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>7</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung.....	8
1.2 Aufbau.....	8
<b>TEIL A - Grundlagen des RPD.....</b>	<b>8</b>
<b>2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Vorgaben der Raumordnung.....</b>	<b>20</b>
3.1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung .....	22
3.2 Umsetzung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).....	25
3.3 Umsetzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche für Gewerbe (ASB-GE) .....	28
3.4 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung (GIB-Z) .....	29
3.4.1 GIB mit der Zweckbindung Standorte des kombinierten Güterverkehrs.....	29
3.4.2 GIB mit der Zweckbindung Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie .....	31
3.4.3 GIB mit der Zweckbindung überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung.....	32
3.4.4 GIB mit sonstigen Zweckbindungen .....	33
3.5 Gewerbebetriebe im Freiraum und in nicht dargestellten Ortslagen .....	34
3.6 Agrobusiness .....	35
<b>4. Siedlungsflächenmonitoring – Rheinblick.....</b>	<b>38</b>
4.1 Bedarfsgerechte Wirtschaftsflächen - Regionaler Handlungsspielraum (HSP).....	38
4.1.1 Verteilung des Handlungsspielraumes nach raumordnerischen Kriterien .....	40
4.1.2 Verteilung des HSP 1 innerhalb der Kreise .....	43
4.2 Reserven und Entwicklungspotenziale.....	46
4.2.1 Entwicklung der Reserven seit 2012 .....	49
4.2.2 Verfügbarkeit der Reserven in den Flächennutzungsplänen.....	52
4.2.3 Größenstruktur der Reserven in den Flächennutzungsplänen in 2017 .....	53
4.2.4 Bedeutung von Brachflächen und Wiedernutzungspotenzialen.....	54
4.2.5 Reserven für Industrie in den GIB bzw. ASB für Gewerbe .....	54
4.2.6 Die Bedeutung der Betriebserweiterungsflächen für die Planungsregion .....	55
4.2.7 Inanspruchnahmen von 2014 bis 2017.....	55
4.2.8 Flächenbedarfskonto .....	57
<b>5. Standorte für Gewerbe und Industrie .....</b>	<b>60</b>
5.1 Planungskriterien .....	60
5.1.1 Arrondierung bestehender Siedlungen .....	60
5.1.2 Planungsziele der Kommune .....	60

5.1.3 Standorteignung / Standortqualität .....	60
5.1.4 Verkehrsanbindung.....	61
5.1.5 Verfügbarkeit.....	61
5.1.6 Naturräumliche Qualitäten – restriktionsarme Räume .....	62
5.2 Bereiche für Gewerbe im RPD – Entwicklungspotenziale in den Teilregionen.....	64
5.2.1 Düsseldorf.....	78
5.2.2 Krefeld.....	80
5.2.3 Mönchengladbach .....	85
5.2.4 Bergische Großstädte.....	87
5.2.5 Kreis Kleve.....	92
5.2.6 Kreis Mettmann.....	100
5.2.7 Rhein-Kreis Neuss.....	103
5.2.8 Kreis Viersen .....	107
<b>6. Fachbeiträge und Konzepte .....</b>	<b>112</b>
6.1 Fachbeitrag der Wirtschaft.....	112
6.2 Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept des Landes NRW .....	115
<b>7. Fazit zum Teil A – Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept.....</b>	<b>118</b>
<b>TEIL B – Perspektiven / Herausforderungen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung.....</b>	<b>121</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>121</b>
<b>2. Strukturwandel im Rheinischen Revier.....</b>	<b>123</b>
<b>3. Neue Standorte in Fehlbedarfskommunen .....</b>	<b>139</b>
3.1 Suche nach neuen interkommunalen Standorten im Umland .....	139
3.2 Suche nach isolierten Standorten in Engpasskommunen.....	141
3.3 Standortsuche nach qualitativen Kriterien .....	142
<b>4. Umsetzung der Gewerbebestandorte .....</b>	<b>143</b>
4.1 Transparenz schaffen bei überregional bedeutsamen Standorten.....	143
4.2 Probleme bei der Baulandmobilisierung.....	145
4.3 Brachflächen (Brachflächenmanagement) und Nachverdichtung .....	147
4.4 Nachhaltige Gestaltung von Gewerbegebieten.....	150
4.5 Evaluierung der sonstigen Zweckbindungen und Ziele der Raumordnung (Flächenbedarfskonto, Gewerbeflächenpool).....	153
<b>5. Fazit zum Teil B – Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept.....</b>	<b>155</b>
<b>6. Literatur .....</b>	<b>157</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Die Planungsregion Düsseldorf.....	8
Abbildung 2: Die Planungsregion im Vergleich zu NRW.....	8
Abbildung 3: Entwicklung des Bruttoinlandproduktes je Erwerbstätigen .....	9
Abbildung 4: Entwicklung der sozialpflichtig Beschäftigten.....	10
Abbildung 5: Wirtschafts- und Erwerbsstruktur .....	11
Abbildung 6: Große Gewerbestandorte in der Planungsregion Düsseldorf.....	13
Abbildung 7: Vergleich der Entwicklung von Fläche und SvB (2008-2015).....	15
Abbildung 8: Pendlerströme in der Planungsregion Düsseldorf.....	16
Abbildung 9: Pendleratlas NRW - Düsseldorf .....	17
Abbildung 10: Beispiel für Regionalplanreserven und FNP Reserven .....	24
Abbildung 11: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), Kap. 3.3.1, Ziel Z1 .....	26
Abbildung 12: Grundsatz G1 – Kap. 3.3.1 RPD.....	27
Abbildung 13: Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) und Ziel Z2 – Kap. 3.3.1 RPD.....	28
Abbildung 14: Beispiel für Hafensymbol und Symbol Wasserstraße mit Güterumschlaganlage, Kap. 3.3.2 Ziel Z1, RPD.....	30
Abbildung 15: Beispiel für Einrichtung zum Güterumschlag, Kap. 3.3.2 Ziel Z1, RPD .....	31
Abbildung 16: Beispiel für GIB für flächenintensive Vorhaben und Industrie, Kap. 3.3.2 Ziel Z2, RPD.....	32
Abbildung 17: Beispiel für GIB Überregional bedeutsame Standorte, Kap. 3.3.2 Ziel Z3, RPD.....	33
Abbildung 18: Beispiel für GIB mit einer sonstigen Zweckbindung, Kap. 3.3.2 Ziel Z6, RPD.....	33
Abbildung 19: Bereich für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben, RPD .....	33
Abbildung 20: Beispiel für eine nicht dargestellte Ortslage.....	34
Abbildung 21: Schaubild über die Berechnung des Bedarfs (Handlungsspielraum 1 und 2).....	41
Abbildung 22: Entwicklung der gewerblichen Reserven im Planungszeitraum .....	49
Abbildung 23: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den kreisfreien Städten .....	50
Abbildung 24: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den Kreisen im bisherigen Planungszeitraum.....	51
Abbildung 25: Verfügbarkeit der FNP-Reserven (Anteil in % an Anzahl der Reserven) .....	53
Abbildung 26: Größen der Brachen bei FNP-Reserven (Anteil in % an Anzahl der Brachen).....	54
Abbildung 27: Anteil der Inanspruchnahmen von 2014-2017 auf Brachflächen (in % von ha) .....	56
Abbildung 28: Skizze Suchbereiche für neue GIB .....	60
Abbildung 29: Vorgeschlagene Erweiterungsfläche Hafen Krefeld und naturräumliche Restriktionen .....	83
Abbildung 30: Vorgeschlagene Erweiterungsfläche für den Emmericher Hafen .....	97
Abbildung 31: Räumliche Verortung der Starterprojekte im Rheinischen Revier. ....	125
Abbildung 32: Das Rheinische Revier .....	126
Abbildung 33: Arbeitsplatzschwerpunkte in der Planungsregion Düsseldorf.....	127
Abbildung 34: Entwicklungspotenziale im RPD .....	131

# 1. Einleitung

## 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 im Aufstellungsprozess des RPD 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 und benötigen eine permanente Beobachtung auch auf der regionalen Ebene. In diesem Sinne sollen die positiven konzeptionellen Bausteine aus dem Regionalplan Düsseldorf weiter entwickelt 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 (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 heißt, 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 die aktuellen Planungsgrundlagen aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD) aufgegriffen und in ein Format gebracht. Themen sind die Bedarfsberechnungsmethode, die Flächenreserven (Siedlungsflächenmonitoring), die regional bedeutsamen GIB und ASB (Gewerbe) sowie die textlichen Vorgaben für Gewerbe. Diese Bausteine sind ausführlich in der Begründung des RPD erarbeitet worden und werden im vorliegenden Konzept zusammengefasst und erläutert. Eine Überarbeitung der Vorgaben und Standorte ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, da der RPD erst im April 2018 rechtskräftig geworden ist. Ihm liegt ein umfangreiches Planungskonzept für die textlichen und zeichnerischen Vorgaben der Gewerbeflächenentwicklung zugrunde. Eine Änderung der Standorte für Gewerbe kann jedoch im Einzelfall durch Regionalplanänderungen erfolgen, wenn sich z.B. die Bedarfssituation in einzelnen Städten ändert.

Die regionale Abstimmung zu den Grundlagen des Konzeptes erfolgte im Prozess zur Erarbeitung des RPD. Es fanden verschiedene Runde Tische, Fachgespräche und Beteiligungsverfahren statt. Die letzte Entscheidung für diese Bausteine fasste der Regionalrat mit dem Aufstellungsbeschluss des Regionalplanes am 14.12.2017. Rechtskräftig wurde der Regionalplan mit der Bekanntmachung am 13.04.2018.

Im Regionalplan wurde eine Bedarfsprüfung auf Grundlage der Reserven aus dem Siedlungsflächenmonitoring zum Stichtag 01.01.2012 durchgeführt. Eine Aktualisierung der Reserven erfolgte zum Siedlungsflächenmonitoring mit dem Stichtag 01.01.2014. Da zwischenzeitlich ein Siedlungsflächenmonitoring zum Stichtag 01.01.2017 erfolgt ist, werden die Entwicklungspotenziale und Reserven im vorliegenden Konzept auf dieser neuen Grundlage bewertet. Das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept löst damit das Rheinblick – Siedlungsflächenmonitoring zur Erhebung der gewerblich/industriellen Entwicklungspotenziale ab, welches bisher alle drei Jahre unter eigenem Titel veröffentlicht wurde.

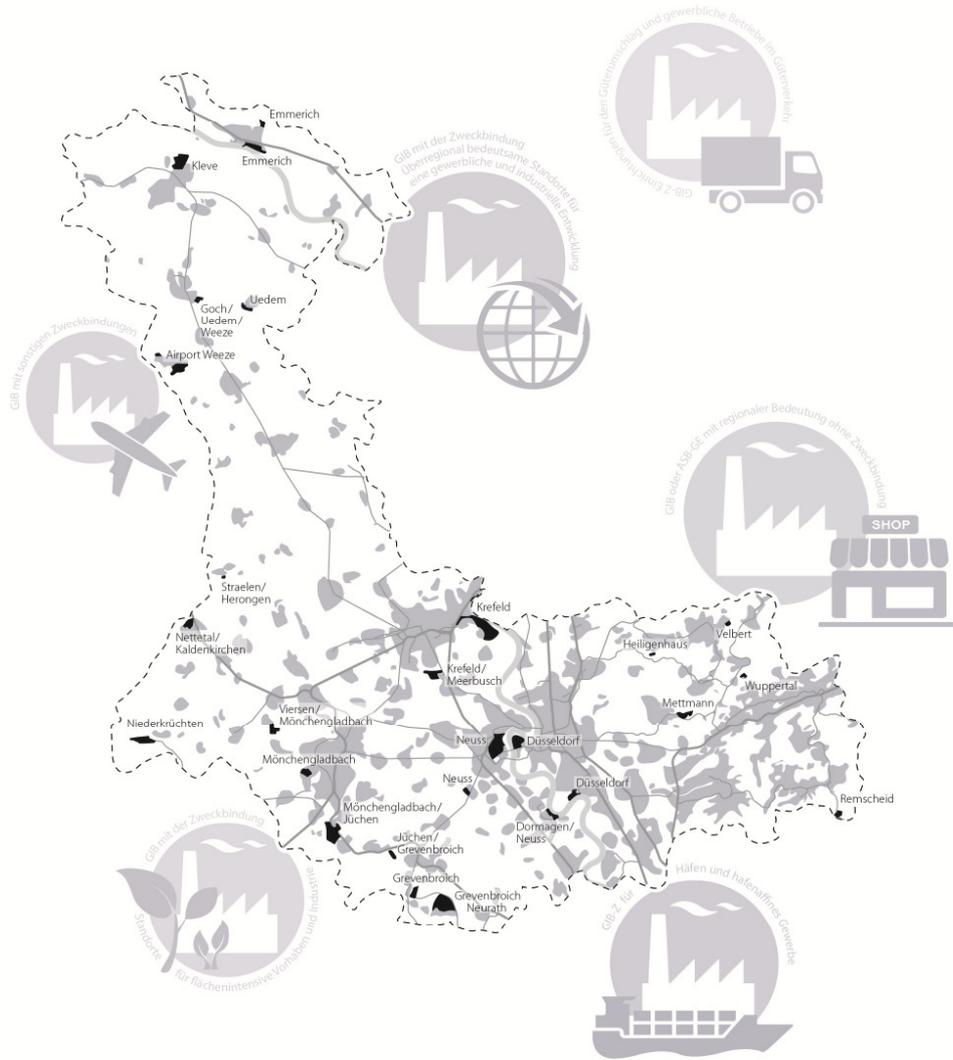
Das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept soll regelmäßig aktualisiert werden. Hier bietet sich der dreijährige Turnus des landesweiten Siedlungsflächenmonitorings an. Die nächste Erhebung des landesweiten Siedlungsflächenmonitorings erfolgt zum Stichtag 01.01.2020, mit diesen neuen Daten soll die Bedarfsberechnung im Gewerbeflächenkonzept im nächsten Jahr aktualisiert werden. In dem 3-jährigen Turnus soll dann auch geprüft werden, ob Handlungsbedarf bei der Änderung anderer Vorgaben und Instrumente besteht (z.B. textliche Ziele, Flächenbedarfskonto, Gewerbeflächenpool).

Wichtig ist, dass Regionalplanänderungen für Gewerbe in einzelnen Städten und Gemeinden unabhängig von diesem 3-jährigen Turnus der Aktualisierung des Gewerbeflächenkonzeptes erfolgen können. Sie werden durchgeführt, wenn z.B. kommunale Planung dies erfordert (z.B. zur Vorbereitung von FNP-Änderungen). Hier können Städte und Gemeinden jederzeit Planungserfordernisse begründen. Das Gewerbeflächenkonzept dient dann lediglich als Bewertungsgrundlage für Methode und Kriterien. Größere neue Standorte für Gewerbe und Industrie werden im Gewerbeflächenkonzept erst in der nächsten Aktualisierung des Konzeptes aufgegriffen, die turnusgemäß nach einer Regionalplanänderung folgt.

Im Teil B des Konzeptes werden Perspektiven und aktuelle Herausforderungen für die Gewerbeflächenentwicklung dargestellt, die zukünftig konzeptionell bearbeitet werden sollen. Die Themen gehen möglicherweise über den Rahmen der Regionalplanung bzw. den Planungszeitraum des Regionalplanes hinaus. Welche Themen und Probleme bearbeitet werden sollen, wird in der nächsten Zeit in einem dialogorientierten Prozess mit den Akteuren der Region erarbeitet. Einige Themen sind bereits gesetzt (siehe unten Teil B).

# 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.

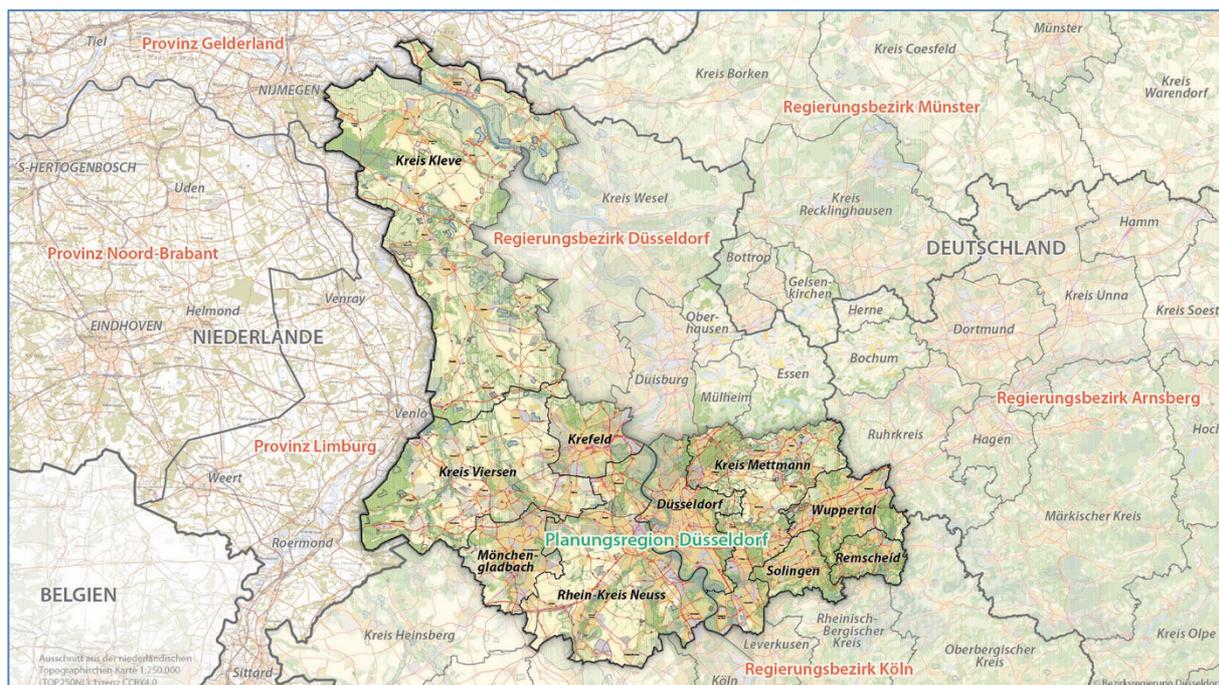


Abbildung 1: Die Planungsregion Düsseldorf

Die Planungsregion Düsseldorf ist eine der wirtschaftlich stärksten Regionen in Deutschland. Das Land Nordrhein-Westfalen erwirtschaftete im Jahr 2016 mit rund 670 Milliarden Euro zirka 21 Prozent des deutschen Bruttoinlandsproduktes. Hiervon hat die Planungsregion Düsseldorf einen Anteil von 21 Prozent erwirtschaftet.



Abbildung 2: Die Planungsregion im Vergleich zu NRW

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

Das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen für die Planungsregion Düsseldorf lag 2016 bei rund 73.000€. 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 Städte Düsseldorf, Mönchengladbach, Remscheid, Solingen und Wuppertal konnten ihr Wachstum um mehr als 10 Prozent zum Basisjahr 2006 steigern. Auch die vier Kreise der Planungsregion haben eine Wachstumsrate von über 15 Prozent im Vergleichszeitraum zu verzeichnen. Die höchste Wachstumsrate des BIP pro Erwerbstätigem hatten der Kreis Kleve und die Stadt Solingen zwischen 2006 und 2016 (siehe Abb. 3)

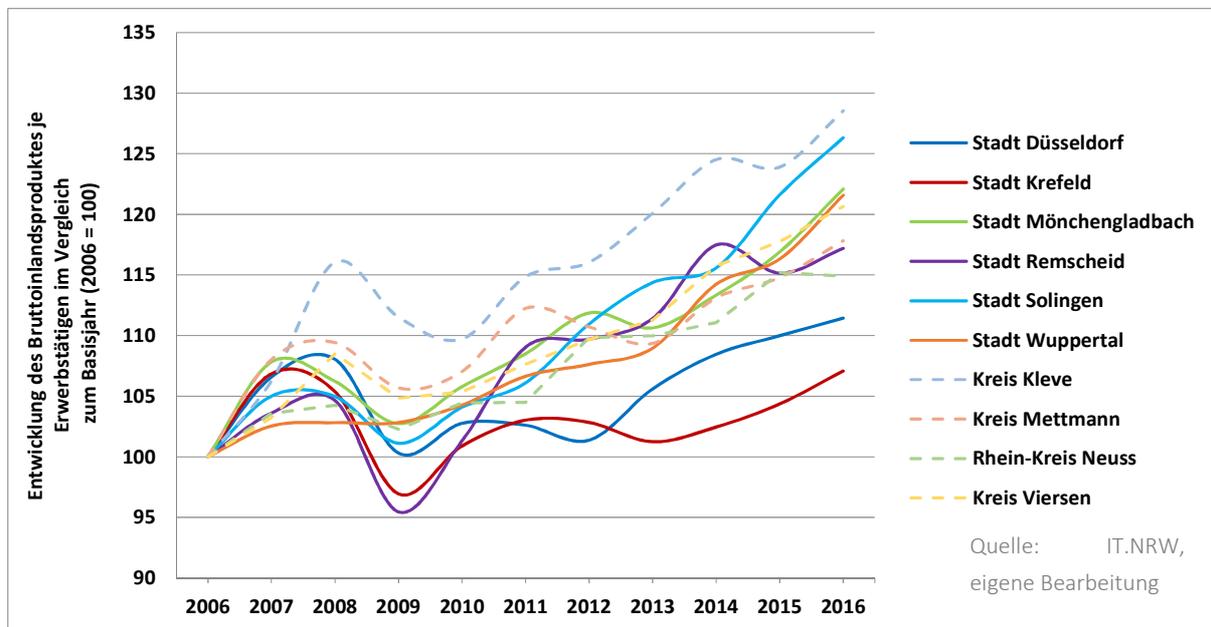


Abbildung 3: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Erwerbstätigen

Eine ähnlich positive Entwicklung ist in der Planungsregion Düsseldorf bei der Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt von 2008 bis 2018 in allen Städten und Gemeinden (siehe folgende Abbildung 4). Die größten Zuwächse von über 25 % gab es im Kreis Kleve, über 15 % Wachstum gab es in den Städten Düsseldorf und Mönchengladbach und dem Rhein-Kreis Neuss.

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 den höchsten Wachstumsraten befinden sich 2018 148.000 Erwerbstätige, im Kreis Mettmann mit geringeren Wachstumszahlen sind es mit 250.000 Erwerbstätigen deutlich mehr.

In allen kreisfreien Städten und Kreisen ist die Wirtschaftskrise 2008 / 2009 durch einen Rückgang des BIP je Erwerbstätigen und der Zahl der sozialpflichtig Beschäftigten deutlich zu erkennen, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau. Besonders stark hatte es hier die Städte Solingen, Remscheid und Wuppertal getroffen (siehe folgende Abbildung 4).

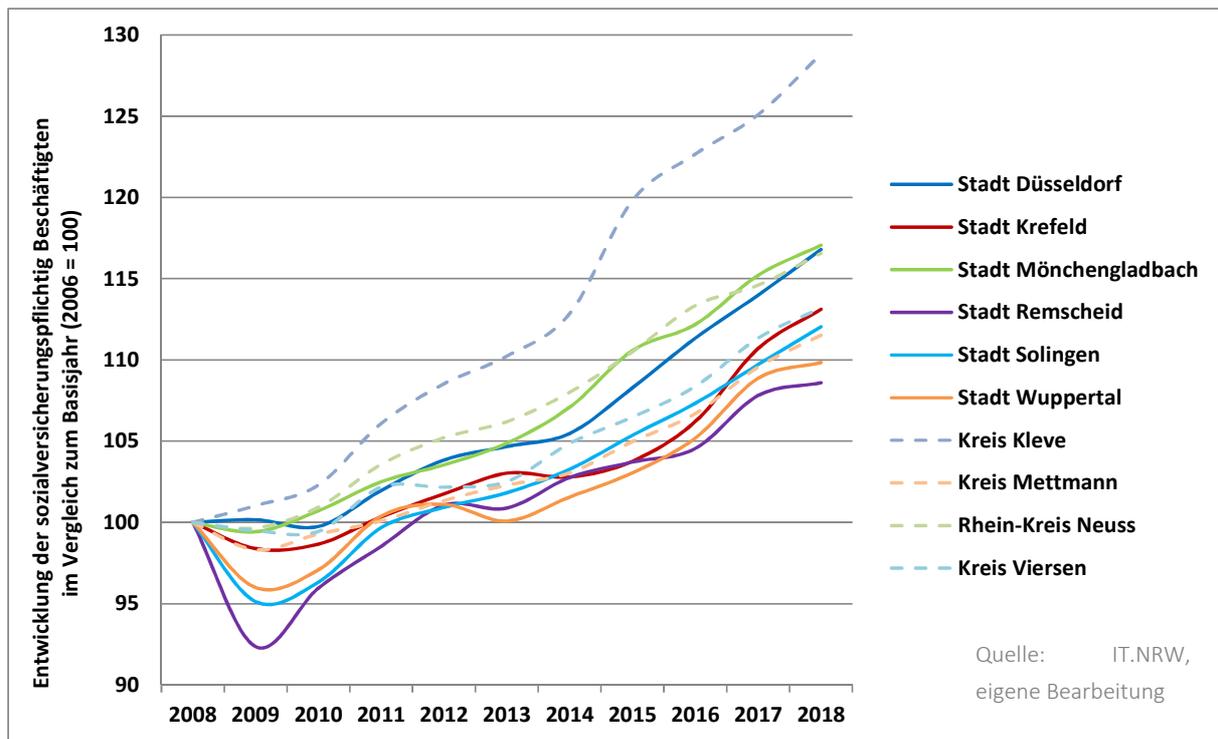
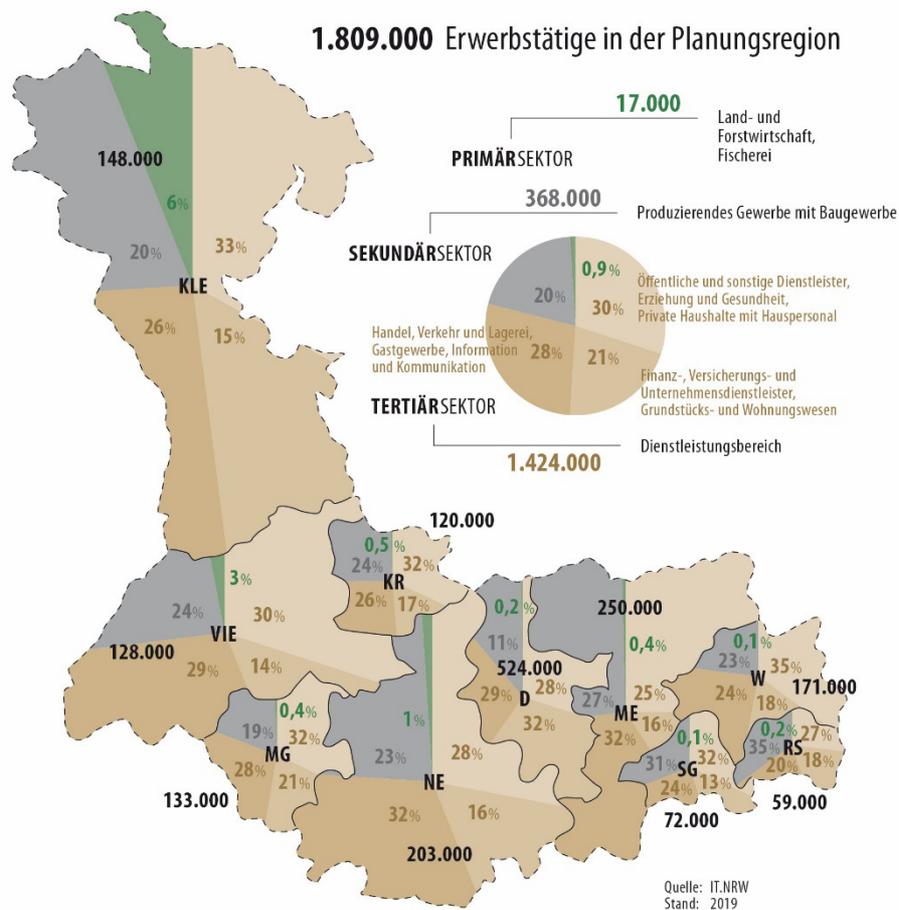


Abbildung 4: Entwicklung der sozialpflichtig Beschäftigten

Im Jahr 2018 waren ca. 1,8 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. 1,4 Millionen Erwerbstätige und damit mehr als jeder zweite Erwerbstätige). Die meisten von ihnen (rund 33 %) 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 80 % 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 (31 % bzw. 35 % der Erwerbstätigen). Auch im Kreis Mettmann ist mit 27% der Anteil der Erwerbstätigen im Sekundärsektor vergleichsweise hoch. Im Primärsektor arbeiten nur 17.000 Erwerbstätige. Lediglich im Kreis Kleve spielt er eine größere Rolle, denn dort arbeiten 6% der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft (siehe folgende Abbildung).



**Abbildung 5: Wirtschafts- und Erwerbsstruktur**

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 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 in der Region sind die Unterschiede gut zu erkennen (siehe Abbildung 6). Es wurden in einem rein quantitativen Modell die Zahl der Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus der Unternehmensregisterstatistik von Information und Technik NRW (IT.NRW)) erfasst und in Bezug zu Flächen aus den Flächennutzungsplänen der Kommunen der Planungsregion Düsseldorf gebracht.

Hierzu wurden 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.

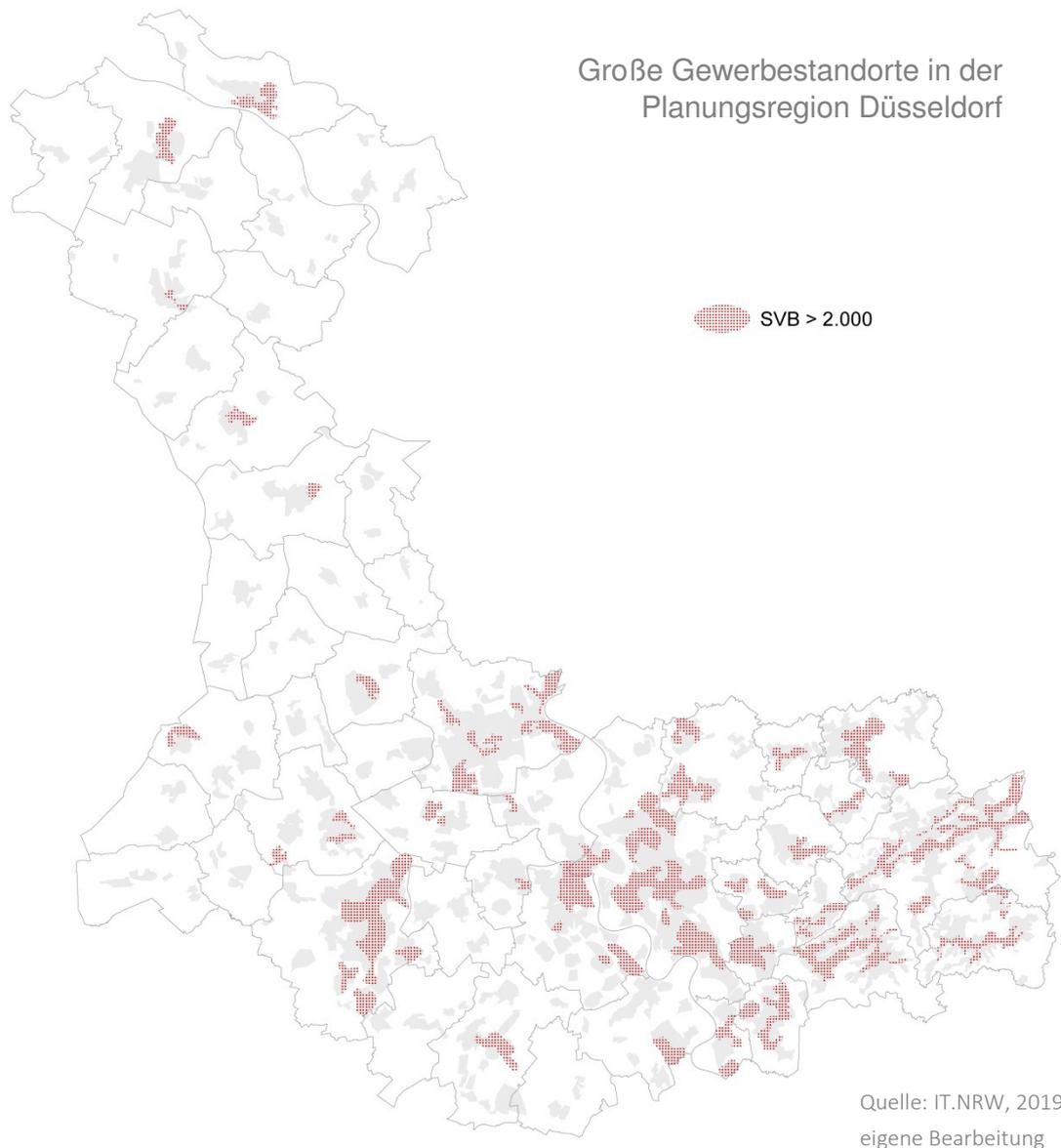
Nach der Selektion wurden die Flächen generalisiert zusammengefasst („geclustert“) und an IT.NRW übermittelt. IT.NRW hat diese Flächendaten anschließend mit dem Datensatz der Unternehmensregis-

terstatistik 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 Gewerbestandorten genutzt werden kann.

In der Planungsregion Düsseldorf arbeiten 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 Gewerbestandorte der Region bewertet. Die Arbeitsplatzdichte ist in der Planungsregion ungleich verteilt – denn in den dargestellten großen Gewerbestandorten 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 Gewerbestandorte (siehe folgende Abbildung 6) zeigt erwartungsgemäß, dass in der Planungsregion Düsseldorf die meisten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in den Kernstädten der Ballungsräume liegen. Große Gewerbestandorte 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 Gewerbestandorte 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 Gewerbestandorte aufweisen, während es nur einzelne GIB in den anderen Kreisen Kleve, Viersen und dem Rhein-Kreis Neuss sind.



**Abbildung 6: Große Gewerbestandorte 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.

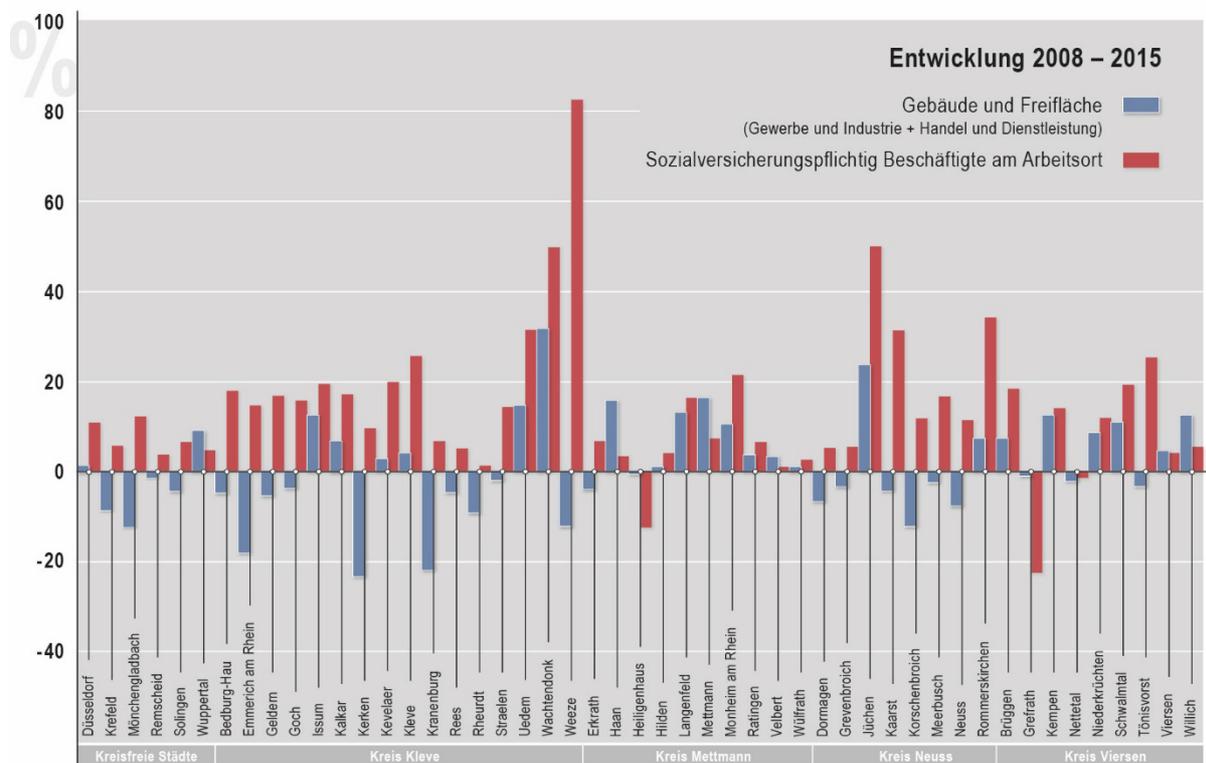
Durch die zunehmende Konkurrenz um Flächen ist deren effiziente Ausnutzung notwendig, weshalb ein Blick auf die branchenspezifische Arbeitsplatzdichte sinnvoll sein kann. Die Business Metropole Ruhr (bis September 2017 Wirtschaftsförderung metropol Ruhr) hat im dritten Teil des Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr für die gewerblich genutzten Flächen im Ruhrgebiet ermittelt, wie viel m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (2008 bis 2015<sup>1</sup>) mit der Entwicklung der Gebäude- und Freifläche (2008 bis 2015) verglichen. Die Gebäude- und Freifläche wird dabei aus den Unterkate-

---

<sup>1</sup> Durch eine Umstellung der Daten auf das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) lassen sich Zeitreihen nur bis 2015 miteinander vergleichen.

gorien „Gewerbe und Industrie“ sowie „Handel und Dienstleistung“<sup>2</sup> zusammengesetzt. Der Vergleich der Daten (vgl. folgende Abbildung 7) zeigt, dass die Entwicklung der SvB am Arbeitsort in fast allen Kommunen der Planungsregion Düsseldorf positiv war, während die Entwicklung der Gebäude- und Freifläche in 24 der 49 Kommunen rückläufig war. In der Hälfte der Städte und Gemeinden ist damit die Produktivität der Fläche gestiegen, weil mehr SvB auf weniger m<sup>2</sup> arbeiten. In 24 Kommunen ist die Zahl der SvB gestiegen und hat auch die Gewerbe und Industriefläche zugenommen<sup>3</sup>. In Uedem, Wachtendonk und Jüchen sind z.B. neue Gewerbegebiete zwischen 2008 und 2015 erschlossen worden. In drei Kommunen ist sowohl die Zahl der SvB gesunken, wie auch die Gebäude- und Freifläche. Auffällig ist die Steigerung der SvB in der Gemeinde Weeze bei gleichzeitigem Rückgang der Gebäude- und Freifläche für Gewerbe. Dies kann aufgrund der Entwicklungen am Flughafen und der Konversion des Standortes liegen. Wichtig zu bedenken ist, dass es sich bei den Zahlen um % handelt – die Zunahme von 10% der SvB in der Stadt Düsseldorf ist absolut betrachtet natürlich wesentlich höher als ein Zuwachs von 80% in kleinen Kommunen wie Weeze. Im Einzelfall können auch statistische Änderungen z.B. bei der Flächenerfassung für größere Sprünge sorgen. 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.



Quelle: IT.NRW, eigene Bearbeitung

Abbildung 7: Vergleich der Entwicklung von Fläche und SvB (2008-2015)

<sup>2</sup> Die beiden Unterkategorien Industrie und Gewerbe sowie Handel und Dienstleistung wurden addiert und gemeinsam betrachtet, um sicherzustellen, dass alle in GIB angesiedelte Nutzungen in die Betrachtung mit eingehen. Eine 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.

<sup>3</sup> Zudem lässt sich im Vergleich der Unterkategorien ebenfalls sagen, dass die Entwicklung der Gebäude und Freifläche für Handel und Dienstleistung positiver verlaufen ist als für Gewerbe und Industrie. Dies lässt sich auf die fortschreitende Tertiärisierung der Wirtschaft und den Flächenbedarf der Logistik zurückführen.

Wie bereits ausgeführt ist die Verkehrsanbindung ein wichtiger Standortfaktor. Die großen Gewerbestandorte sind Ziel tausender Pendler, die jeden Tag mit dem ÖV, PKW, Rad oder zu Fuß ihren Arbeitsplatz erreichen. Der Zuwachs der Erwerbstätigen in der Planungsregion (in der Stadt Düsseldorf gab es zwischen 2006 und 2016 einen Zuwachs um fast 15 %) führt zu stetig steigenden Pendlerzahlen. In einer Pressemitteilung vom 14. November 2018 veröffentlichte Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) als Landesbetrieb Statistik, dass zum Stichtag 30.06.2017 ca. 4,73 Millionen Erwerbstätige in NRW arbeitstäglich über die Grenzen ihres Wohnortes hinweg zur Arbeit pendeln. Dazu kommen noch einmal fast genauso viele innergemeindliche Pendler mit 4,43 Millionen.

In der Planungsregion Düsseldorf sind es rund 950.000 Pendler, die täglich über die Grenze ihres Wohnortes hinweg zur Arbeit pendeln und rund 850.000 innergemeindliche Pendler. Schon 2015 war eine deutliche Konzentration auf die Stadt Düsseldorf und die großen Gewerbestandorte im Ballungsraum zu erkennen, wie es die Abbildung der Einpendlerströme auf Seite 17 des RPD verdeutlicht (siehe Abbildung 8). Nur wenige größere Pendlerströme liegen im ländlichen Raum, da sich dort nur einzelne verstreute Gewerbestandorte befinden.

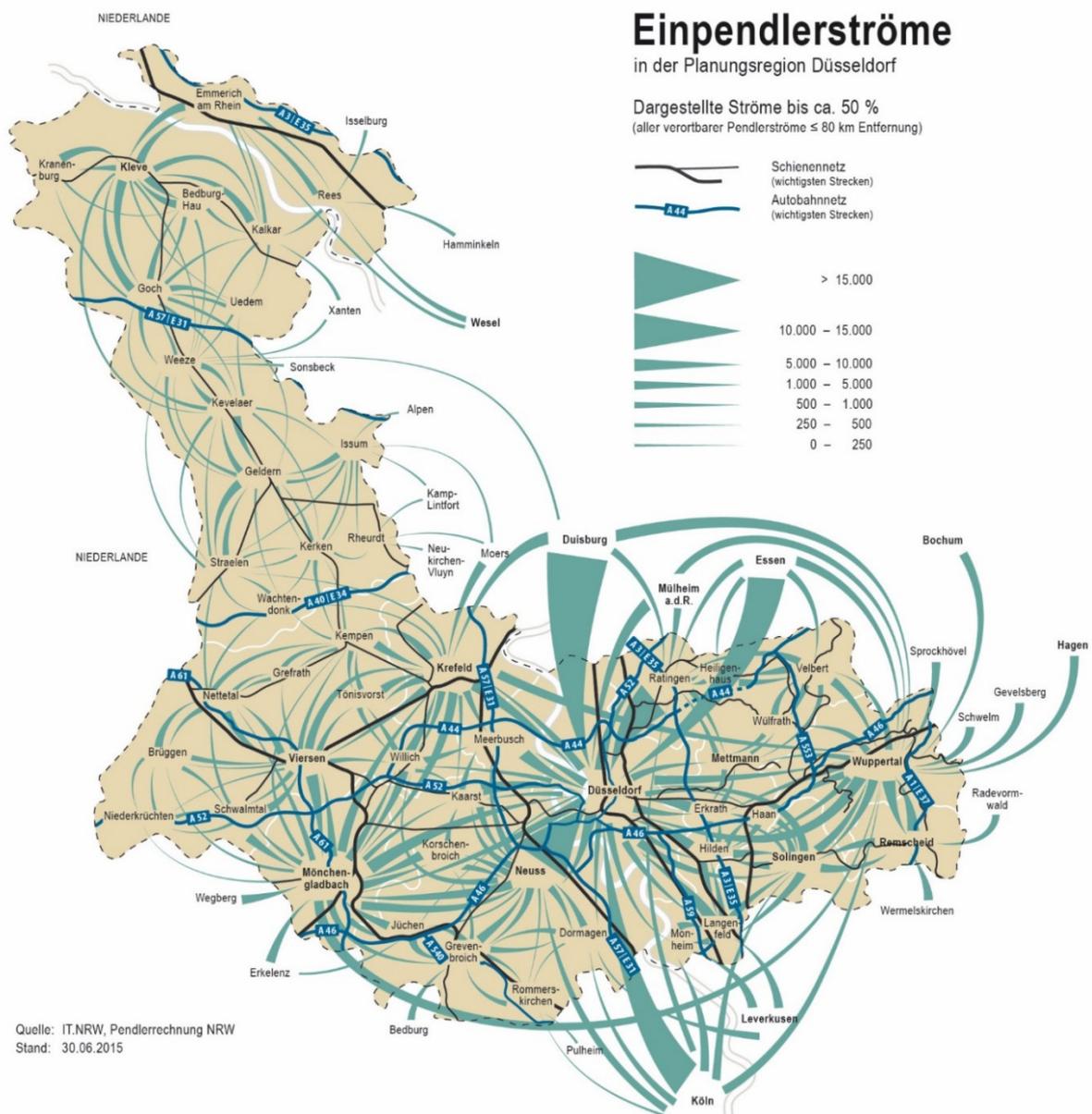


Abbildung 8: Pendlerströme in der Planungsregion Düsseldorf

In den Ballungsbereichen, in denen sich die großen Gewerbestandorte 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.

In der Stadt Düsseldorf gab es 2015 täglich rund 296.000 Einpendler, nur zwei Jahre später ist die Zahl bereits auf 307.000 Einpendler gestiegen.

Die nebenstehende Abbildung aus dem Pendleratlas NRW verdeutlicht die tägliche Herausforderung für die Stadt Düsseldorf<sup>4</sup>: Am Tag halten sich rund 817.000 Personen in der Stadt auf, nachts sind rund 615.000 Einwohner in der Stadt. Dieses Wachsen und Schrumpfen in der Dimension einer Großstadt, das arbeitstäglich in Düsseldorf geschieht, führt regelmäßig zu Überlastungen der Verkehrsinfrastruktur.

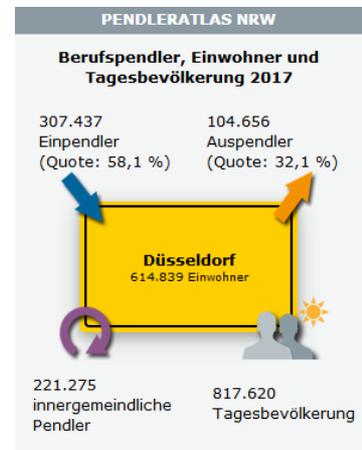


Abbildung 9: Pendleratlas NRW - Düsseldorf

Bei der Planung neuer Gewerbestandorte im Umland der Großstädte ist es darum immer 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.

<sup>4</sup> Quelle: It.nrw: Pendleratlas NRW, <https://www.pendleratlas.nrw.de/>



# 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).

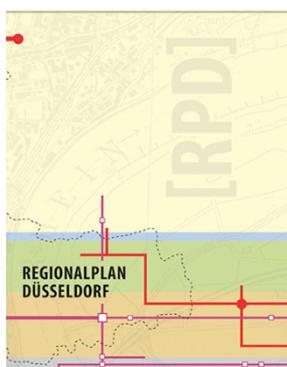
Das Raumordnungsgesetz hat einen eher programmatischen Charakter. Es werden Grundsätze vorgegeben, die zu der o.g. nachhaltigen Raumentwicklung führen sollen. Für ein regionales Gewerbeflächenkonzept relevant sind z.B. die Grundsätze, dass nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovationen unterstützt 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 (LEP NRW)** und im **Landesplanungsgesetz (LPIG NRW)** konkretisiert. Die im LEP NRW aufgestellten mittel- bis langfristigen strategischen Ziele betreffen auch den Sachbereich einer industriellen und gewerblichen Nutzung. Der LEP NRW ist am 08. Februar 2017 in Kraft getreten und wurde am 06. August 2019 geändert.



Die Regionalplanung soll die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte 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. 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 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 Freiraumversiegelung 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 (LEP NRW Ziel 6.3-1).

Da das informelle Verfahren zur Aufstellung des RPD bereits im Jahr 2010 und das formelle im Jahr 2014 gestartet ist, konnte für seine Vorbereitung kein eigenständiges regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept im Vorfeld erarbeitet werden. Die Inhalte, die der LEP NRW seit seiner Rechtskraft 2015 vorsieht, wurden jedoch in der Begründung und im Planwerk aufgearbeitet und damit Teil des Regionalplanes. Das hier vorliegende Konzept bringt diese Inhalte nun in ein neues Format und fasst die Vorgaben 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 LEP NRW.

## 3.1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Der LEP NRW und der RPD sehen vor, dass die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und flächensparend erfolgen soll 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 versiegeln, 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 vormals angestrebten 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 LPIG (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. (...)

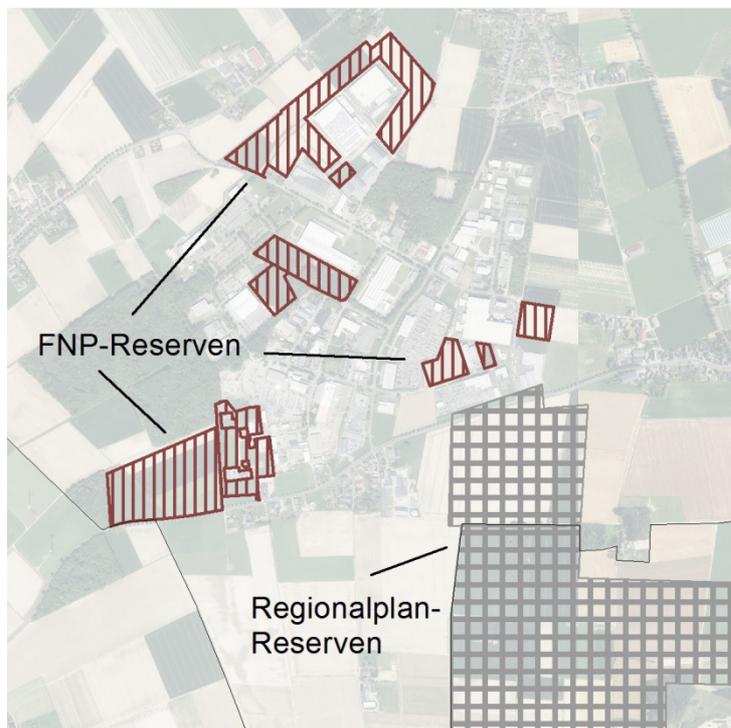
Die Regionalplanung stellt diesem Bedarf die auf Grundlage des Siedlungsflächenmonitorings ermittelten planerisch verfügbaren Flächenreserven gegenüber. (...)

(Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Erläuterung), 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 Regierungsbezirken und dem Verbandsgebiet des RVR.

Um die Vorgaben in Ziel 6.1-1 LEP NRW zu konkretisieren erfolgte 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.

In der Planungsregion Düsseldorf wird bereits seit den 1990er Jahren ein Siedlungsflächenmonitoring 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 theoretischen Bedarfswert. Von diesem theoretischen Bedarf werden die bestehenden Reserven in den Plänen (FNPs und Regionalplan) abgezogen (Daten aus dem Siedlungsflächenmonitoring). Die Reserven umfassen dabei nicht nur freie Grundstücke in neuen Gewerbe- und Industriegebieten, sondern auch Innenpotentiale (z.B. Baulücken) oder Brachflächen wenn verfügbar (siehe Kapitel 4).



**Abbildung 10: Beispiel für Regionalplanreserven 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 Innenpotenziale betrachtet werden. Auch soll die bestehende Siedlungsstruktur beachtet werden (zentrale Orte, siedlungsstrukturelle Gliederung).

Der LEP und der RPD sehen 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 Innenpotenziale und die FNP Reservens umgesetzt werden sollen und 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 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 Reservens 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 Reservens 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 Reservens 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 Reservens insgesamt bereinigt wurden bzw. einzelne „Planungsleichen“ gestrichen werden konnten, besteht aktuell kein Planerfordernis zur Rücknahme von Reservens für Gewerbe. Eine Überprüfung der Flächenbi-

lanz erfolgt regelmäßig im Siedlungsflächenmonitoring. 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.

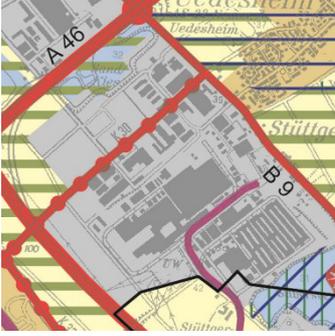
## 3.2 Umsetzung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

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 emittierenden 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.



Quelle: RPD, S. 64

**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

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.

Quelle: RPD, S. 64

Abbildung 12: Grundsatz G1 – Kap. 3.3.1 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 neuen 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.

Im regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept sollte zukünftig geprüft werden, ob die neue Gebietskategorie der ASB-GE sinnvoll ist und ob bzw. wie viele Planverfahren durch die Regelung ausgelöst werden.



**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.

Quelle: RPD, S. 64

Abbildung 13: Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) und Ziel Z2 – Kap. 3.3.1 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 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 hafenaффine 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 hafenaффines Gewerbe sind im RPD – unabhängig von ihrer Eigentümerstruktur – Häfen dargestellt, die öffentlich zugänglich sind. Rein betriebsgebundene Umschlagstellen haben keine vergleichbare Bedeu-

tung 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 Hafenentwicklung 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 hafenauffines 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.

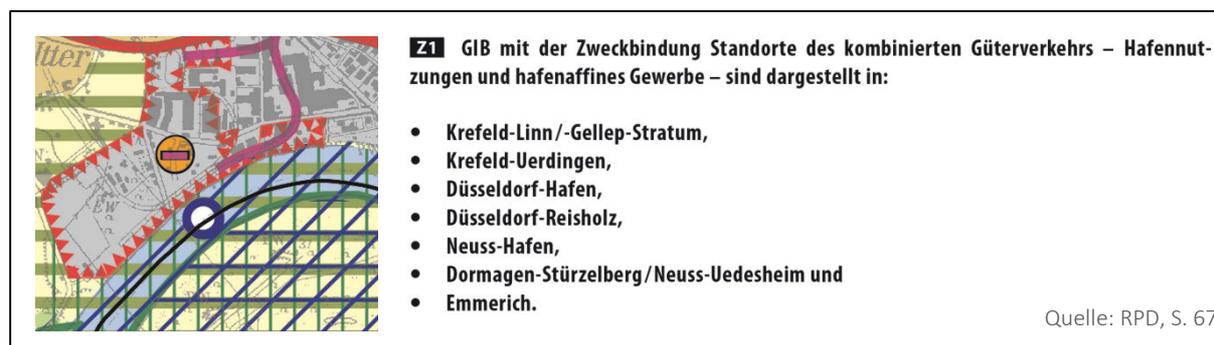


Abbildung 14: Beispiel für Hafensymbol und Symbol Wasserstraße mit Güterumschlaganlage, Kap. 3.3.2 Ziel Z1, RPD

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 300m 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 hafenauffines 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-hafenauffiner Nutzungen gering gehalten 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 Einrichtungen 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 Hafenbereiche 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).

Bei heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der GIB-Z ist – wie bei den GIB ohne Zweckbindung nach Kap. 3.3.1 Grundsatz 1 – 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.

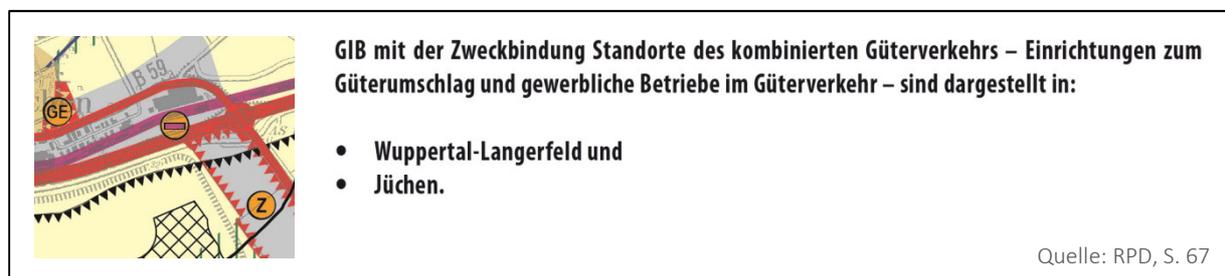


Abbildung 15: Beispiel für Einrichtung zum Güterumschlag, Kap. 3.3.2 Ziel Z1, RPD

### **3.4.2 GIB mit der Zweckbindung Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie**

Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Planungsregion sind in Ziel Z2, Kap. 3.3.2 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).

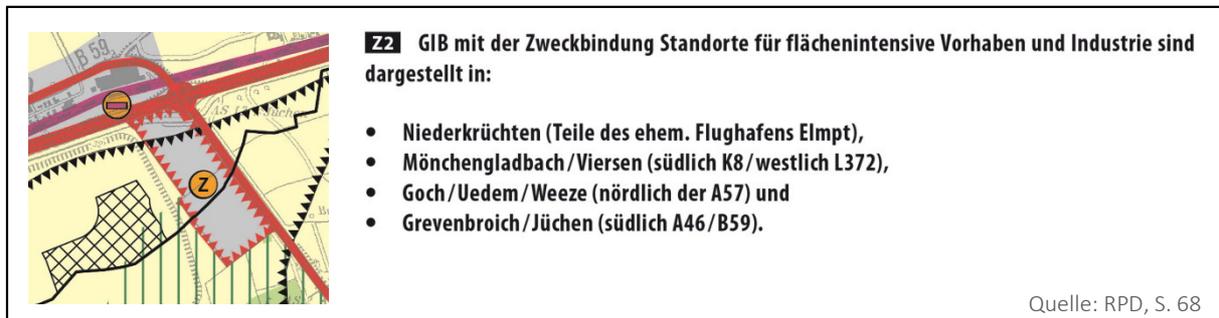


Abbildung 16: Beispiel für GIB für flächenintensive Vorhaben und Industrie, Kap. 3.3.2 Ziel Z2, RPD

### **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 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.

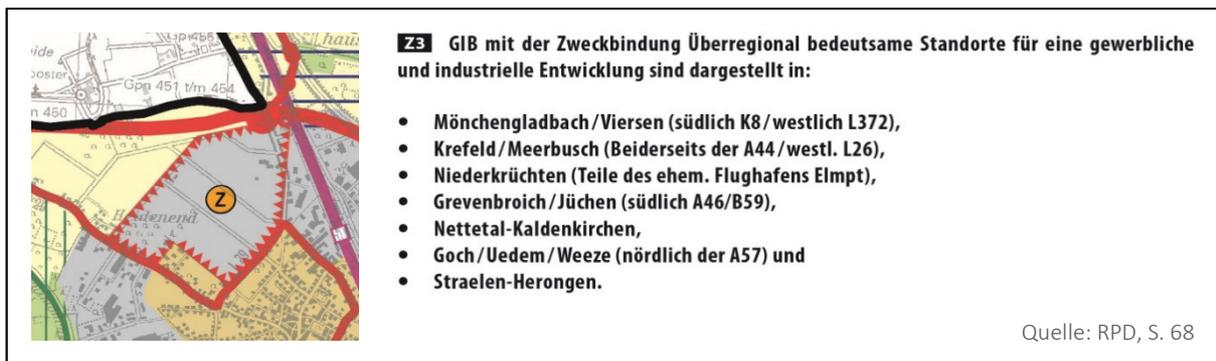


Abbildung 17: Beispiel für GIB Überregional bedeutsame Standorte, Kap. 3.3.2 Ziel Z3, RPD

### 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).

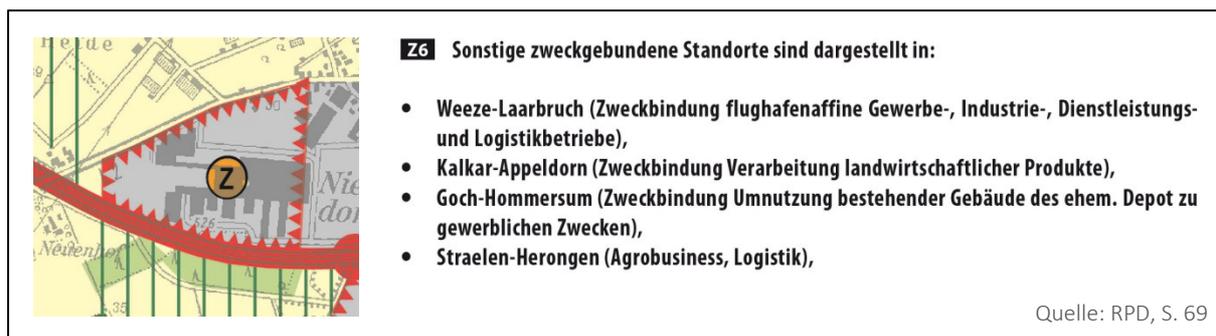


Abbildung 18: Beispiel für GIB mit einer sonstigen Zweckbindung, Kap. 3.3.2 Ziel Z6, RPD

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.

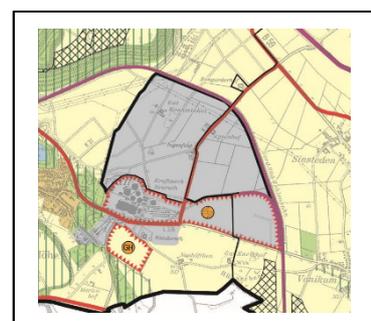


Abbildung 19: Bereich für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben, RPD

## 3.5 Gewerbebetriebe im Freiraum und in nicht dargestellten Ortslagen

Der LEP NRW unterscheidet zwischen Freiraum und Siedlungsraum (Ziel 2-3 und Ziel 2-4). 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 (LEP NRW Ziel 2-4).

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.

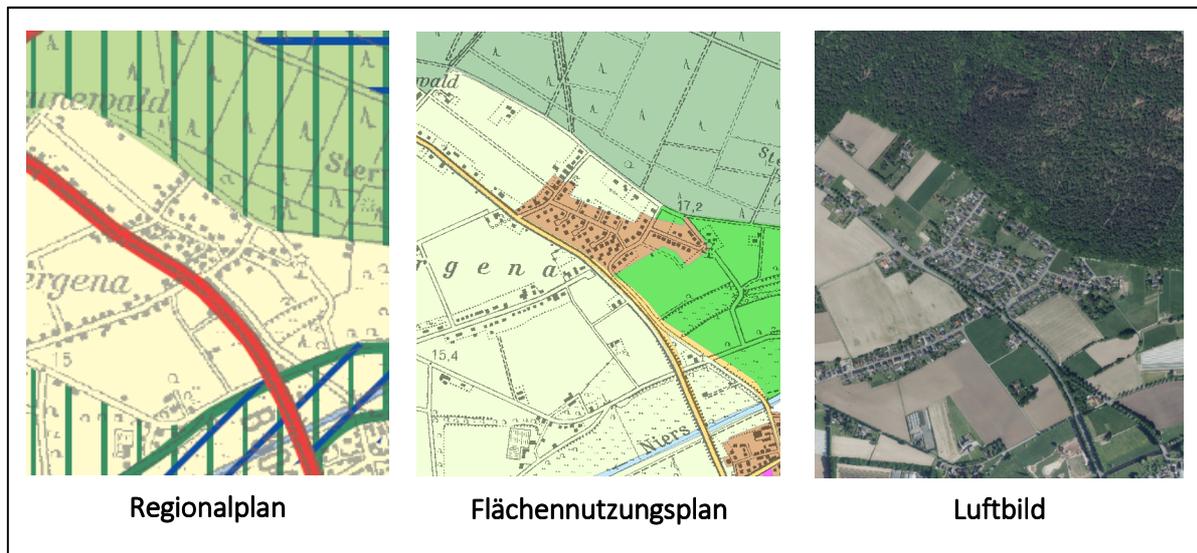


Abbildung 20: Beispiel für eine nicht dargestellte Ortslage

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 gering gehalten 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 Räume 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

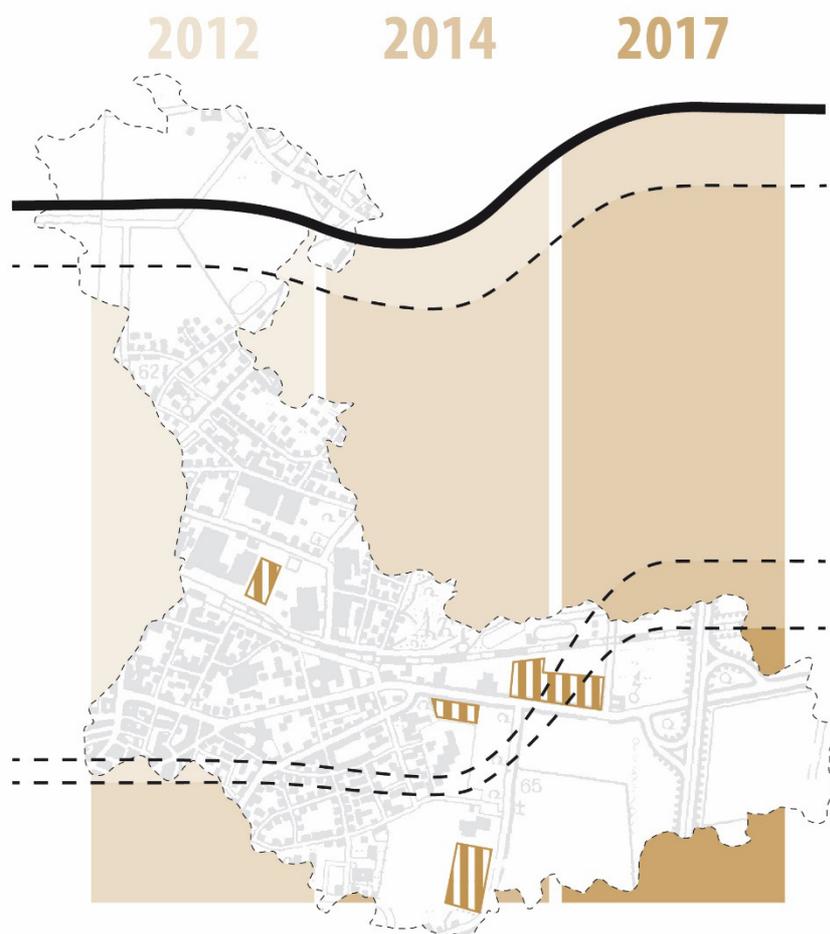
- der Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden (u.a. auch Unterglas) z.B. für Wohnen, Gewerbe, EZH,
- dem Verlust der Privilegierung bestehender Betriebe durch Wachstum (z.B. Biogas),
- dem Verlust der Privilegierung bestehender Betriebe durch neue Geschäftsmodelle (z.B. Ergänzung von Logistik 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 landwirtschaftliche Nutzungen, die nicht nach §35 BauGB genehmigt werden können, sondern eine Bauleitplanung mit Darstellung von Bauflächen im FNP erfordern. 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. Neue Nutzungen sollen in den GIB / ASB bzw. in den Gewerbegebieten der Städte und Gemeinden untergebracht werden.



# 4

## SIEDLUNGSFLÄCHEN- MONITORING



## 4. Siedlungsflächenmonitoring – Rheinblick

Im folgenden Kapitel werden die Grundlagen für die Bedarfsberechnung dargestellt. Dazu werden zwei unterschiedliche Quellen zusammengefasst: Aus der Begründung des Regionalplanes werden Methode und Zahlen der Bedarfsberechnung übertragen. Dieser Bedarfsberechnung werden dann die Reserven aus dem aktuellen Siedlungsflächenmonitoring zum Stichtag 01.01.2017 gegenübergestellt. Eine Aktualisierung der Bedarfsberechnung ist auf Basis des nächsten Siedlungsflächenmonitorings (Stichtag 01.01.2020) geplant, welches derzeit vorbereitet wird.

### 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. In der regelmäßigen Fortschreibung des Monitorings und in anlassbezogenen Aktualisierungen für einzelne Städte und Gemeinden wird der Handlungsspielraum überprüft und ggf. auf einen festgestellten Bedarf reagiert. Damit ist das Siedlungsflächenmonitoring vergleichbar mit einem regelmäßigen „Controlling“ für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung.

Im RPD lagen der Bedarfsberechnung die Daten des Siedlungsflächenmonitorings zum Stichtag 01.01.2012 zugrunde. Es erfolgte jedoch eine Aktualisierung der Reserven im Juni 2013 und eine Überprüfung des Handlungsspielraumes der einzelnen Städte und Gemeinden mit den Daten aus dem Siedlungsflächenmonitoring zum 01.01.2014. Im vorliegenden Gewerbe- und Industrieflächenkonzept wird der Handlungsspielraum auf Grundlage des Siedlungsflächenmonitorings 01.01.2017 bewertet. Es soll noch keine neue Berechnung des Bedarfs erfolgen, sondern zunächst nur die bestehenden Grundlagen aus dem vor kurzem erst rechtskräftig gewordenen Regionalplan in das Format des Gewerbeflächenkonzeptes übertragen werden. Eine Aktualisierung der Daten soll nach Auswertung des aktuellen Turnus des Siedlungsflächenmonitorings (Stichtag 01.01.2020) erfolgen, um dann Bedarf und Reserven in einem gleichen „Takt“ zu aktualisieren. Zurzeit werden die Angaben durch die Kommunen aktualisiert und anschließend durch die Bezirksregierung geprüft.

Die einzelnen Rechenschritte beim Bedarf für Gewerbeflächen sind wie folgt: Grundlage für die Berechnung des Handlungsspielraumes bilden die durch die Städte und Gemeinden gemeldeten Inanspruchnahmen an gewerblich industrieller Baufläche im Beobachtungszeitraum. Eine Inanspruchnah-

me erfolgt, wenn die Fläche an den Endnutzer verkauft wurde. Das landesweite Siedlungsflächenmonitoring sieht vor, dass auch bereits Bauarbeiten begonnen haben müssen.

Aus den Monitoringdaten wird eine Zeitreihe von 10 Jahren gebildet. Dem RPD liegt der Beobachtungszeitraum von 2001 bis 2011 zugrunde. Es wird der Durchschnitt der Jahre gebildet, um Jahre auszugleichen, in denen eine ungewöhnlich hohe oder niedrige Inanspruchnahme gemeldet wurde (z.B. weil ein einzelner großer Betrieb sich angesiedelt hat oder weil ein Gewerbegebiet nicht entwickelt werden konnte). Die nachfolgende Tabelle 1 gibt die weiteren ersten Schritte der Ermittlung des HSP wieder.

Die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme an gemeldeten Flächen zu gewerblichen Zwecken wird mit der Anzahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Als solcher wurden beim RPD 20 Jahre ab dem Jahr 2012 angesetzt. Um für die Städte und Gemeinden eine angemessene Flexibilität auch gegen Ende des Planungszeitraumes sicherzustellen, wird darüber hinaus 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 Daten des regelmäßigen Siedlungsflächenmonitorings beruht. So dass z.B. auch im Planungszeitraum neu entstandene Reserven (vormals nicht verfügbare Flächen oder Brachen) in die Beurteilung einfließen.

Von dem Wert, der sich aus fortgeschriebener Inanspruchnahme und Planungszuschlag ergibt, wird ein Brachflächenabschlag von 25 % abgezogen, um mögliche Entwicklungspotenziale zu berücksichtigen, die durch Betriebsstilllegungen oder Verlagerungen in den vielen bestehenden Gewerbegebieten entstehen und die im Monitoring nicht erfasst werden. Die Daten aus dem Siedlungsflächenmonitoring belegen, dass Brachen eine große Rolle spielen. Im Siedlungsflächenmonitoring 2017 lag der Anteil der ehemals baulich genutzten Flächen bei den gewerblichen Inanspruchnahmen in der Planungsregion bei 21 %. Da in den 79 % Inanspruchnahmen auf bisher baulich nicht genutzten Flächen auch die Flächen mit erfasst wurden, für die keine Angaben gemacht wurden, wird davon ausgegangen, dass ein Ansatz von 25 % der fortgeschriebenen Inanspruchnahmen als Brachflächenabschlag bedarfsgerecht ist. Zudem wird absehbar auch in den ländlich geprägten Bereichen im Planungszeitraum von 20 Jahren die Bedeutung von Brachflächen in der Siedlungsentwicklung zunehmen. Schon alleine aufgrund der Tatsache, dass es immer mehr ältere Gewerbegebiete gibt.

Bei nachvollziehbaren Begründungen kann auch ein anderer Ansatz gerechtfertigt sein. In Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf wurde der Brachflächenabschlag für die Stadt im RPD von 25 % auf 60 % erhöht. Hier hat sich gezeigt, dass aufgrund des großen Siedlungsdruckes, der naturräumlichen Gegebenheiten und des Strukturwandels Brachflächen eine noch bedeutendere Rolle in der gewerblichen Entwicklung spielen als in anderen Städten und Gemeinden. Eine pauschale Erhöhung des Brachflächenabschlages z.B. für die Bergischen Städte oder für andere Gemeinden, die höhere Anteile von Inanspruchnahmen auf baulich geprägten Bereichen im Beobachtungszeitraum hatten, ist nicht sinnvoll, weil sich die Brachflächenentwicklung nicht in allen Teilräumen in der gleichen Dynamik wie in der Stadt Düsseldorf vollzieht. Die Kosten für die Sanierung und Aufbereitung der Flächen sind teilweise so hoch, dass eine gewerbliche Nachnutzung sich nicht umsetzen lässt. In der Stadt Düsseldorf gelingt es aufgrund der hohen Grundstückserlöse eher. Zudem fließen Brachflächen als Reserven in die Bedarfsberechnung ein (aber erst ab dem Zeitpunkt, zu dem die Brachflächen im Siedlungsflächenmonitoring als verfügbar und geeignet bewertet werden). Höhere pauschale Abschläge würden zu einer Ungleich-

behandlung von Kommunen mit einem guten Brachflächenmanagement führen, die Brachen auch als Reserven einer gewerblichen Entwicklung zuführen.

#### **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 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 gleich bleibt.

Es 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 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 Fortschreibung Zensus 31.12.2011<sup>4</sup>). Die restlichen 75 % des jeweiligen HSP 1 der kreisfreien Städte und Kreise verbleiben bei diesen. Für die kreisfreien Städte ist die Umverteilung damit abgeschlossen und der HSP 2 Wert steht 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 in den letzten 10 Jahren 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:

---

<sup>4</sup> Eine Aktualisierung der Zahlen wird mit der nächsten Berechnung beim landesweiten Siedlungsflächenmonitoring, Stichtag 01.01.2020 erfolgen. Die Veränderungen seit 2011 würden sich in der anteiligen Umverteilung zwischen den Städten und Gemeinden auch nur geringfügig auswirken und nicht zu Planerfordernissen führen.

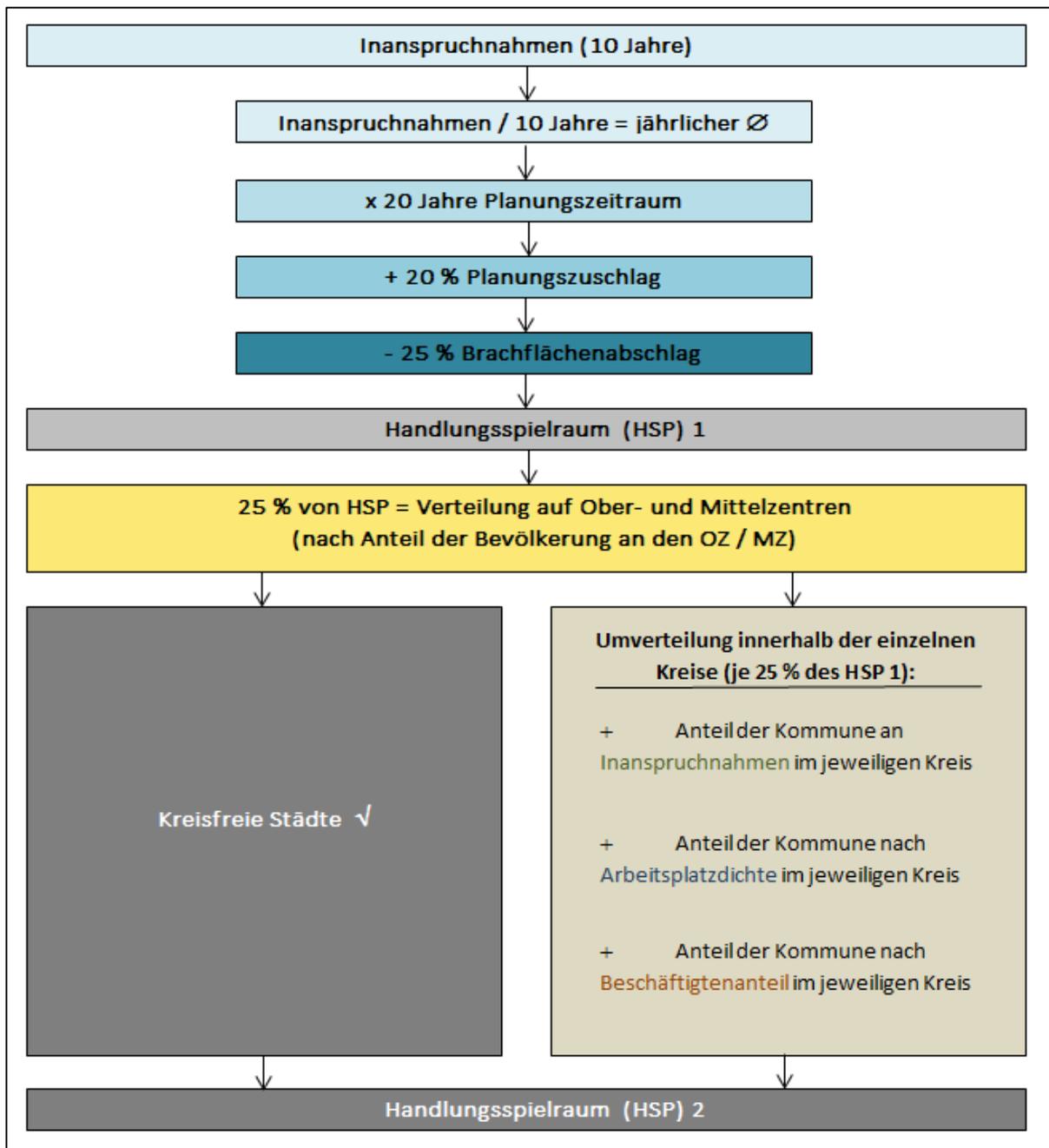


Abbildung 21: Schaubild über die Berechnung des Bedarfs (Handlungsspielraum 1 und 2)

Die folgende Tabelle ist der Begründung zum RPD entnommen und zeigt die Berechnungsschritte bis zur Umverteilung nach Zentralität für alle Städte und Gemeinden, die im RPD-Verfahren durchgeführt wurde. (Aus diesem Grund sind die Inanspruchnahmen von 2001 bis 2011 zugrunde gelegt worden (siehe auch Kap. 4.2.7). Eine Aktualisierung erfolgt im nächsten Siedlungsflächenmonitoring).

Tabelle 1: Ermittlung des HSP 1

Bedarfsberechnung (HSP 2)	Inanspruchnahmen (2001-2011)	Ø Inanspruchnahmen pro Jahr * Planungszeitraum (20 Jahre)	... mit Planungszuschlag (+20 %)	... mit Brachflächenabschlag (25%, Stadt Düsseldorf 60%) =HSP 1	25% von HSP 1 (zur Verteilung auf OZ und MZ)	Bevölkerung nach Zensus 2011 (Fort-schreibung Stichtag 31.12.2011)	Anteil der Ober- und Mittelzentren an der Bevölkerung der OZ und MZ	Zuschlag nach Zentralität (für Ober- und Mittelzentren) (von 25% des HSP 1)	Bedarf für kreisfreie Städte (HSP 2 = HSP 1 - 25% + Zuschlag nach Zentralität)
<b>gesamt</b>	1.583			2.660	665	2.976.439		665	
<b>Düsseldorf</b>	225	450	540	216	54	589.649	0,198	132	294
<b>Krefeld</b>	110	220	264	198	50	221.864	0,075	50	198
<b>Mönchengladbach</b>	100	200	240	180	45	254.834	0,086	57	192
<b>Remscheid</b>	64	128	154	115	29	110.132	0,037	25	111
<b>Solingen</b>	66	132	158	119	30	155.080	0,052	35	124
<b>Wuppertal</b>	127	254	305	229	57	342.570	0,115	76	248
<b>Kleve, Kreis</b>	258								
Bedburg-Hau	3	6	7	5	1			0	
Emmerich	32	64	77	58	14	29.944	0,010	7	
Geldern	24	48	58	43	11	32.889	0,011	7	
Goch	21	42	50	38	9	32.750	0,011	7	
Issum	5	10	12	9	2			0	
Kalkar	6	12	14	11	3			0	
Kerken	0	0	0	0	0			0	
Kevelaer	49	98	118	88	22	27.553	0,009	6	
Kleve	10	20	24	18	5	47.622	0,016	11	
Kranenburg	11	22	26	20	5			0	
Rees	11	22	26	20	5			0	
Rheurdt	2	4	5	4	1			0	
Straelen	48	96	115	86	22			0	
Uedem	18	36	43	32	8			0	
Wachtendonk	7	14	17	13	3			0	
Weeze	11	22	26	20	5			0	
<b>Mettmann, Kreis</b>	255								
Erkrath	13	26	31	23	6	43.812	0,015	10	
Haan	51	102	122	92	23	29.794	0,010	7	
Heiligenhaus	8	16	19	14	4	25.479	0,009	6	
Hilden, Stadt	21	42	50	38	9	54.500	0,018	12	
Langenfeld (Rhld.)	40	80	96	72	18	56.989	0,019	13	
Mettmann	9	18	22	16	4	37.874	0,013	9	
Monheim am Rhein	36	72	86	65	16	40.254	0,014	9	
Ratingen	36	72	86	65	16	86.882	0,029	19	
Velbert	26	52	62	47	12	81.192	0,027	18	
Wülfrath	16	32	38	29	7	21.143	0,007	5	
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	224								
Dormagen	76	152	182	137	34	62.312	0,021	14	
Grevenbroich	33	66	79	59	15	61.374	0,021	14	
Jüchen	14	28	34	25	6			0	
Kaars	8	16	19	14	4	41.941	0,014	9	
Korschenbroich	38	76	91	68	17	32.026	0,011	7	
Meerbusch	9	18	22	16	4	54.378	0,018	12	
Neuss, Stadt	33	66	79	59	15	151.070	0,051	34	
Rommerskirchen	13	26	31	23	6			0	
<b>Viersen, Kreis</b>	154								
Brüggen	10	20	24	18	5			0	
Grefrath	3	6	7	5	1			0	
Kempen, Stadt	39	78	94	70	18	34.937	0,012	8	
Nettetal, Stadt	10	20	24	18	5	41.429	0,014	9	
Niederkrüchten	7	14	17	13	3			0	
Schwalmtal	11	22	26	20	5	18.965	0,006	4	
Tönisvorst, Stadt	4	8	10	7	2	29.551	0,010	7	
Viersen, Stadt	28	56	67	50	13	74.974	0,025	17	
Willich, Stadt	41	82	98	74	18	50.676	0,017	11	

#### **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 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 zwischen 2001-2011 / Inanspruchnahmen aller Gemeinden im Kreis 2002-2011). Die Daten zu den Inanspruchnahmen haben die Städte und Kommunen im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings 2012 geliefert.

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)<sup>5</sup>. 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.

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. 06.2011 vor.

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

---

<sup>5</sup> Eigene Berechnung auf Grundlage der Bevölkerungszahlen von IT NRW, Stand 31.12.2011, und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, IT NRW, Stand 30.06.2011.

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

Bedarfsberechnung (HSP 2)	HSP 1	Inanspruchnahmen (2001-2011)	Anteil der Inanspruchnahmen an der Summe der Inanspruchnahmen im Kreis (2001-2011)	Verteilung von 25% HSP 1 nach Anteil Inanspruchnahme (innerhalb der Kreise) entspricht 25% von HSB 1	Arbeitsplatzdichte	Anteil nach Arbeitsplatzdichte (Quote)	Verteilung von 25% HSP 1 nach Arbeitsplatzdichte (Quote* 25% von HSP 1)
<b>Verteilung des Bedarfs innerhalb der Kreise</b>							
<b>gesamt</b>	2.660	1.583					
<b>Düsseldorf</b>	216	225					
<b>Krefeld</b>	198	110					
<b>Mönchengladbach</b>	180	100					
<b>Remscheid</b>	115	64					
<b>Solingen</b>	119	66					
<b>Wuppertal</b>	229	127					
<b>Kleve, Kreis</b>		258		116	5.616		116
Bedburg-Hau	5	3	0,012	1	501	0,089	10
Emmerich	58	32	0,124	14	472	0,084	10
Geldern	43	24	0,093	11	470	0,084	10
Goch	38	21	0,081	9	330	0,059	7
Issum	9	5	0,019	2	243	0,043	5
Kalkar	11	6	0,023	3	341	0,061	7
Kerken	0	0	0,000	0	164	0,029	3
Kevelaer	88	49	0,190	22	340	0,061	7
Kleve	18	10	0,039	4	522	0,093	11
Kranenburg	20	11	0,043	5	215	0,038	4
Rees	20	11	0,043	5	263	0,047	5
Rheurdt	4	2	0,008	1	126	0,022	3
Straelen	86	48	0,186	22	644	0,115	13
Uedem	32	18	0,070	8	397	0,071	8
Wachtendonk	13	7	0,027	3	240	0,043	5
Weeze	20	11	0,043	5	348	0,062	7
<b>Mettmann, Kreis</b>		255		115	5.073		114
Erkrath	23	13	0,051	6	381	0,075	9
Haan	92	51	0,200	23	591	0,116	13
Heiligenhaus	14	8	0,031	4	485	0,096	11
Hilden, Stadt	38	21	0,082	9	570	0,112	13
Langenfeld (Rhld.)	72	40	0,157	18	633	0,125	14
Mettmann	16	9	0,035	4	442	0,087	10
Monheim am Rhein	65	36	0,141	16	390	0,077	9
Ratingen	65	36	0,141	16	640	0,126	14
Velbert	47	26	0,102	12	547	0,108	12
Wülfrath	29	16	0,063	7	394	0,078	9
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>		224		101	2.820		101
Dormagen	137	76	0,339	34	421	0,149	15
Grevenbroich	59	33	0,147	15	474	0,168	17
Jüchen	25	14	0,063	6	198	0,070	7
Kaars	14	8	0,036	4	305	0,108	11
Korschenbroich	68	38	0,170	17	279	0,099	10
Meerbusch	16	9	0,040	4	361	0,128	13
Neuss, Stadt	59	33	0,147	15	618	0,219	22
Rommerskirchen	23	13	0,058	6	164	0,058	6
<b>Viersen, Kreis</b>		154		69	3.306		69
Brüggen	18	10	0,065	4	384	0,116	8
Grefrath	5	3	0,019	1	312	0,094	7
Kempfen, Stadt	70	39	0,253	17	504	0,152	11
Nettetal, Stadt	18	10	0,065	4	353	0,107	7
Niederkrüchten	13	7	0,045	3	214	0,065	4
Schwalmtal	20	11	0,071	5	273	0,083	6
Tönisvorst, Stadt	7	4	0,026	2	319	0,096	7
Viersen, Stadt	50	28	0,182	13	502	0,152	10
Willich, Stadt	74	41	0,266	18	445	0,135	9

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	Anteil nach SVP-Beschäftigte n (Quote)	Verteilung von 25% HSP 1 nach Beschäftigtenanteil	Verteilung von 25% HSP 1 nach Arbeitsplatz-dichte (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
<b>gesamt</b>							665	2686
<b>Düsseldorf</b>							132	294
<b>Krefeld</b>							50	198
<b>Mönchengladbach</b>							57	192
<b>Remscheid</b>							25	111
<b>Solingen</b>							35	124
<b>Wuppertal</b>							76	248
<b>Kleve, Kreis</b>	116	80.664		116	116	116		
Bedburg-Hau	1	4.424	0,055	6,4	10,3	1,4	0,0	18
Emmerich	14	9.172	0,114	13,2	9,7	14,4	6,7	44
Geldern	11	10.688	0,133	15,4	9,7	10,8	7,3	43
Goch	9	7.589	0,094	10,9	6,8	9,3	7,3	34
Issum	2	1.894	0,023	2,7	5,0	2,3	0,0	10
Kalkar	3	3.136	0,039	4,5	7,0	2,9	0,0	14
Kerken	0	1.367	0,017	2,0	3,4	0,1	0,0	6
Kevelaer	22	6.422	0,08	9,2	7,0	22,1	6,0	44
Kleve	5	17.166	0,213	24,7	10,8	4,3	10,6	50
Kranenburg	5	1.469	0,018	2,1	4,4	5,0	0,0	12
Rees	5	3.845	0,048	5,5	5,4	5,0	0,0	16
Rheurd	1	580	0,007	0,8	2,6	0,8	0,0	4
Straelen	22	6.876	0,085	9,9	13,3	21,5	0,0	45
Udem	8	2.163	0,027	3,1	8,2	8,2	0,0	20
Wachtendonk	3	1.281	0,016	1,8	5,0	3,2	0,0	10
Weeze	5	2.592	0,032	3,7	7,2	4,8	0,0	16
<b>Mettmann, Kreis</b>	115	167.728						
Erkrath	6	11.047	0,066	7,6	8,6	5,7	10,0	32
Haan	23	10.591	0,063	7,2	13,4	23,0	6,7	50
Heiligenhaus	4	8.135	0,049	5,6	11,0	3,5	6,0	26
Hilden, Stadt	9	20.323	0,121	13,9	12,9	9,2	12,0	48
Langenfeld (Rhld.)	18	24.600	0,147	16,8	14,3	17,9	12,6	62
Mettmann	4	10.990	0,066	7,5	10,0	3,9	8,6	30
Monheim am Rhein	16	10.798	0,064	7,4	8,8	16,1	9,3	42
Ratingen*	16	36.634	0,218	25,1	14,5	16,3	19,3	101
Velbert	12	29.194	0,174	20,0	12,4	11,6	18,0	62
Wülfrath	7	5.416	0,032	3,7	8,9	7,4	4,7	25
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	101	129.836						
Dormagen	34	17.400	0,134	13,5	15,0	34,2	14,0	77
Grevenbroich	15	19.960	0,154	15,5	16,9	14,6	14,0	61
Jüchen	6	2.956	0,023	2,3	7,1	6,2	0,0	16
Kaars	4	8.078	0,062	6,3	10,9	3,5	9,3	30
Korschenbroich	17	6.172	0,048	4,8	10,0	17,0	7,3	39
Meerbusch	4	12.334	0,095	9,6	12,9	4,3	12,0	39
Neuss, Stadt	15	61.520	0,474	47,7	22,1	15,0	33,9	119
Rommerskirchen	6	1.416	0,011	1,1	5,9	6,1	0,0	13
<b>Viersen, Kreis</b>	69	80.502						
Brüggen	5	4.020	0,05	3,5	8,0	4,3	0,0	16
Grefrath	1	3.192	0,04	2,7	6,5	1,5	0,0	11
Kempen, Stadt	18	11.801	0,147	10,1	10,5	17,4	8,0	46
Nettetal, Stadt	5	9.768	0,121	8,4	7,4	4,6	9,3	30
Niederkrüchten	3	2.188	0,027	1,9	4,5	3,2	0,0	10
Schwalmtal	5	3.507	0,044	3,0	5,7	5,1	4,0	18
Tönisvorst, Stadt	2	6.211	0,077	5,3	6,7	1,8	6,7	20
Viersen, Stadt	13	24.369	0,303	20,9	10,5	12,6	16,6	61
Willich, Stadt	18	15.446	0,192	13,3	9,3	18,5	11,3	52

\* In der Stadt Ratingen wurde eine Gewerbereserve für eine Justizvollzugsanstalt in Anspruch genommen. Ein Flächentausch von +26 ha konnte bisher nicht verortet werden und wurde der Stadt als "Bedarf" gut geschrieben.

## 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 Siedlungsflächenmonitoring zum Stichtag 01.01.2017 zusammengefasst werden. Eine Fortschreibung erfolgt, wenn die aktuelle Erfassung zum Stichtag 01.01.2020 abgeschlossen ist.

Im Siedlungsflächenmonitoring werden alle ungenutzten gewerblichen Bauflächen in den Flächennutzungsplänen mit der Angabe gegebenenfalls vorhandener Baurechte und der Verfügbarkeit von den Kommunen erhoben. Auch Brachflächen werden als 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 Gewerbe-reserven zuzuordnen, bis der Verkauf an den Endnutzer erfolgt ist.

Darüber hinaus werden im Siedlungsflächenmonitoring 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 Betriebserweiterungsreserven angerechnet. Die Betriebserweiterungen 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. Die Datenbasis zu Inanspruchnahmen aus dem Siedlungsflächenmonitoring 2001-2011 ermöglicht es nicht, Inanspruchnahmen auf Betriebserweiterungsflächen in allen Städten und Gemeinden zu differenzieren, so dass eine 50 % Anrechnung nach LEP NRW Ziel 6.1-1 erfolgt.

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. Bei den Reserven in den ASB handelt es sich um Bereiche, für die gemeinsam mit den Städten und Gemeinden im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings vereinbart wurde, dass sie als gewerbliche Bauflächen im FNP umgesetzt werden sollen und nicht als Wohnbauflächen.

Die folgende Tabelle 4 zeigt, dass dem Bedarf der Planungsregion (HSP 2) von **2.686 ha** (laut RPD) Entwicklungspotenziale im Regionalplan und in den Flächennutzungsplänen zum Stichtag 01.01.2017 von **2.987 ha<sup>6</sup>** gegenüberstehen. 1.500 ha sind planerisch in den Flächennutzungsplänen bereits konkreti-

---

<sup>6</sup> Die Entwicklungspotenziale (FNP-Reserven, Betriebserweiterungsflächen und Regionalplan-Reserven) beruhen auf dem aktuellen Siedlungsflächenmonitoring 01.01.2017. Sie weichen darum von den Tabellen im RPD (z.B. Kap. 3.1.2 und Begründung Kap. 7.1.4 ab).

siert. Rund 1.000 ha sind bisher nur im Regionalplan vorgesehen. Es besteht somit zurzeit kein Handlungsbedarf für die Ausweisung zusätzlicher GIB in der Planungsregion Düsseldorf.

In einigen Städten wurde ein Fehlbedarf, der im RPD nicht gedeckt werden konnte, in einem Flächenbedarfskonto gesichert (insgesamt 263 ha). Dies betrifft einige kreisfreie Städte und einige Städte im Kreis Mettmann (siehe folgende Tab. 4 letzte Spalte). Diese Städte können im Planungszeitraum des RPD zusätzliche Flächen für Gewerbe im RPD und im FNP darstellen, ohne dass eine erneute Bedarfsberechnung erforderlich ist. Die Bedarfe haben somit durch ihre Aufnahme als textliches Ziel in den Regionalplan Bestandsschutz bekommen (siehe Kap. 3.1.2 Ziel Z3, RPD).

In der Bilanz von HSP 2 (2.686 ha) und Entwicklungspotenzialen/Flächenbedarfskonto (3.250 ha) besteht in der Planungsregion Düsseldorf ein Überhang von **ca. 560 ha**.

Eine Rücknahme von GIB ist trotzdem nicht erforderlich, da die Vorgaben des LEP NRW zur Bedarfsberechnung für die gesamte Planungsregion und in der gemeinsamen Betrachtung von GIB und ASB eingehalten werden. Der LEP NRW und das Flächenmonitoring des Landes geben für alle Regionalplanungsbehörden und den RVR bestimmte Berechnungskriterien und Flächenmerkmale beim Monitoring und in der Bedarfsberechnung vor (siehe oben). In Ziel 6.1-1 LEP NRW wird dargelegt, dass die Regionalpläne und die ihnen zugrundeliegenden Flächenbilanzen auf Grundlage von bestimmten Bedarfsberechnungsmethoden bzw. Anrechnungsmodalitäten aufgestellt werden müssen. Dabei darf die Summe der von der Regionalplanung angesetzten Entwicklungspotenziale für ASB und GIB den für das Regionalplangebiet berechneten Bedarf an Wohnbau- und Wirtschaftsflächen nicht überschreiten.

Im RPD-Verfahren traf der Regionalrat die Entscheidung, dass bei den Entwicklungspotenzialen für Wohnen etwas sparsamer umgegangen werden sollte, um mehr Spielraum für die gewerbliche Entwicklung zu bekommen. In Abweichung zur Bedarfsberechnungsmethode des LEP NRW und des Flächenmonitorings wurde bei den ASB auf den Planungszuschlag von 20 % verzichtet, Baulücken wurden zu 50 % angerechnet und die Dichten auf Grundlage einer siedlungsstrukturellen Analyse etwas dichter angesetzt (ca. 250 ha). Der Überhang bei Gewerbe wird auch dadurch ausgeglichen, dass ca. 80 ha Entwicklungspotenziale in GIB-Z für Häfen und hafenaaffines Gewerbe abgezogen werden können, da sie nach der LEP Vorgabe nicht angerechnet werden müssen. Auch werden Reserven <2.000 qm erfasst und bei Gewerbe ein Brachflächenabschlag vollzogen. Somit wird die Obergrenze des LEP NRW in der Summe der Entwicklungspotenziale für ASB und GIB nicht überschritten und der Plan entspricht somit auch Ziel 6.1-1 des LEP NRW.

Tabelle 4: Reserven nach Siedlungsflächenmonitoring Stichtag 01.01.2017<sup>7</sup>

Gewerbe	FNP-Reserven in GE und GI in ha (sofort bis langfristig verfügbar)	FNP-Reserven (gemischte Bauflächen) in ha (sofort bis langfristig verfügbar)	Laufende FNP Änd. (34er Reserven)	Betriebserweiterungsflächen in ha	Regionalplan (Entwicklungspotenziale in GIB, GIBZ, ASB (Ge) in ha	Summe (FNP+34er +50% BEW+GIB)	HSP 2	gesicherter Bedarf nach Flächenbedarfskonto im RPD
<b>Planungsregion</b>	<b>1437</b>	<b>40</b>	<b>264</b>	<b>313</b>	<b>1088</b>	<b>2987</b>	<b>2686</b>	<b>263</b>
Düsseldorf	66	0	36	0	45	147	294	69
Krefeld	119	2	3	21	103	238	198	
Mönchengladbach	146	0	1	44	90	259	192	
Remscheid	23	3	11	14	33	77	111	23
Solingen	64	0	1	6	34	102	124	20
Wuppertal	105	4	2	13	62	180	248	76
<b>Kleve, Kreis</b>	<b>339*</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>119</b>	<b>55</b>	<b>495</b>	<b>386</b>	
Bedburg-Hau	1	2	0	0	2	5	18	
Emmerich am Rhein, Stadt	77	4	0	21	0	92	44	
Geldern, Stadt	3	1	0	0	0	4	43	
Goch, Stadt	7	1	3	14	0	18	34	
Issum	9	0	0	16	0	17	10	
Kalkar, Stadt	5	5	1	32	0	27	14	
Kerken	0	0	0	0	0	0	6	
Kevelaer, Stadt	35	4	4	4	0	45	44	
Kleve, Stadt	68	0	0	10	0	73	50	
Kranenburg	2	0	0	0	0	2	12	
Rees, Stadt	2	0	0	4	0	4	16	
Rheurdt	1	0	0	0	2	3	4	
Straelen, Stadt	0	3	9	16	8	28	45	
Uedem	0	0	4	0	0	4	20	
Wachtendonk	3	0	0	0	0	3	10	
Weeze	2	0	0	2	43	46	16	
* inkl. 124 ha Gewerbeflächenpool Kreis Kleve								
<b>Mettmann, Kreis</b>	<b>195</b>	<b>1</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>175</b>	<b>405</b>	<b>477</b>	<b>75</b>
Erkrath, Stadt	11	0	0	0	6	17	32	10
Haan, Stadt	22	0	3	2	13	39	50	13
Heiligenhaus, Stadt	3	0	12	1	22	38	26	
Hilden, Stadt	36	0	0	7	7	47	48	
Langenfeld (Rhld.), Stadt	19	0	0	2	37	57	62	
Mettmann, Stadt	12	0	0	3	26	40	30	
Monheim am Rhein, Stadt	1	0	0	1	4	6	42	26
Ratingen, Stadt	50	1	8	0	30	89	101	11
Velbert, Stadt	32	0	0	6	10	45	62	15
Wülfrath, Stadt	9	0	0	0	20	29	25	
<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	<b>128</b>	<b>4</b>	<b>147</b>	<b>24</b>	<b>198</b>	<b>489</b>	<b>393</b>	
Dormagen, Stadt	30	0	61	0	0	91	77	
Grevenbroich, Stadt	40	0	0	17	50	99	61	
Jüchen	6	2	0	2	23	32	16	
Kaarst, Stadt	4	0	0	0	40	44	30	
Korschenbroich, Stadt	19	0	0	0	20	39	39	
Meerbusch, Stadt	16	0	0	0	30	46	39	
Neuss, Stadt	13	2	86	5	28	132	119	
Rommerskirchen	0	0	0	0	7	7	13	
<b>Viersen, Kreis</b>	<b>252</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>50</b>	<b>293</b>	<b>595</b>	<b>263</b>	
Brüggen	10	0	0	12	7	23	16	
Grefrath	9	0	0	4	6	17	11	
Kempfen, Stadt	11	0	14	4	29	56	46	
Nettetal, Stadt	96	1	0	0	12	109	30	
Niederkrüchten	0	0	0	4	165	167	10	
Schwalmtal	17	1	0	5	0	21	18	
Tönisvorst, Stadt	24	0	0	3	15	41	20	
Viersen, Stadt	78	3	5	18	25	120	61	
Willich, Stadt	7	0	0	0	34	41	52	

<sup>7</sup> In der Spalte „gesicherter Bedarf nach Flächenbedarfskonto des RPD“ sind die ha Zahlen aus dem RPD wiedergegeben. Hier liegen nicht die Reserven des Siedlungsmonitorings 2017 zugrunde (siehe auch Kap. 4.2.8)

#### 4.2.1 Entwicklung der Reserven seit 2012

Betrachtet man die Entwicklung der Reserven in der Planungsregion Düsseldorf seit den letzten Erhebungen 2012, 2014 und 2017<sup>8</sup>, dann ist der Anstieg der Potenziale durch den neuen RPD zwischen 2014 und 2017 deutlich zu erkennen. Zum Stichtag 01.01.2017 standen rund 3.000 ha<sup>9</sup> an verfügbaren Reserven in den Flächennutzungsplänen und im Regionalplan zur Verfügung.

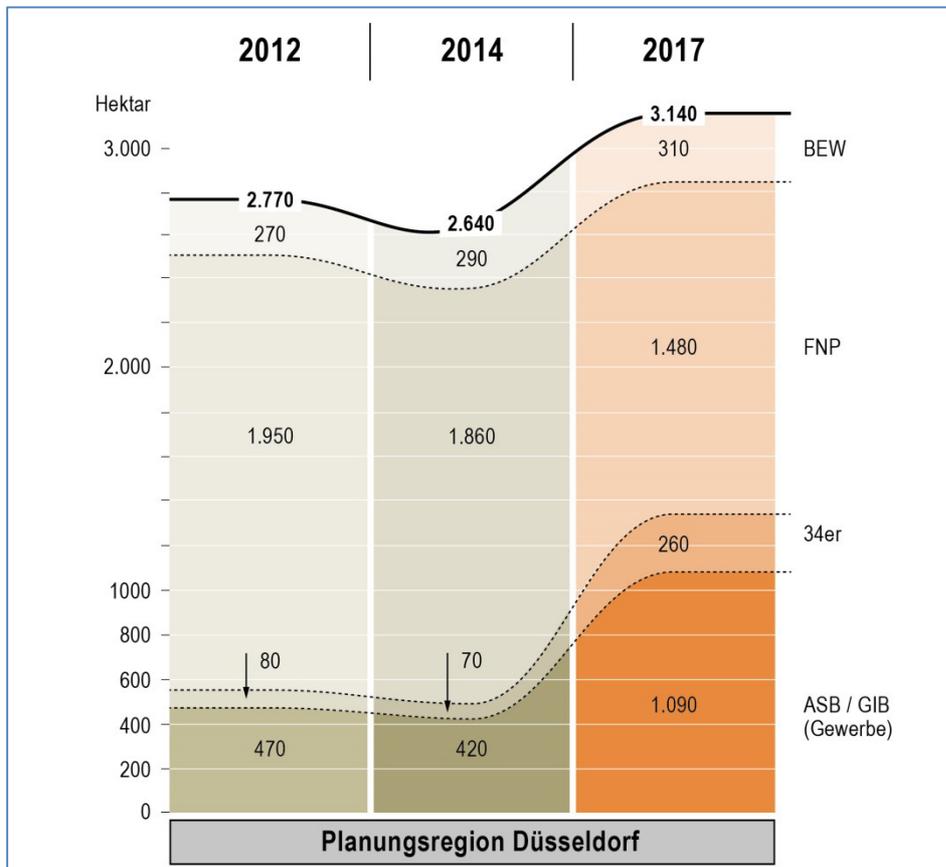


Abbildung 22: Entwicklung der gewerblichen Reserven im Planungszeitraum

Die FNP-Reserven sind seit dem Siedlungsflächenmonitoring 2012 von 1.950 ha auf 1.480 ha gesunken und damit um 500 ha zurückgegangen. Teilweise wurden Reserven zwischenzeitlich bebaut, teilweise haben sich aber auch die Planungsziele geändert. In einigen Kommunen wurden im RPD-Verfahren Rücknahmen oder ein Tausch von FNP-Reserven vereinbart, um z.B. Überhänge zu reduzieren und neue Siedlungsbereiche zu ermöglichen. Diese neuen Flächen waren aber zum Stichtag 01.01.2017 noch nicht in den Flächennutzungsplänen umgesetzt. Dieser Effekt zeigt sich in den erheblich gestiegenen Reserven auf Ebene des Regionalplanes. Durch diesen sind die ASB- bzw. GIB-Reserven für Gewerbe im Vergleich zum Jahr 2012 (GEP99) um knapp 700 ha auf ca. 1.150 ha (2017 mit den neuen Standorten im RPD) gestiegen.

<sup>8</sup> Im Siedlungsflächenmonitoring 2017 wurde der RPD mit seinen neuen GIB und ASB Darstellungen zugrunde gelegt, auch wenn er erst in 2018 rechtskräftig wurde! Den Erhebungen 2012 und 2014 lag der GEP99 zugrunde.

<sup>9</sup> Die Differenz zur vorherigen Tabelle 4, in der ein Entwicklungspotenzial von 2.987 ha angegeben wurde zu den in der Abb. genannten 3.140 ha, ergibt sich aus der Anrechnung der Betriebserweiterungsflächen, die in der Tabelle 4 nach den Vorgaben des LEP NRW nur zu 50 % angerechnet wurden und aus Rundungsdifferenzen.

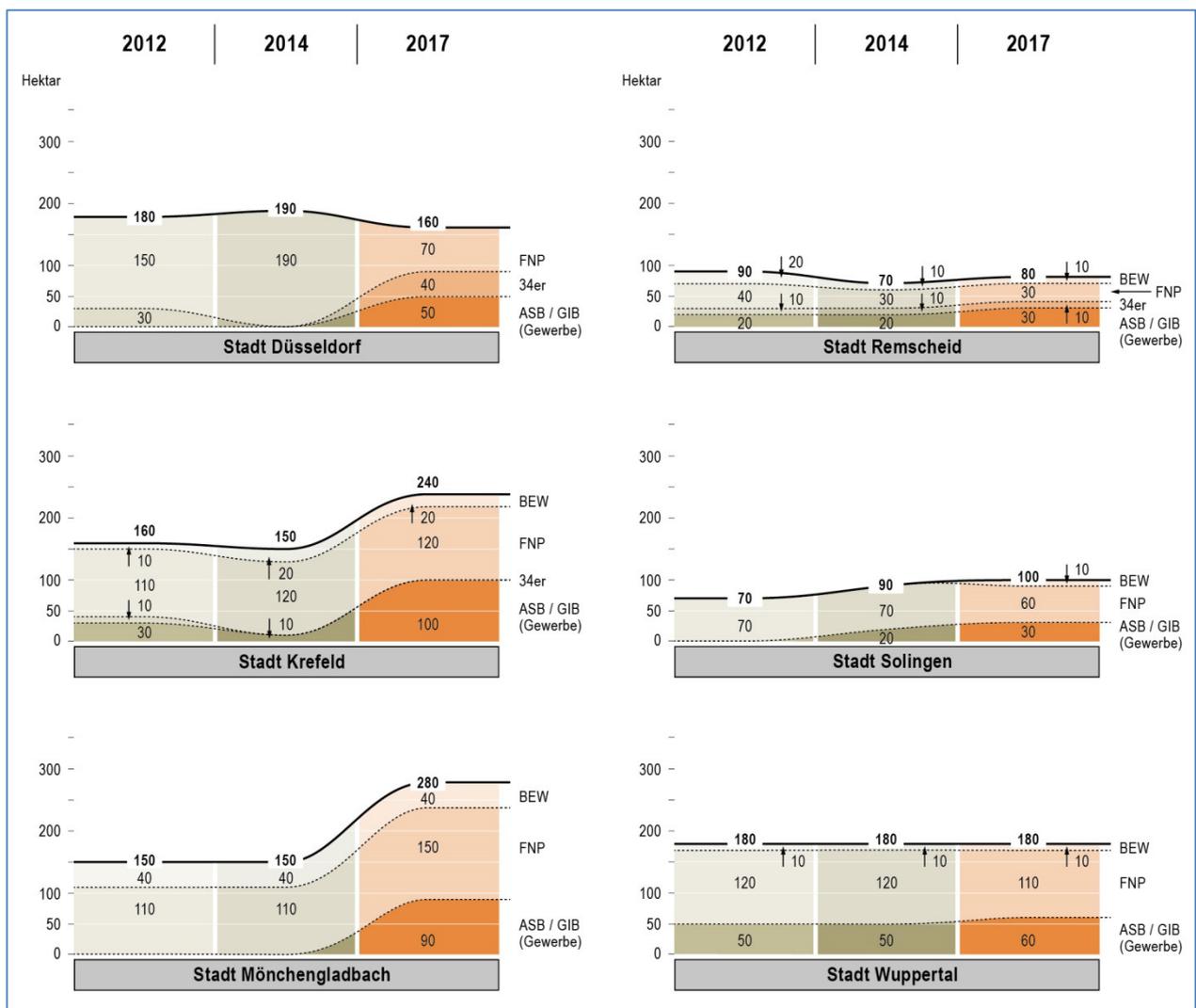


Abbildung 23: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den kreisfreien Städten

Das Angebot an Reserven in den FNP und im RPD ist in den Städten und Gemeinden heterogen: In den Großstädten Krefeld und Mönchengladbach konnten neue Flächen im RPD-Verfahren gefunden werden. Hier sind die Entwicklungspotenziale 2017 durch neue Flächen im Regionalplan deutlich gestiegen. In der Stadt Düsseldorf sind die Reserven für Gewerbe durch Inanspruchnahmen und Umstrukturierungen zwischen 2014 und 2017 gesunken. In den Bergischen Großstädten gab es nur wenige Veränderungen in der Summe. Hier konnten nur wenige neue Siedlungsbereiche für Gewerbe aufgrund der hohen Siedlungsdichte, Topographie und konkurrierender Nutzungen im RPD-Verfahren gefunden werden. Verschiedene regional bedeutsame Entwicklungspotenziale werden in Kapitel 5.2 dargestellt und in einer Übersichtskarte gezeigt.

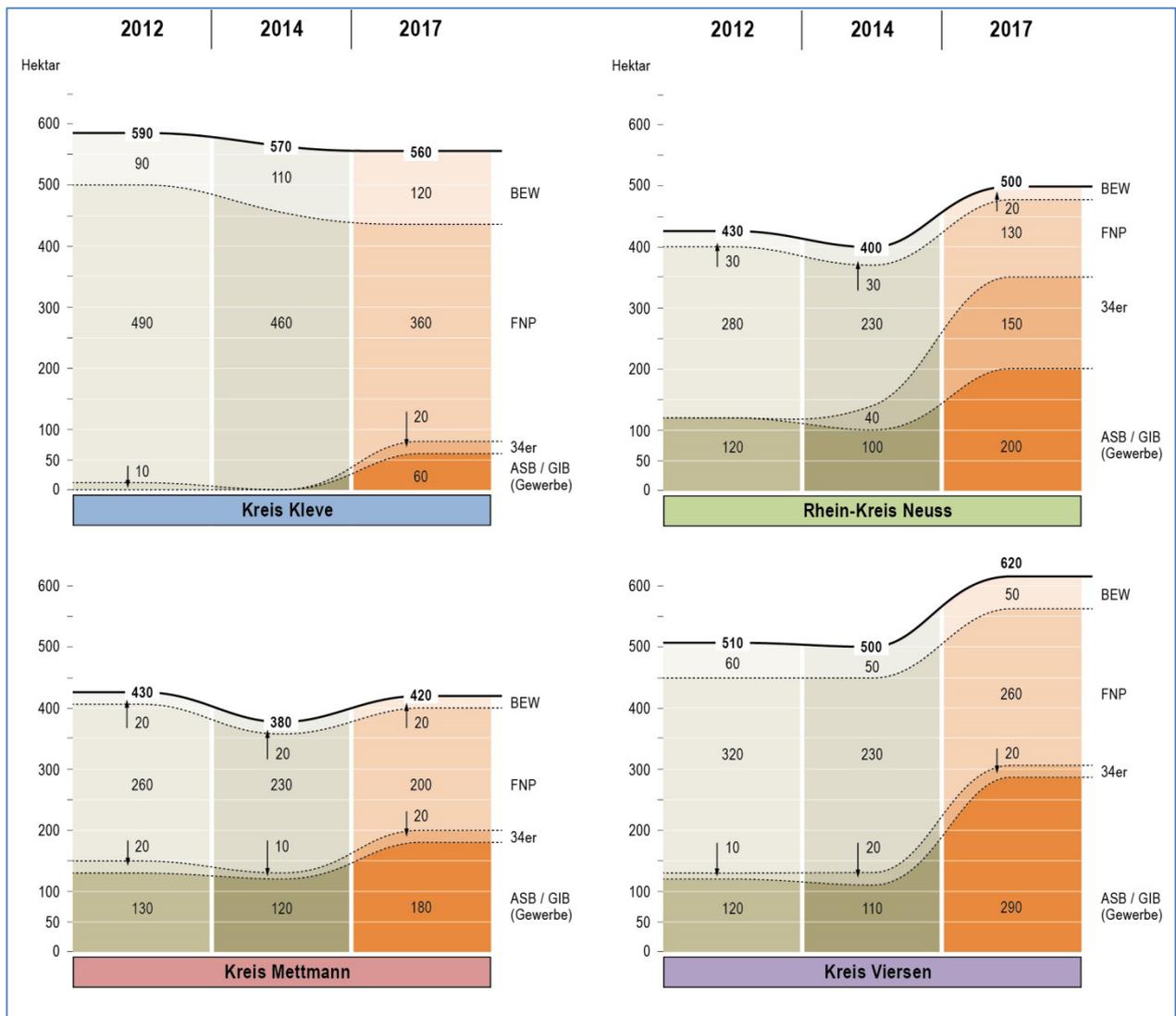


Abbildung 24: Entwicklung der gewerblichen Reserven in den Kreisen im bisherigen Planungszeitraum

Aufgrund des Gewerbeflächenpools wurden im neuen Regionalplan im Kreis Kleve keine GIB oder ASB für Gewerbe neu geplant. Lediglich zwei zweckgebundene Bereiche für besondere Nutzungen wurden im RPD aufgenommen und sind in der Flächenbilanz 2017 in Straelen und Weeze (interkommunaler Standort mit Goch) zu sehen. Das Flächenkonto des Gewerbeflächenpools beträgt noch 124 ha (siehe auch \* in Tabelle 4).

Im Kreis Mettmann sind die Reserven im Jahr 2017 leicht gestiegen, da in einigen Städten neue GIB oder ASB für eine gewerbliche Nutzung im Regionalplan Düsseldorf dargestellt werden konnten. Die Reduzierung der Reserven in der Stadt Mettmann ist Ergebnis eines Flächentausches im RPD-Verfahren, bei dem der Überhang reduziert wurde.

Im Rhein-Kreis Neuss konnten im RPD neue GIB bzw. ASB (Gewerbe) in den Städten Dormagen, Grevenbroich, Neuss, Jüchen und Meerbusch aufgenommen werden. Größere Verschiebungen in der Stadt Neuss ergeben sich v.a. aus dem Entwurf des neuen FNP (neue gewerbliche Bauflächen werden als §34er Reserven erfasst) und in der Stadt Korschenbroich aufgrund eines Flächentausches im RPD-Verfahren.

Im Kreis Viersen sind einige GIB bzw. ASB getauscht worden mit einer gleichzeitigen Reduzierung der Überhänge (z.B. Viersen und Tönisvorst). Der Zuwachs an Reserven in Niederkrüchten erfolgt durch den neuen GIB mit Zweckbindung am ehem. Flugplatz Elmpt.

#### **4.2.2 Verfügbarkeit der Reserven in den Flächennutzungsplänen**

Bei einem Planungszeitraum von 15 bis 20 Jahren, wie er den Flächennutzungsplänen und dem Regionalplan zugrunde liegt, ist es nicht nur wichtig, dass ausreichend Flächen für Gewerbe vorhanden sind, sondern auch, dass sie verfügbar sind. Im Siedlungsflächenmonitoring geben die Städte und Gemeinden eine Einschätzung ab, ob und in welchem Zeitraum die Reserven verfügbar sein könnten. In der Bewertung spielt es 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 eine 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. Die „langfristig verfügbaren“ Flächen unterliegen einem erhöhten Handlungsbedarf zum Abbau von Nutzungsbeschränkungen wie Altlastenuntersuchungen, Ankauf etc., weshalb hier von einem Verfügungszeitraum von fünf bis zehn Jahren auszugehen ist. In der Bedarfsbilanz sind nur die verfügbaren Reserven einbezogen worden (als sofort bis langfristig verfügbare Reserven). Nicht verfügbare Reserven sind nicht angerechnet worden (z.B. Reserven die aufgrund von Altlasten oder Abstandsproblematik z. Zt. nicht umsetzbar sind).

Dass Reserven sofort oder kurzfristig zur Verfügung stehen, kann noch vergleichsweise gut eingeschätzt werden. Eine mittel- bis langfristige Verfügbarkeit ist schwieriger zu bewerten – hier spielen auch vielfach die Eigentümerinteressen bzw. kommunalpolitischer Wille eine große Rolle. 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, wenn die Flächenentwicklung absehbar an den Eigentümerinteressen scheitert. Damit ist die Verfügbarkeit 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 möglich ist.

Die folgende Abbildung zeigt die Verfügbarkeit der FNP Reserven zum Stichtag 01.01.2017. 49 % der (als verfügbar gemeldeten) FNP-Reserven sind sofort verfügbar. Weitere 14 % sind in den nächsten 2 Jahren verfügbar. 20 % der Reserven werden als langfristig verfügbar bewertet (10-15 Jahre). Die nicht verfügbaren Reserven (7 % aller FNP-Reserven) werden nicht in die Bedarfsbilanz einbezogen.

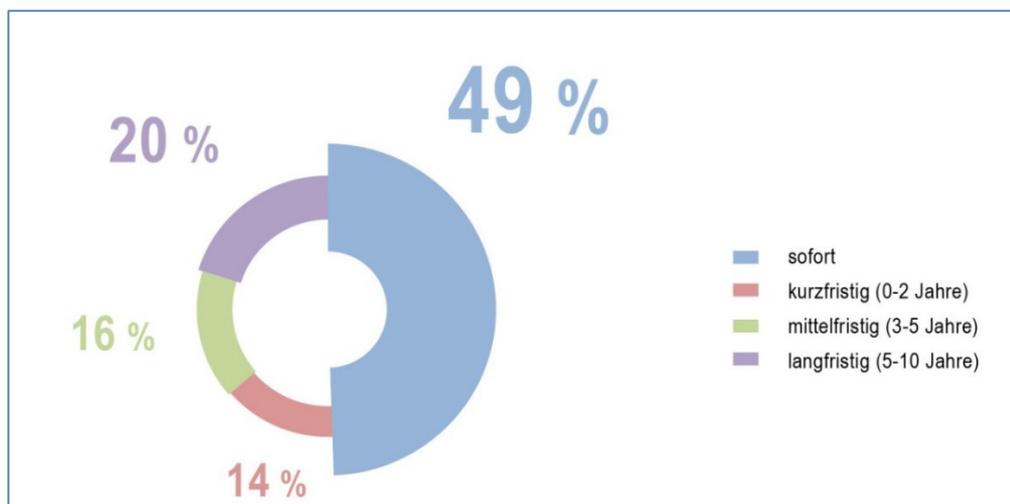


Abbildung 25: Verfügbarkeit der FNP-Reserven (Anteil in % an Anzahl der Reserven)

Über 250 ha der Entwicklungspotenziale sind sog. §34er-Reserven (siehe Tabelle 4). Das sind zukünftige gewerbliche Bauflächen, für die zum Stichtag 01.01.2017 eine FNP-Änderung durchgeführt wurde. Erst bei Rechtskraft der FNP-Änderung werden sie als FNP-Reserven erfasst. Es handelt sich dabei um einzelne größere Verfahren in den Städten Düsseldorf, Remscheid, Heiligenhaus, Dormagen, Neuss und Kempen. Im Siedlungsflächenmonitoring 2014 gab es ähnlich viele FNP-Reserven im Verfahren. Die großen neuen Gewerbestandorte aus dem RPD sind aufgrund des Stichtages 01.01.2017 in der Verfügbarkeit noch nicht erkennbar, da der RPD noch nicht rechtskräftig war und damit noch keine Änderungen der Flächennutzungspläne erfolgen konnten. Im nächsten Siedlungsflächenmonitoring 2020 dürfte es zu größeren Verschiebungen kommen.

#### 4.2.3 Größenstruktur der Reserven in den Flächennutzungsplänen in 2017

Im RPD-Verfahren wurde vielfach diskutiert, dass es an großen Reserven fehle, d.h. an Grundstücken auf denen sich größere Betriebe ansiedeln können. Aus diesem Grund wurden die o.g. GIB-Z dargestellt. Sie waren in der Erhebung 2017 noch nicht verfügbar, da die Planverfahren noch nicht abgeschlossen waren. In der folgenden Tabelle wird dargestellt, dass es auch einige FNP-Reserven in 2017 gab, die für größere Ansiedlungen geeignet sind. So waren in der Planungsregion Düsseldorf 65 Reserven in den FNP größer als 5 ha.

Die meisten Reserven sind bis 1 ha groß und bieten Spielraum für kleinere Betriebsansiedlungen. Das deckt sich mit der Nachfrage, denn die Zahlen bei den Inanspruchnahmen zeigen, dass diese zum großen Teil auch kleiner als 1 ha sind (75 %) (siehe unten).

FNP-Reserven	Anzahl	Fläche in ha
bis 1.000 m <sup>2</sup>	358	151
1.001 m <sup>2</sup> - 2 ha	114	160
2.01 ha – 5 ha	96	312
5.01 ha – 10 ha	40	277
10.01 ha – 18 ha	25	434
Gesamt	633	1335

Tabelle 5: Übersichtstabelle FNP-Reserven 2017 nach Größen

#### 4.2.4 Bedeutung von Brachflächen und Wiedernutzungspotenzialen

Brachen spielen bei den Entwicklungspotenzialen ebenfalls eine große Rolle. Bei den FNP-Reserven sind 30 % der Flächen Brachen (182 von 633 Flächen), die umgenutzt werden sollen. Die größte Brache ist dabei 35 ha groß. Die meisten Brachflächen sind bis 1 ha groß (siehe folgende Abbildung).

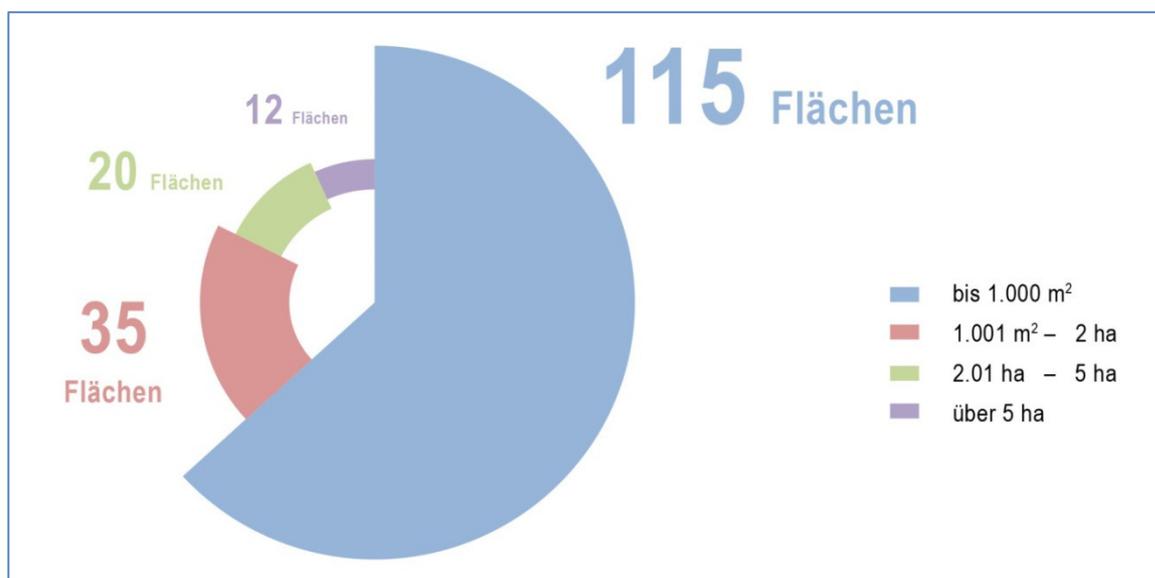


Abbildung 26: Größen der Brachen bei FNP-Reserven (Anteil in % an Anzahl der Brachen)

Hinzu kommt das Wiedernutzungspotenzial. Rund 280 ha werden im Siedlungsflächenmonitoring zum Stichtag 01.01.2017 angegeben, die zumindest zu Teilen auch für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet sein dürften. Die zukünftigen Planungsziele und Verfügbarkeiten sind bei diesen Flächen teilweise noch nicht absehbar, so dass sie nicht bei den FNP-Reserven erfasst werden und auch nicht in die Bedarfsbilanz einfließen.

#### 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, so dass sich die FNP-Reserven auf beide Bereiche verteilen. Es gibt im Regionalplan jedoch unterschiedliche Zielsetzungen, für welches Gewerbe Flächen in den GIB oder ASB vorgehalten werden sollen. Die GIB sollen vorrangig für die Ansiedlung von emittierenden Gewerbetrieben genutzt werden. Das weniger störende Gewerbe soll in den ASB untergebracht werden.

Von den FNP-Reserven und Betriebserweiterungsflächen liegen zum Stichtag ca. 1.020 ha im GIB und 130 ha in einem zweckgebundenen GIB (darunter z.B. Häfen und hafenaффines Gewerbe). In den ASB sind es ca. 300 ha bzw. in den ASB mit für Gewerbe (ASB-GE) 130 ha Reserven.

Damit liegen die meisten FNP-Reserven in den GIB und sollten der Ansiedlung von emittierenden Betrieben dienen. Diese Zielsetzung ist jedoch nur eingeschränkt für die Bestands-GIB umsetzbar, da in den bestehenden GIB vielfach bereits Nutzungen angesiedelt sind, die die Ansiedlung von stark emittierenden Betrieben einschränken. Deswegen sind die neu im RPD vorgesehenen GIB wichtig. Diese sollen nach den textlichen Vorgaben im RPD so umgesetzt werden, dass genug Raum für emittierende Betriebe geschaffen wird.

#### **4.2.6 Die Bedeutung der Betriebserweiterungsflächen für die Planungsregion**

Im Siedlungsflächenmonitoring besteht die Möglichkeit bei FNP-Reserven anzugeben, dass es sich um Betriebserweiterungsflächen (BEW) handelt. Diese sind im Eigentum angrenzend oder in der Nähe gelegener Betriebe, die die Fläche vorhalten, 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. Seit der Flächenbilanz 2014 sind die BEW von 285 ha auf 313 ha gestiegen. Einen Rückgang gab es nur in einigen wenigen Kommunen (Grevenbroich, Brüggen und Erkrath). Der Anstieg bei den BEW verteilt sich hingegen auf eine Vielzahl von Städten und Gemeinden.

In einigen Städten und Gemeinden beträgt der Anteil der BEW über 20 % an den Entwicklungspotenzialen (FNP + RPD). Dies sind vor allem Gemeinden im Kreis Kleve, in denen aufgrund des Gewerbeflächenpools keine neuen GIB im RPD-Verfahren dargestellt wurden (Kalkar, Rees, Issum, Goch, Straelen und Emmerich) und wo sich das Verhältnis von freien Reserven und BEW in den B-Plänen langsam verschiebt. Aber auch im Kreis Viersen, in den Gemeinden Schwalmtal, Grefrath und Brüggen liegt der Anteil über 20 % der Entwicklungspotenziale. In den Beteiligungsverfahren zum LEP NRW und zum RPD wurde insbesondere von Seiten der Wirtschaft kritisiert, dass BEW nicht beim Bedarf angerechnet werden dürften, da der Anteil sehr gering sei, der letztlich zur Ansiedlung genutzt werden kann. Die Entwicklung von 2014 bis 2017 stützt diese These, denn es sind kaum BEW in Anspruch genommen worden. 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 Siedlungsflächenmonitoring weiterhin beobachtet.

#### **4.2.7 Inanspruchnahmen von 2014 bis 2017**

Zwischen der letzten Erhebung zum 01.01.2014 und dem Stichtag 01.01.2017 wurden ca. 380 ha als Inanspruchnahmen im Siedlungsflächenmonitoring gemeldet. Sie verteilten sich regional unterschiedlich. Die meisten lagen in den kreisfreien Städten (ca. 120 ha) und im Rhein-Kreis Neuss (ca. 100 ha).

Im Siedlungsflächenmonitoring wird abgefragt, welchen Anlass die Inanspruchnahme hatte. Es liegen zwar nicht für alle Flächen Angaben vor, aber bei den bekannten Inanspruchnahmen war in 34 % eine Ansiedlung von außerhalb der Gemeinde der Anlass, in 27 % eine Neugründung eines Betriebes und in je 20 % die Verlagerung innerhalb der Gemeinde oder eine Betriebserweiterung. Somit wurden bei fast der Hälfte der Inanspruchnahmen Flächen andernorts wieder frei, da es sich um Verlagerungen handelte.

Die meisten Inanspruchnahmen (80 Fälle) und gleichzeitig auch die größten Flächeninanspruchnahmen (112 ha) erfolgten durch das verarbeitende Gewerbe. Verkehr und Lagerei nahmen zum Stichtag 01.01.2017 nur ca. 89 ha in Anspruch. Jedoch gab es in dieser Branche die meisten größeren Einzelsiedlungen zwischen 3 und 10 ha. Diese konzentrierten sich – trotz der dortigen Flächenengpässe – in den größeren Städten Krefeld, Düsseldorf und Wuppertal. Zudem lagen größere Inanspruchnahmen für Verkehr und Lagerei auch in der Gemeinde Jüchen (Regiopark) und in der Stadt Kleve.

Inanspruchnahmen 2014-2017 nach Branchen	Anzahl	Fläche in ha
Groß- und KFZ-Handel	26	22
Einzelhandel	13	33
Dienstleistungen, Verwaltung, Bildung, Gesundheit	80	52
Verkehr und Lagerei	33	89
Verarbeitendes Gewerbe	80	112
Sonstiges	28	13
Keine Angabe	75	56
<b>Gesamt</b>	<b>336</b>	<b>380</b>

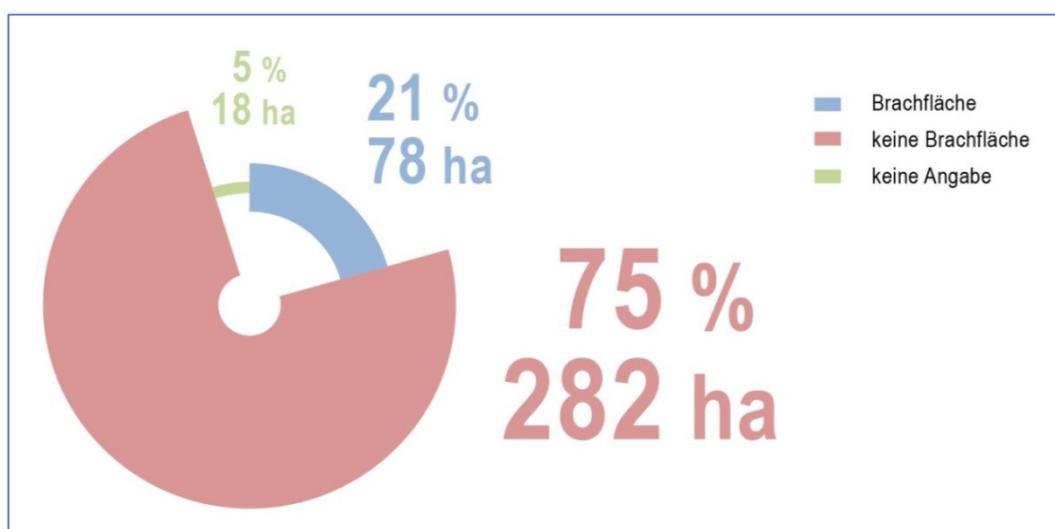
**Tabelle 6: Inanspruchnahmen nach Branchen**

Die meisten Inanspruchnahmen erfolgten auf kleineren Flächen bis 1000 m<sup>2</sup>. Es gab jedoch in den drei Jahren auch zehn sehr große Inanspruchnahmen von 10 ha und mehr, die insgesamt eine Fläche von 119 ha nutzten.

Inanspruchnahmen 2014-2017 nach Größen	Anzahl	Fläche in ha
bis 1.000 m <sup>2</sup>	255	93
1.001 m <sup>2</sup> - 2 ha	41	56
2.01 ha – 5 ha	23	66
5.01 ha – 10 ha	7	46
10.01 ha – 18 ha	10	119
<b>Gesamt</b>	<b>336</b>	<b>380</b>

**Tabelle 7: Inanspruchnahmen nach Größen**

Es besteht die Möglichkeit, im Siedlungsflächenmonitoring anzugeben, ob die Inanspruchnahme auf einer Brachfläche erfolgte. In der Planungsregion lag der Anteil bei 21 % der Inanspruchnahmen. In einzelnen Städten oder Gemeinden liegt der Anteil deutlich höher.



**Abbildung 27: Anteil der Inanspruchnahmen von 2014-2017 auf Brachflächen (in % von ha)**

Die Größe der Inanspruchnahmen (380 ha) entspricht ziemlich genau dem Bedarf, der dem RPD mittels der Handlungsspielraummethode für drei Jahre (2014-2017) zugrunde liegt (133 ha / jährlich).

Trotz ausgesprochen guter wirtschaftlicher Lage ist der Flächenbedarf nicht über das gestiegen, was in der Bedarfsberechnung nach RPD regional erwartet wurde. Es gibt vereinzelt „Ausreißer“, bei denen die Inanspruchnahmen unerwartet hoch waren – oder bei denen sie unerwartet niedrig lagen. In der Summe gleicht sich die Entwicklung aus.

Allerdings liegt von den 380 ha im Siedlungsflächenmonitoring gemeldeten Inanspruchnahmen nur ein Teil auf zuvor gemeldeten Reserven. Nur 235 ha waren am 01.01.2014 eine Reserve. Somit finden Betriebsansiedlungen und Erweiterungen auch abseits der bekannten Reserven statt. Sowohl der Bedarf als Trendfortschreibung und die Reserven können nur eine Orientierung dafür bieten, ob eine „bedarfsgerechte“ Siedlungsentwicklung erfolgt. Die Flächenentwicklung ist so dynamisch, dass sie von einem Siedlungsflächenmonitoring nur mit einem erheblichen Aufwand ansatzweise in Gänze erfasst werden könnte. Dennoch ergibt das Monitoring ein gutes Bild, um Nachsteuerungsbedarf frühzeitig erkennen zu können.

#### 4.2.8 Flächenbedarfskonto

Die neun Städte, die im RPD bereits nicht ausreichend geeignete Flächen gefunden haben, um ihren Bedarf nach HSP-Methode decken zu können und auf das Flächenbedarfskonto zurückgreifen mussten, weisen auch im Siedlungsflächenmonitoring zum 01.01.2017 weiterhin einen Fehlbedarf auf (siehe folgende Tabelle). In der Stadt Wuppertal hat sich die Situation im Vergleich zum RPD etwas entspannt und der Fehlbedarf ist um ca. 8 ha gesunken. In Düsseldorf, Remscheid, Erkrath und Monheim ist dagegen der Fehlbedarf größer geworden. Der Fehlbedarf in den Städten ist insgesamt um 98 ha gestiegen.

	Bedarf RPD	lt. Entwicklungspotenziale 2017	Fehlbedarf 2017	Flächenbedarfskonto lt. RPD	Entwicklung Fehlbedarf RPD bis 2017
Düsseldorf	294	148	146	69	+77 ha
Remscheid	111	77	34	23	+11
Solingen	124	102	22	20	+2
Wuppertal	248	180	68	76	-8
Erkrath	32	17	15	10	+5
Haan	50	39	11	13	-2
Monheim	42	6	36	26	+10
Ratingen	101	89	12	11	+1
Velbert	62	45	17	15	+2
Gesamt					+98

**Tabelle 8 Entwicklung des Fehlbedarfs in den Städten mit Flächenbedarfskonto**

Auch wenn sich die Fehlbedarfe in einzelnen Städten seit der Aufstellung des RPD verändert haben, ist keine Regionalplanänderung vorgesehen, um die Tabelle mit den Fehlbedarfen im textlichen Ziel 3.1.2 zu aktualisieren. Die Städte haben damit im Planungszeitraum des RPD weiterhin die Möglichkeit, den Fehlbedarf laut RPD in beschleunigten Regionalplanänderungen umzusetzen. Die Veränderung der Reserven wird im Siedlungsflächenmonitoring erfasst. D.h. sind zwischenzeitlich FNP- Änderungen und Regionalplanänderungen erfolgt, um einen Fehlbedarf zu decken, dann wird das bei der Regionalplanungsbehörde im Monitoring vermerkt. Steigt der Fehlbedarf seit Inkrafttreten des RPD weiter, dann

kann der Bedarf für eine Regionalplan- oder FNP-Änderung zur Planung zusätzlicher Bauflächen auch ohne Änderung des Flächenbedarfskontos begründet werden.

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 über 3.100 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 Planungskriterien zugrunde, welche im RPD-Verfahren entwickelt und in diesem Verfahren mit den regionalen Akteuren abgestimmt wurden. Die Planungskriterien 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.

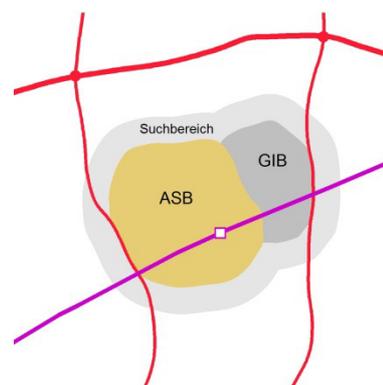


Abbildung 28: Skizze Suchbereiche für neue GIB

### 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 angren-

zend 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 LEP NRW Grundsatz 6.3-2 und RPD Kap. 3.3.1 und Kap. 3.3.2 in textlichen Zielen 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 Industriebetriebe geeignet sind und ggf. auch erweitert werden können.

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 Siedlungsflächenmonitoring 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 Mitarbeiter/-innen; Kunden/-innen 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 Siedlungsflächenmonitoring als langfristiges Potenzial bewertet.

Es wurden im RPD-Verfahren auch einzelne Bereiche für Gewerbe dargestellt, bei denen die Belegenheitskommune 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 Standortes 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). Bei den 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 fachlicher Kriterien zu prüfen.

Im Ballungsraum bilden die Regionalen Grünzüge (RGZ) als Freiraumkorridore das Rückgrat der Grünen Infrastruktur. Insbesondere die Engstellen im Ballungsraum und die Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Siedlungsgliederung, das Klima, die Biotopvernetzung und die Erholung werden als Regionale Grünzüge nach Kap. 4.1.2 im RPD geschützt. 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 Schutz-

zweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist sie unzulässig. Das Heranrücken an einzelne Bereiche muss entsprechend der fachrechtlichen Vorgaben im Einzelfall geprüft werden. Restriktionen 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.

### **Grundwasserschutz und Überschwemmungsbereiche**

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 LEP NRW Ziel 7.4-6 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.

### **Wald**

Der Wald ist nach den Vorgaben des LEP NRW Ziel 7.3-1 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 des 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 Darstellung neuer Siedlungsbereiche z.B. geprüft, ob der geplante Standort Böden mit besonderer Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweist. Diese sollen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn außerhalb der schutzwürdigen Böden keine vergleichbaren Alternativen bestehen.

### **Landwirtschaft**

In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen sollen entsprechend Kap. 4.5.1, G1 die landwirtschaftlichen Nutzflächen als wesentliche Produktionsgrundlage erhalten und in ihrer natürlichen Beschaffenheit und natürlichen Leistungskraft gesichert sowie entsprechend Kap. 4.5.1, G 2 des RPD agrarstrukturell bedeutsame Flächen in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität, die in Beikarte 4J – Landwirtschaft – dargestellt sind, nicht für raumbedeutsame Planungen und Maß-

nahmen in Anspruch genommen werden. Diese Bereiche sollen für eine siedlungsräumliche Entwicklung nur dann in Anspruch genommen werden, wenn außerhalb der agrarstrukturell bedeutsamen Flächen keine vergleichbaren 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),
- im RPD-Verfahren besonders diskutiert wurden oder
- Gewerbestandorte, die in vorliegenden (teil-)regionalen Gewerbeflächenkonzepten der Kreise / Städte als regional bedeutsam qualifiziert wurden.

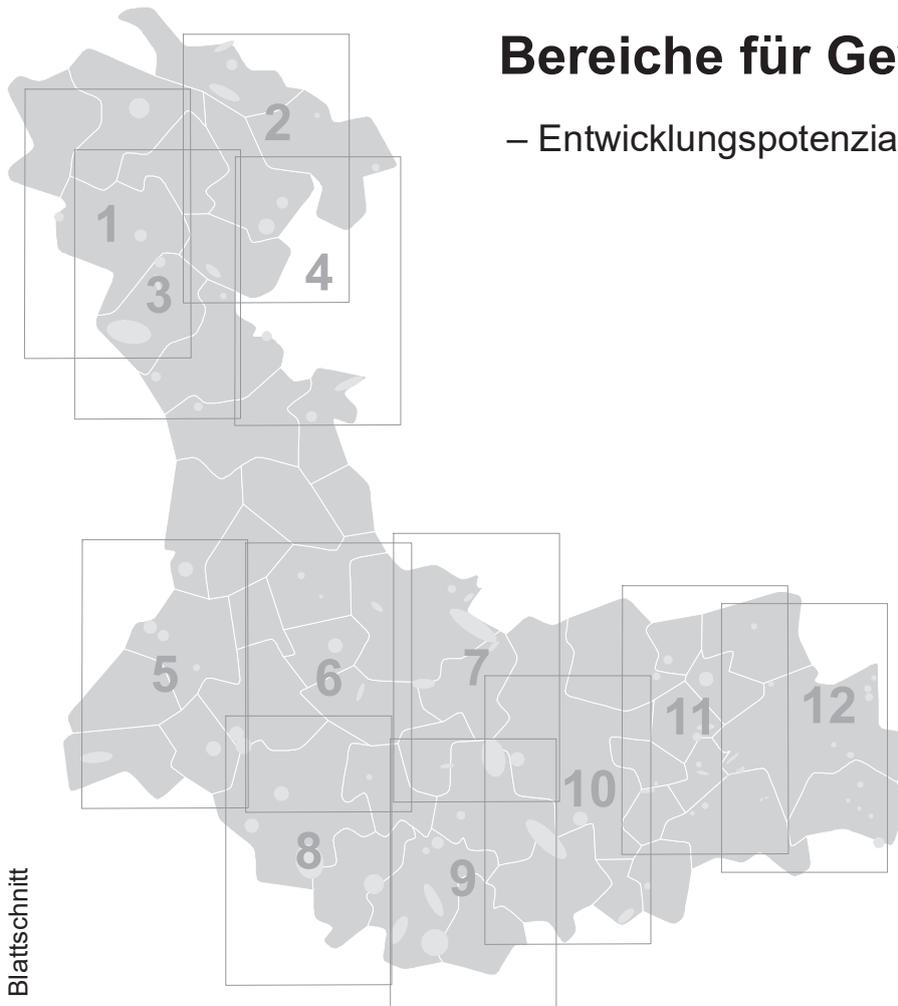
Grundlage bilden die Darstellungen im Regionalplan oder die Flächenabgrenzungen aus den Kreiskonzepten. Die unterschiedlichen Voraussetzungen führt dazu, dass z.B. in den Bergischen Großstädten auch kleinere Flächenreserven als regional bedeutsam bewertet werden, weil das Flächenkorsett hier eng ist, 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.

Auf die einzelnen Standorte kann nur kurz und allgemein eingegangen werden, da bei detaillierten Ausführungen der Rahmen gesprengt werden würde. Die vorliegende Sammlung ist als erster Vorschlag zu verstehen. Es ist möglich, weitere Standorte aufzunehmen, die für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung vorgeschlagen werden.

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

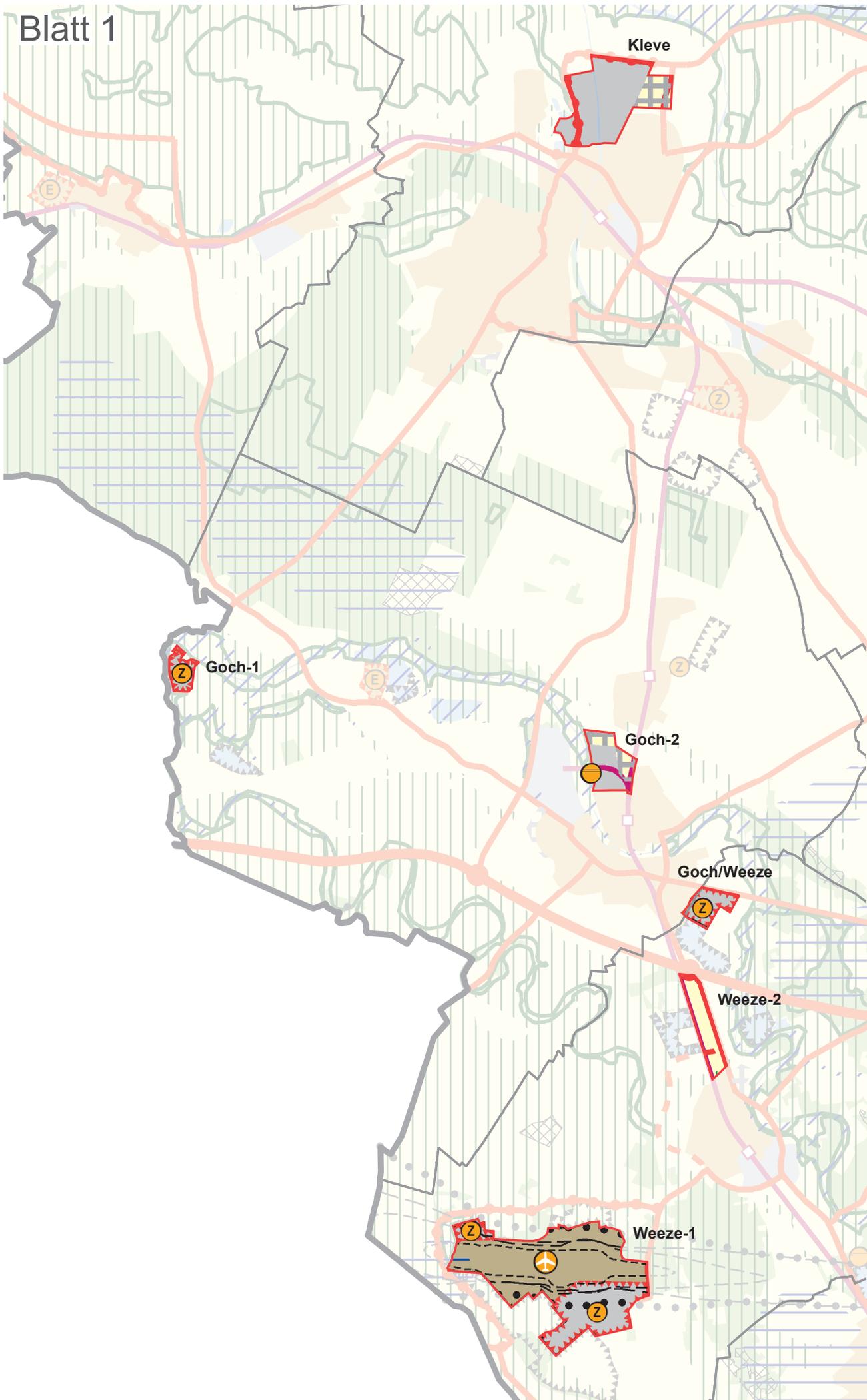


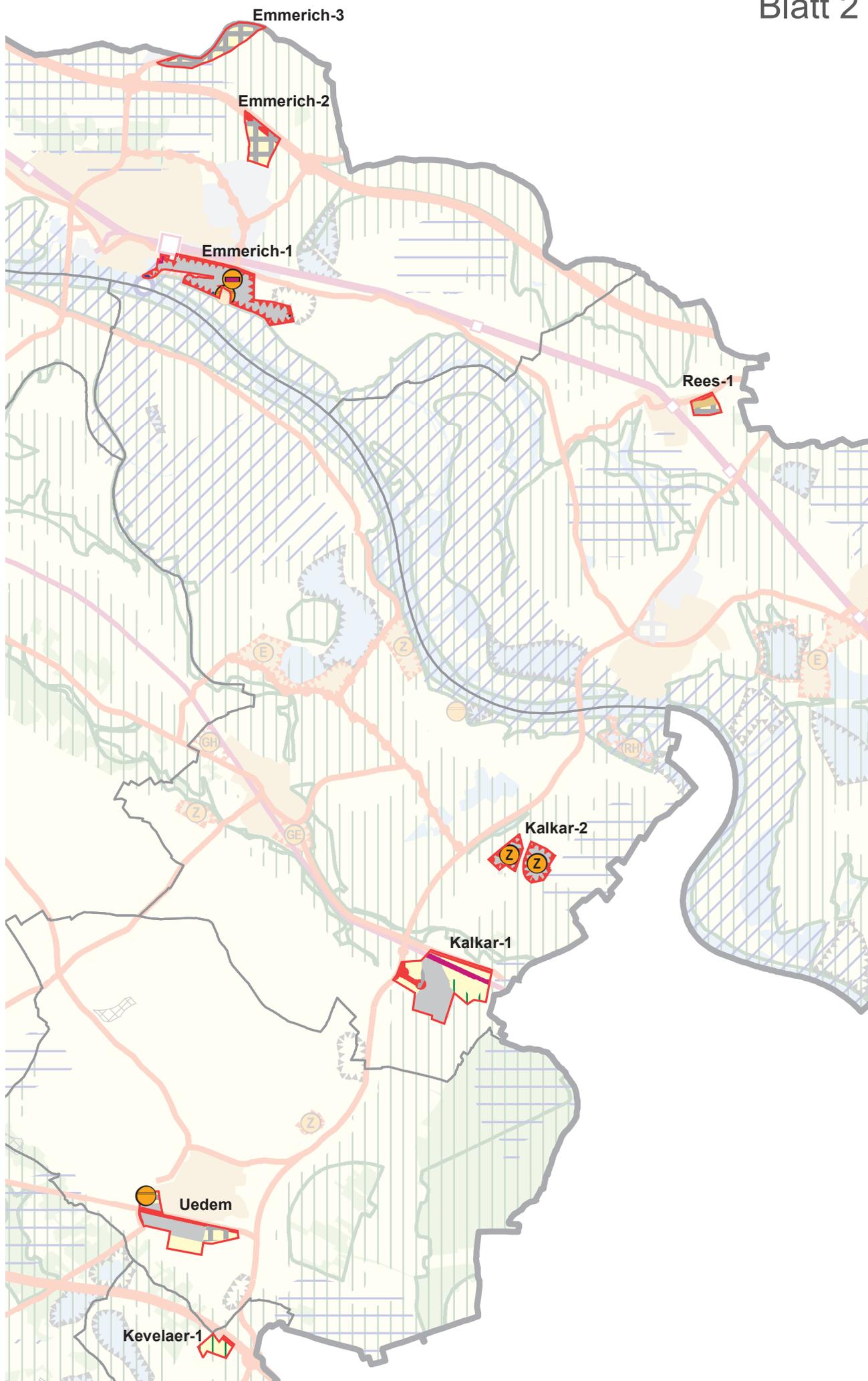
Blattschnitt

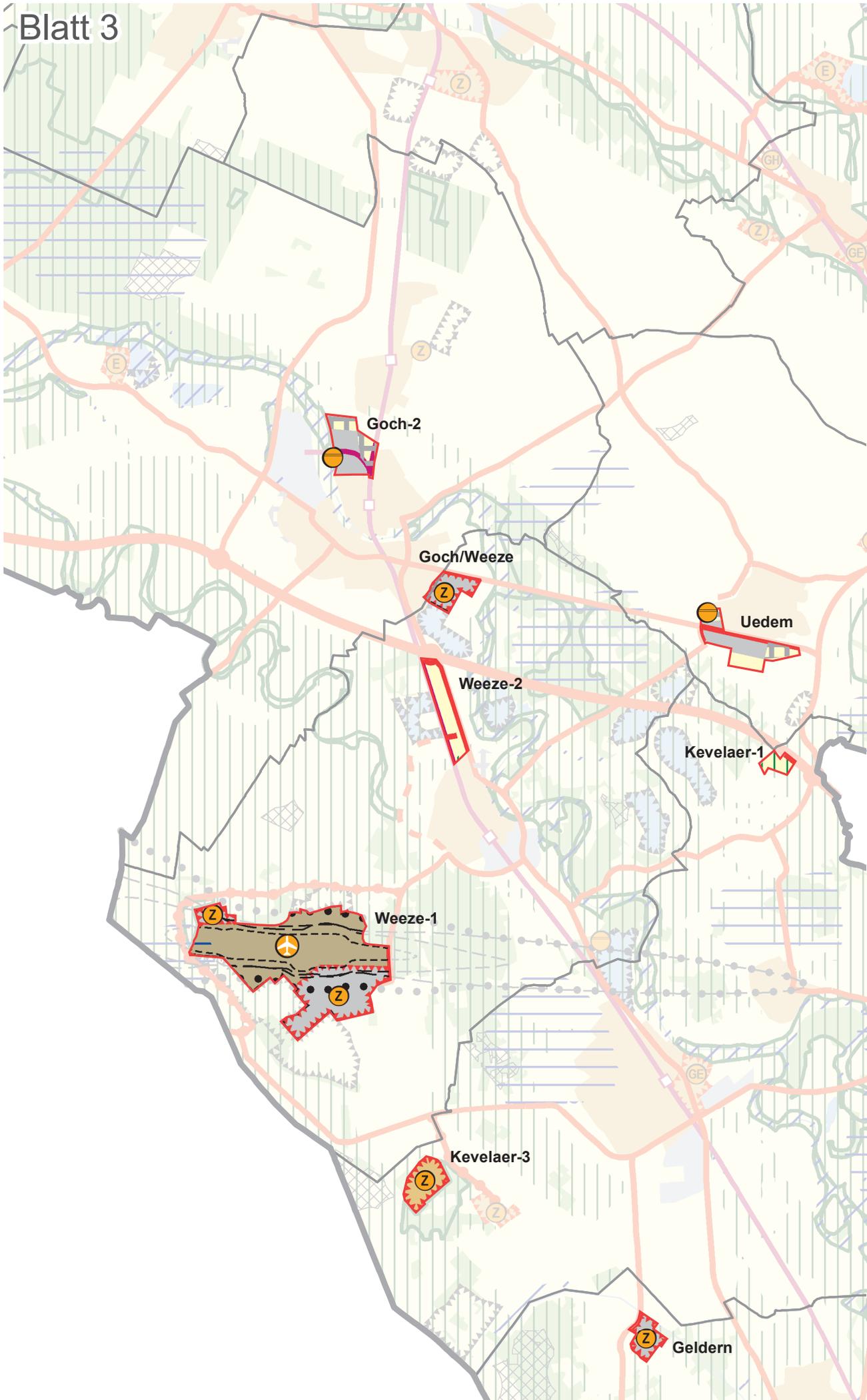
Plandarstellung 1:100.000

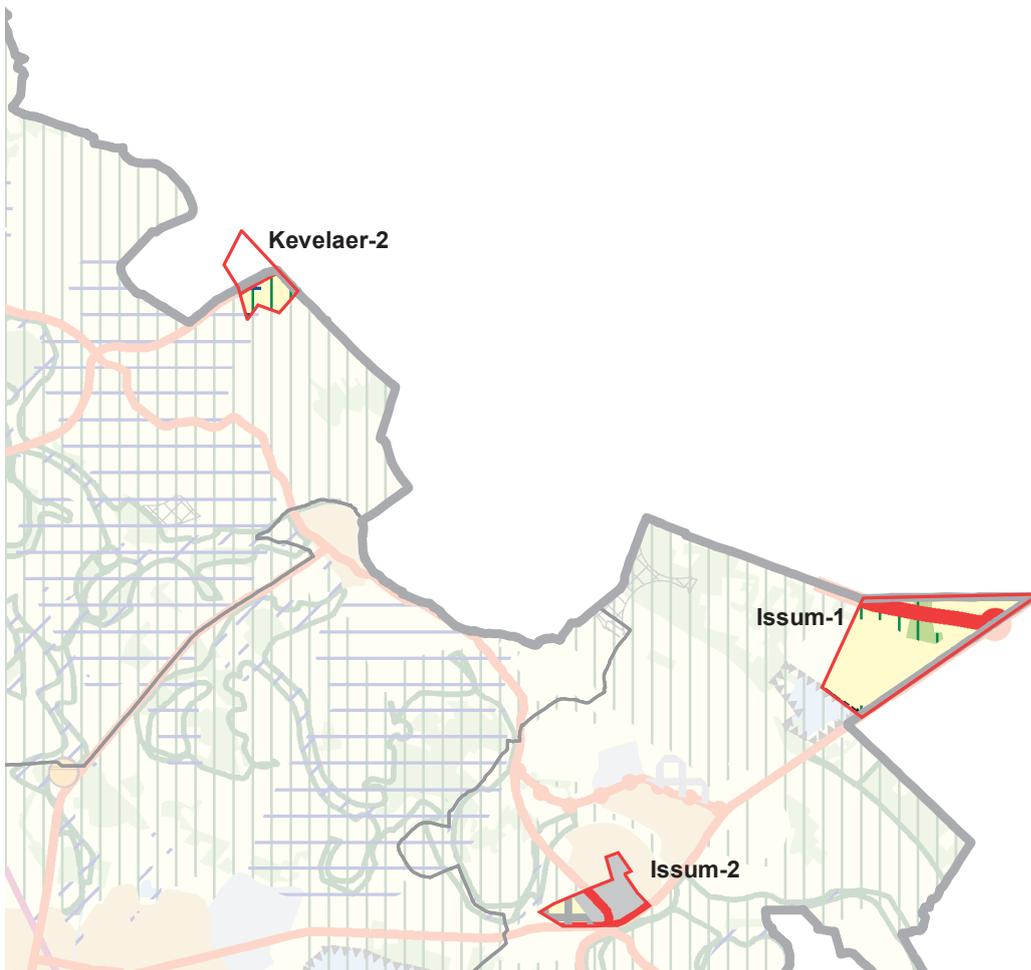
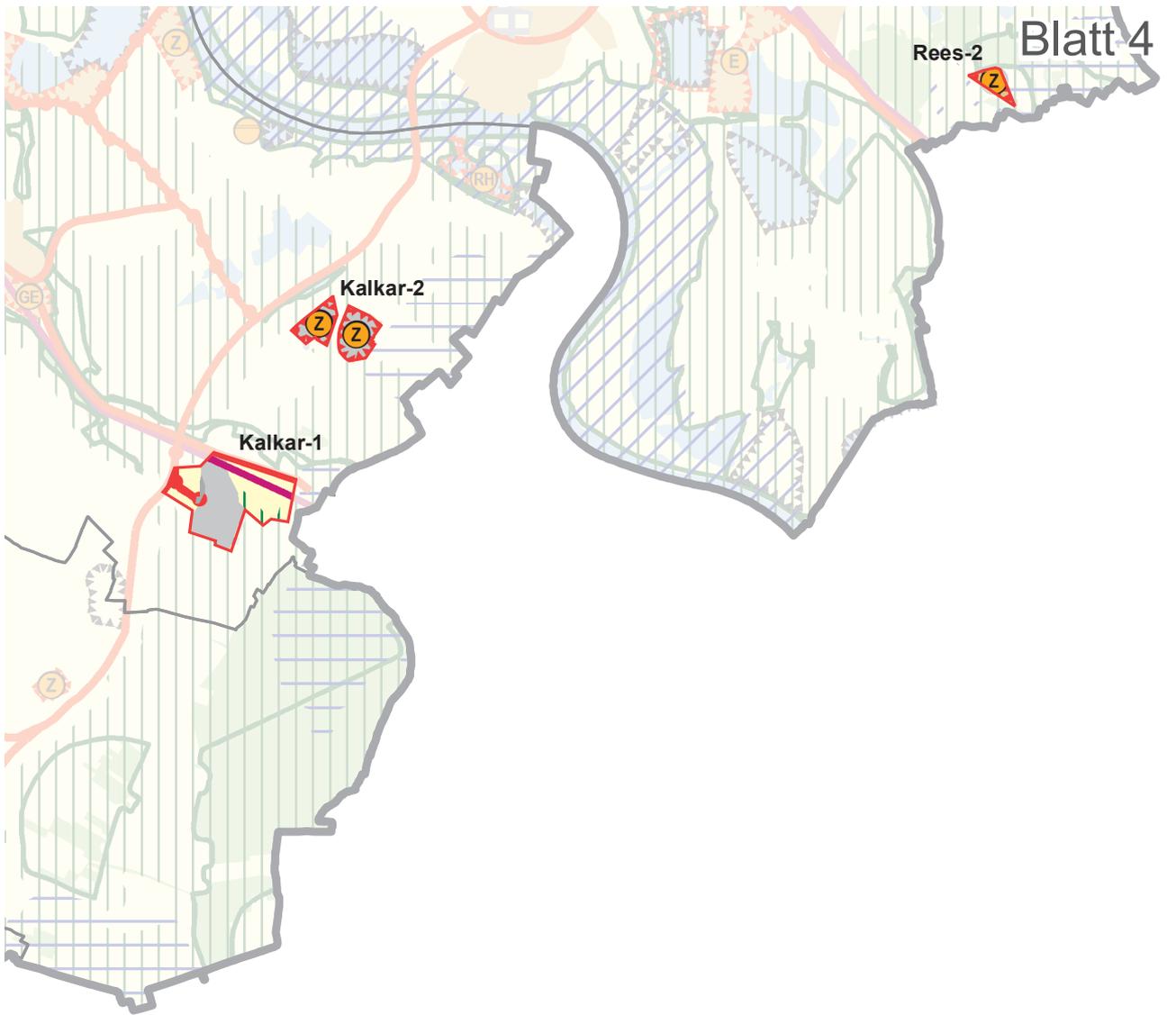
## Legende

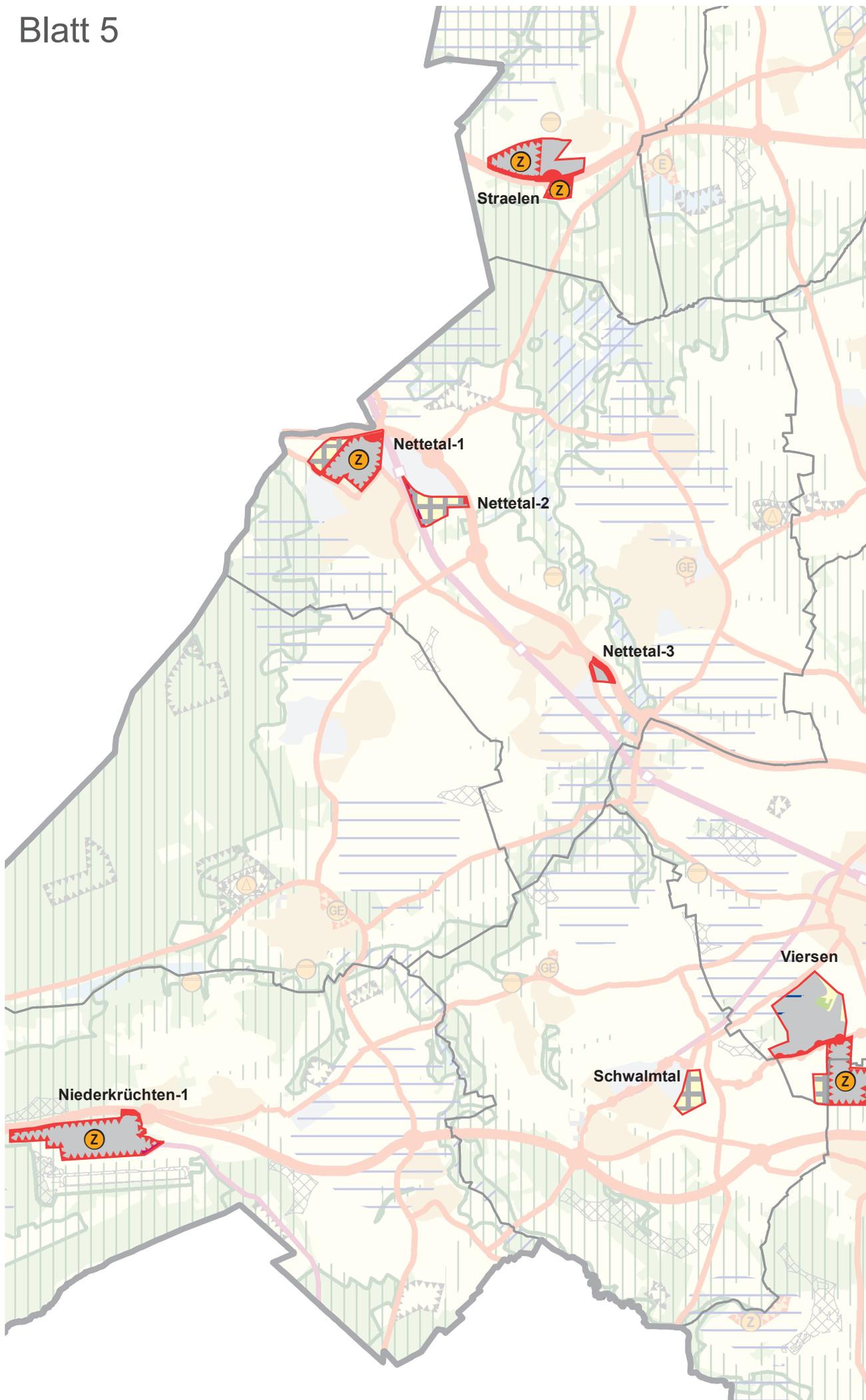
-  Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
-  ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
-  ASB für Gewerbe
-  Zweckbindung gemäß textlichen Zielen
-  Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
-  GIB für flächenintensive Großvorhaben
-  GIB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
-  Standorte des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

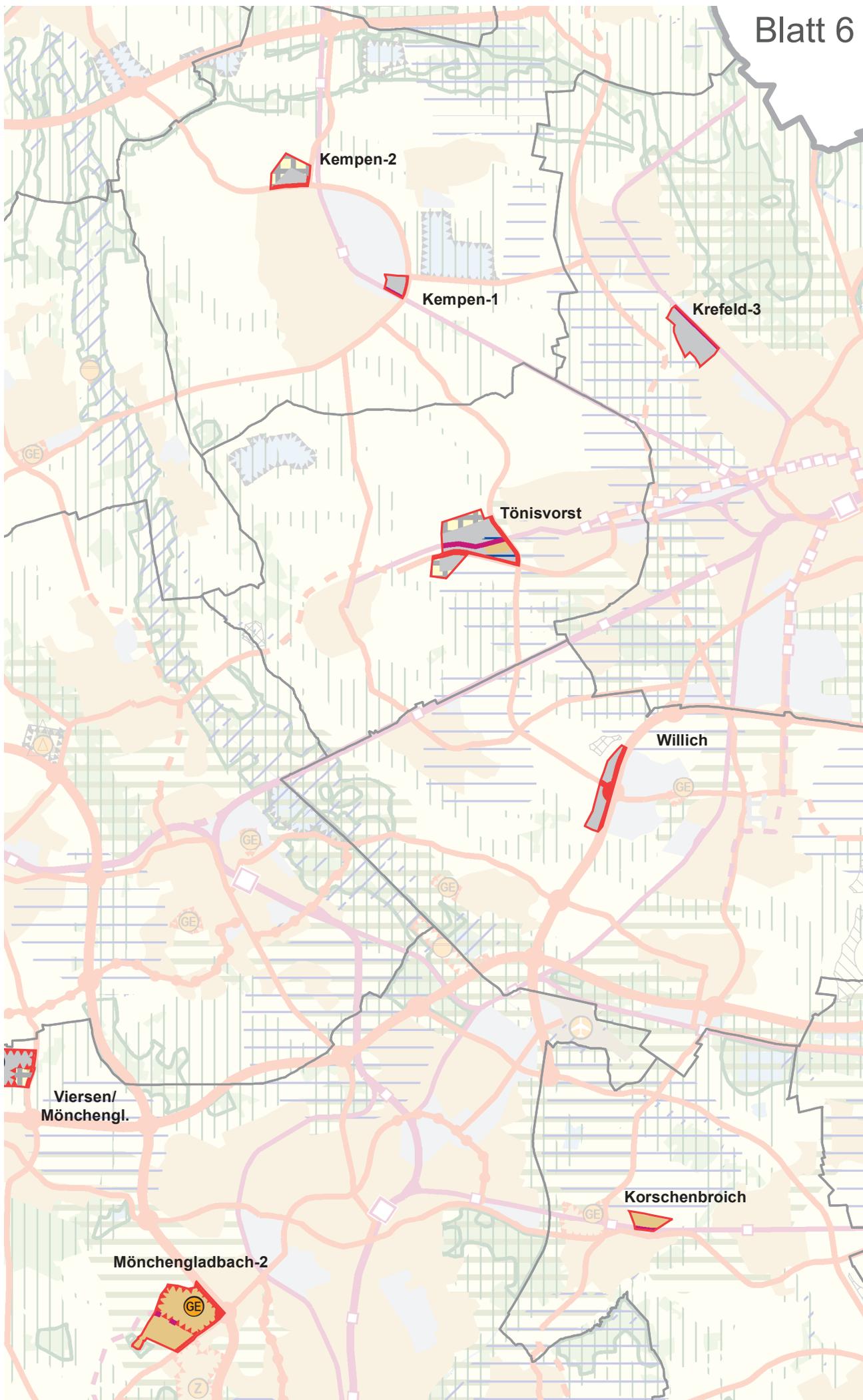


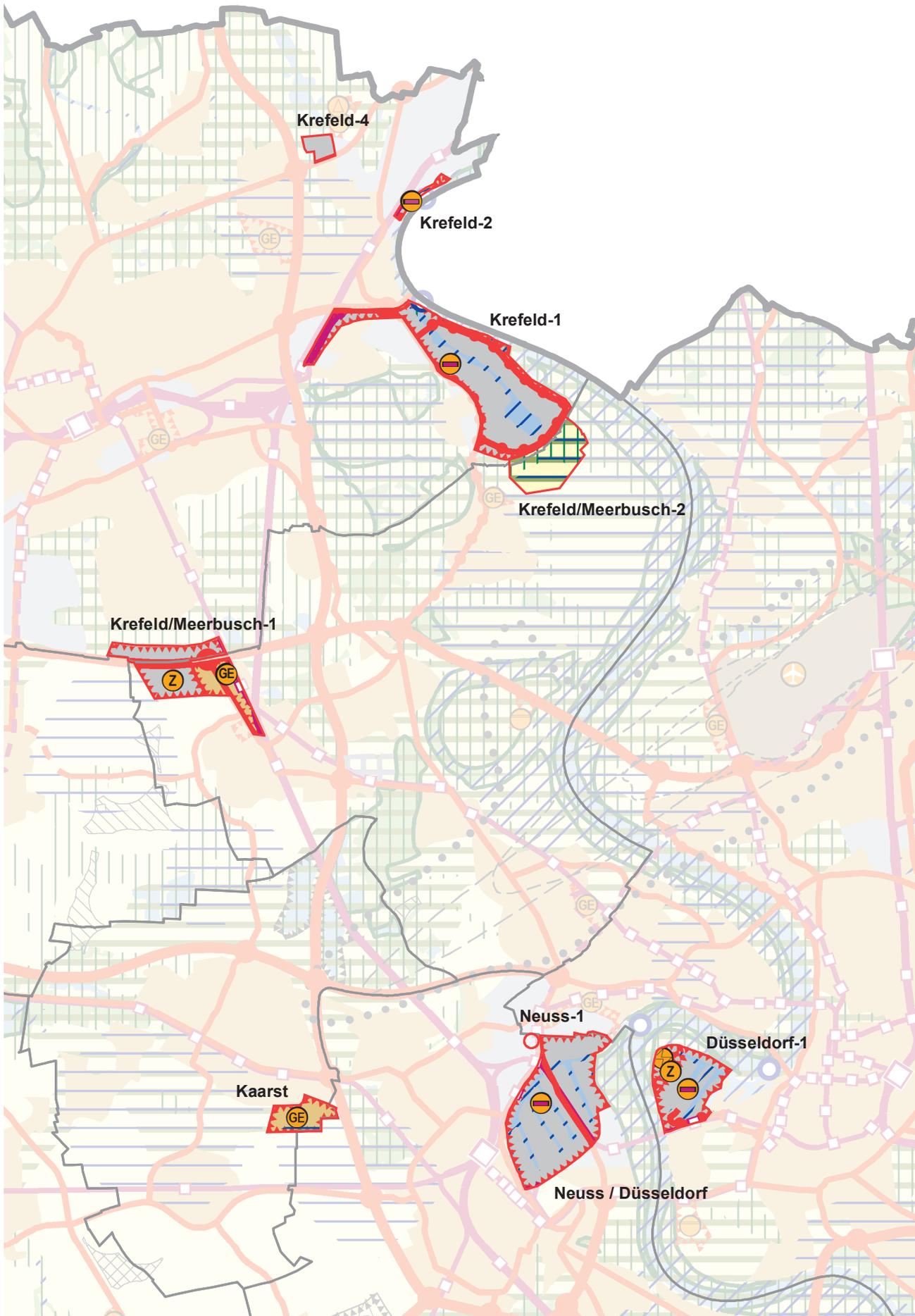


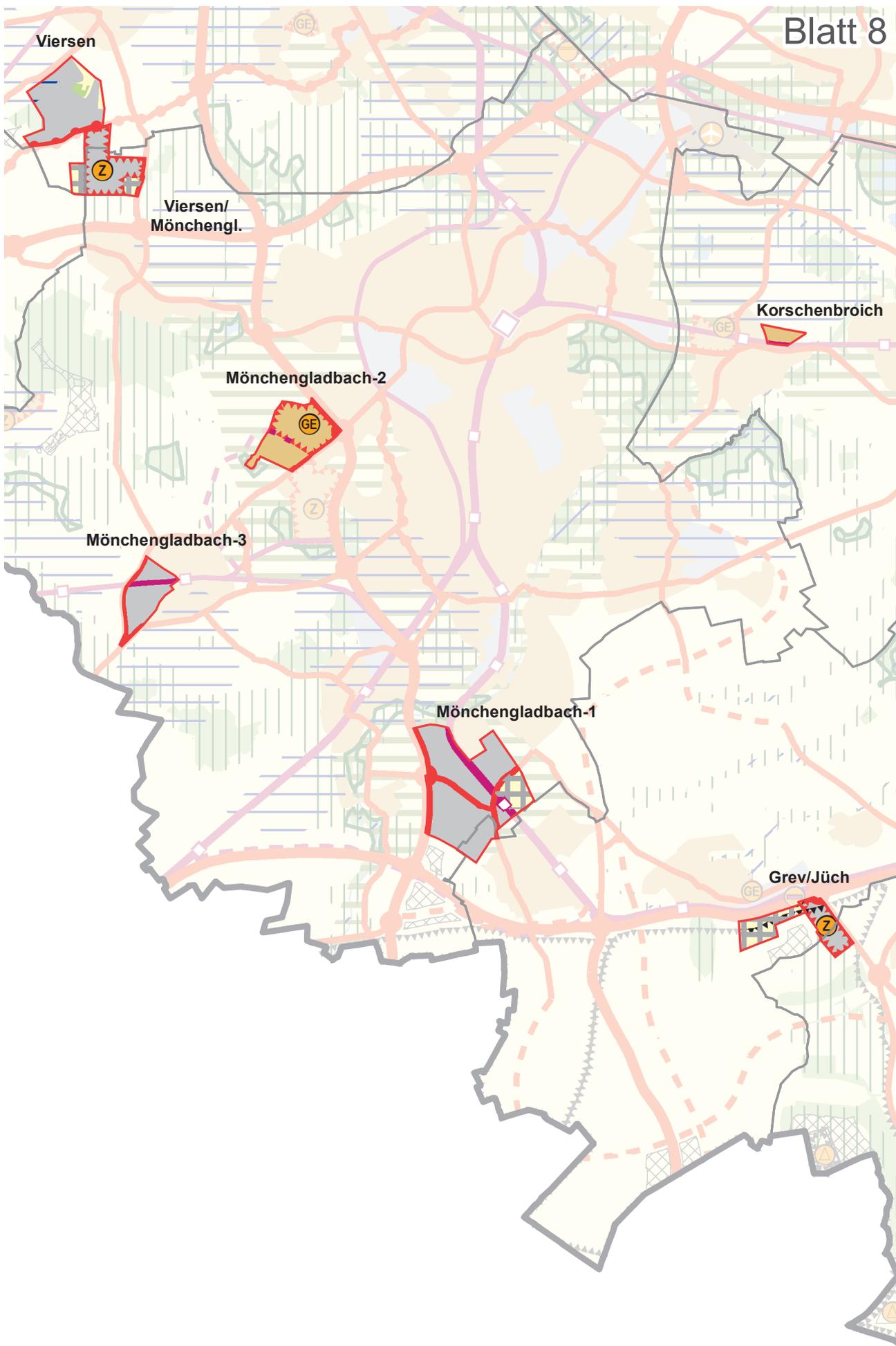












Viersen

Viersen/  
Mönchengl.

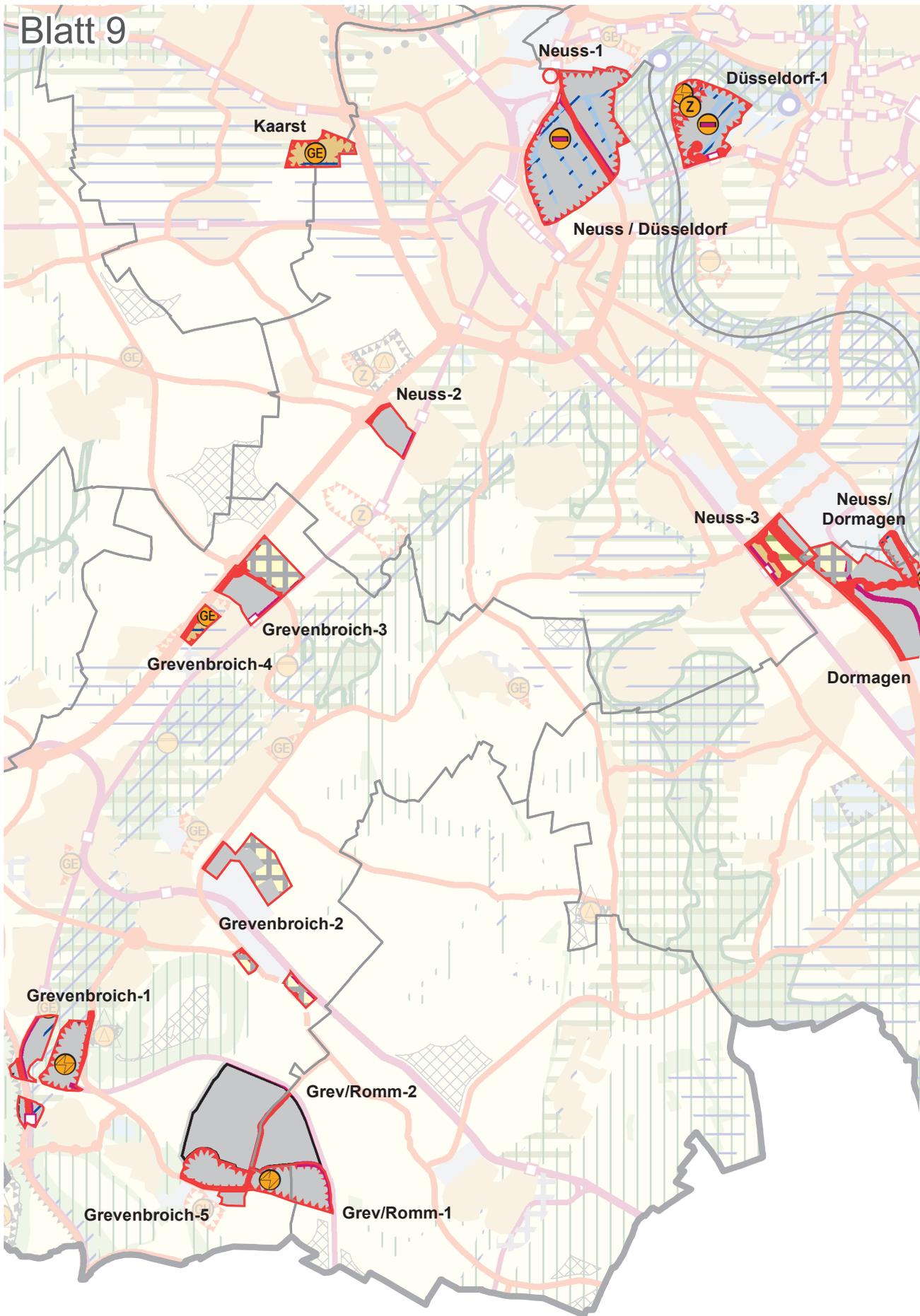
Mönchengladbach-2

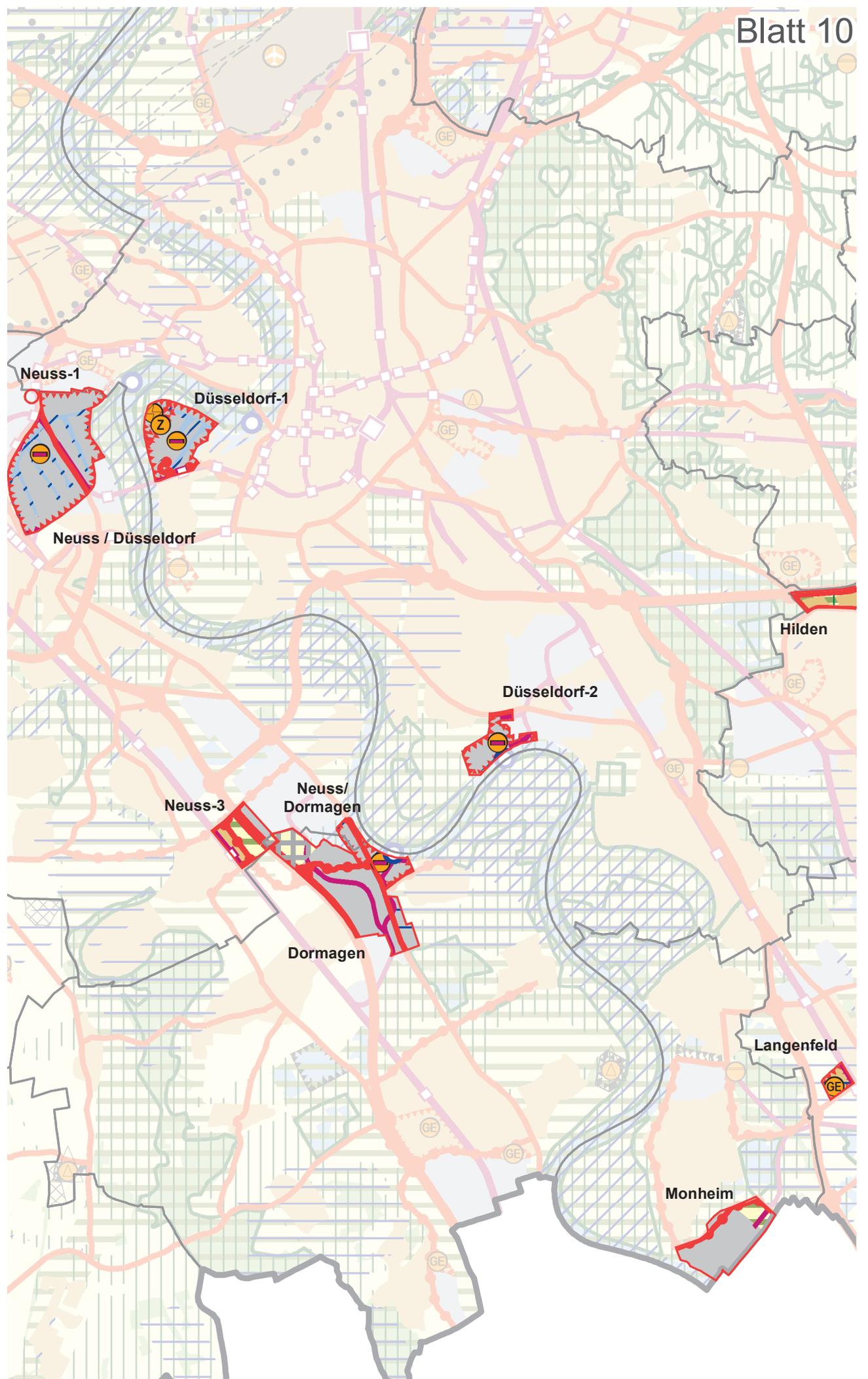
Mönchengladbach-3

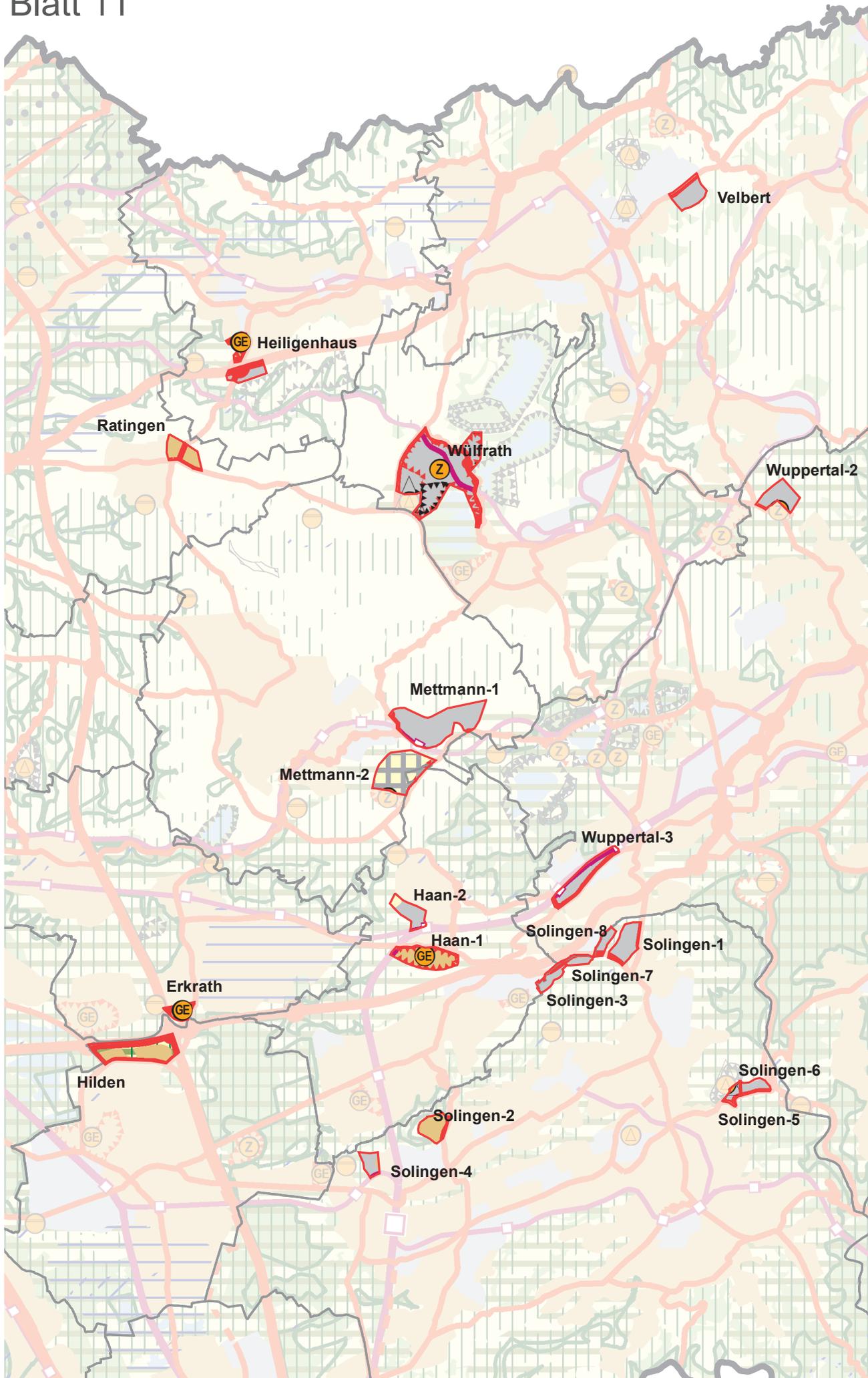
Mönchengladbach-1

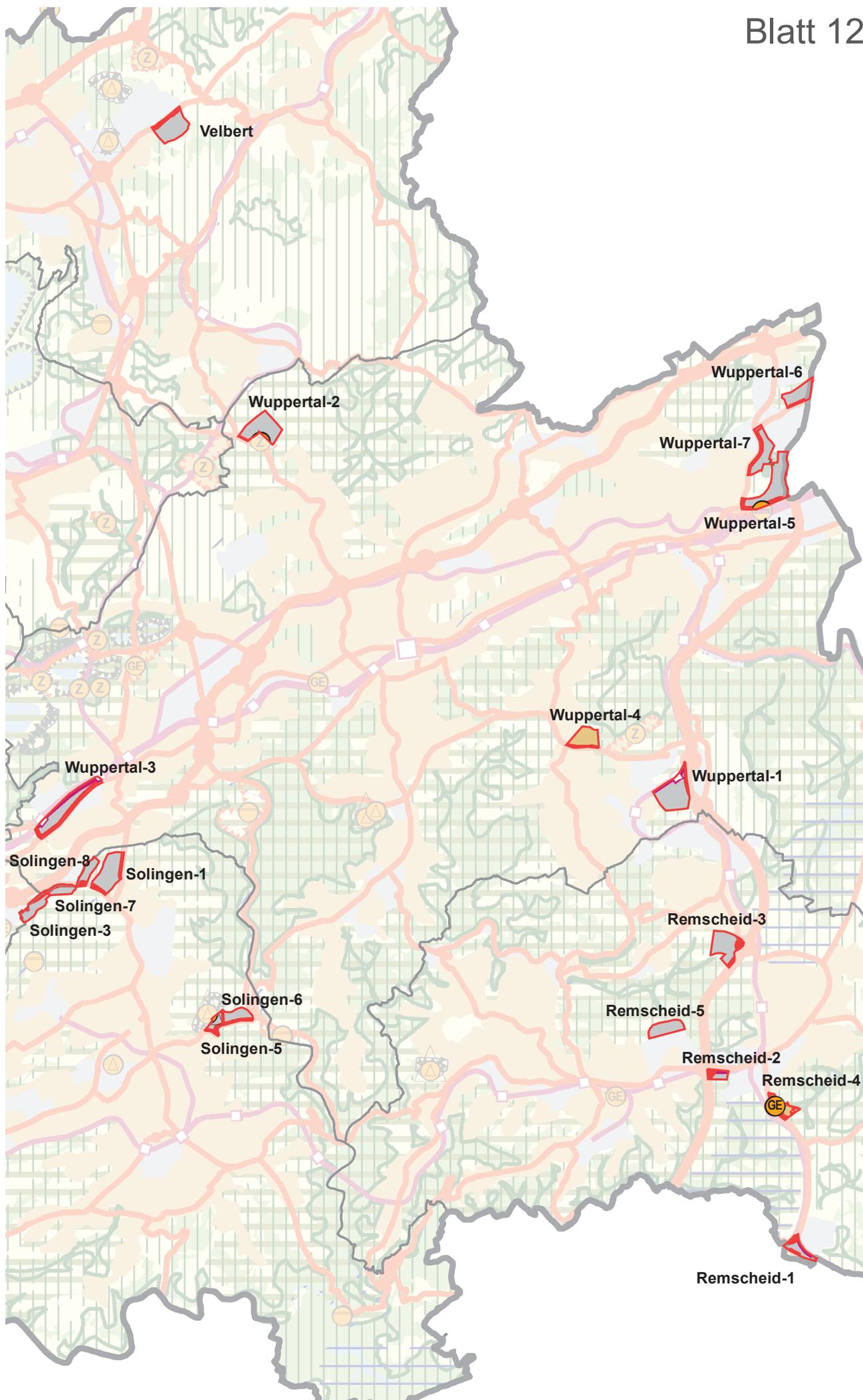
Korschenbroich

Grev/Jüch









### **5.2.1 Düsseldorf**

Die Stadt Düsseldorf ist mit über 620.000 Einwohnern die größte Stadt in der Planungsregion. Im Vergleich der größten Städte Deutschlands belegt die Landeshauptstadt Düsseldorf als Wirtschaftsstandort einen der vorderen Plätze (vgl. Stadt Düsseldorf (2019), S.6). In der Stadt arbeiteten im Jahr 2015 rd. 514.000 Erwerbstätige, von denen 89 % im Dienstleistungssektor tätig waren und ca.11 % im produzierenden Sektor. In den letzten Jahrzehnten ist der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor stetig gestiegen. 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. 147 ha für Gewerbe und Industrie. Der rechnerische Bedarf beträgt ca. 300 ha. Damit besteht bei den Reserven zum Stichtag 01.01.2017 ein Fehlbedarf von ca. 150 ha. Die Stadt Düsseldorf hatte im Verfahren zur Aufstellung des RPD bereits einen Fehlbedarf von 69 ha in das Flächenbedarfskonto eingebucht. Dieser Fehlbedarf ist zwischen dem Stichtag des RPD (2015) und des Siedlungsflächenmonitorings (2017) gestiegen, weil Planungsziele auf Brachflächen konkretisiert wurden und einzelne Brachflächen als neue Wohnstandorte zur Entlastung des Wohnungsmarktes umstrukturiert werden.

#### ***Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept der Stadt Düsseldorf***

Das Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept der Stadt Düsseldorf ist erst nach Rechtskraft des RPD veröffentlicht worden. Es war somit noch nicht Gegenstand der Abwägung im RPD. Die Stadt Düsseldorf hat in ihrem Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept einen 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. Das allgemein begrenzte Flächenpotenzial in Düsseldorf verstärkt sich durch die Nutzungskonkurrenz von Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Freiraum. Daher ist die Entwicklung und Sicherung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Stärkung des verarbeitenden Gewerbes von besonderer Bedeutung, weshalb die Flächenstrategie „Gewerbe- und Industriekernzonen in Düsseldorf“ entwickelt wurde.

Die Gewerbe- und Industriekernzonen 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 bewert-

tet. 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 Gewerbebestandorte, 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 hafenauffines Gewerbe Düsseldorf**

In Düsseldorf gibt es mit dem Stadthafen und dem Hafen Reisholz zwei Hafenbereiche. Im Stadthafen (Fläche „Düsseldorf-1“, Blatt 10) stehen derzeit keine Erweiterungspotenziale mehr zur Verfügung. Vielmehr ist der Standort einem hohen Umnutzungsdruck durch Büros und Dienstleistungen ausgesetzt. Umso wichtiger ist die zeichnerische und textliche Zweckbindung für hafenauffine 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 offen gehalten. 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 noch größere Entwicklungspotenziale für Hafennutzungen und hafenauffines Gewerbe auf. Teilbereiche werden zwar bereits durch nicht hafenauffines 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 Jahr 2016 wurde mit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit hierzu ein erster Schritt eingeleitet. Im westlichen Teil des Hafengebietes ist ein neuer Containerterminal geplant und im nördlich angrenzenden Bereich soll die Möglichkeit zur Neuansiedlung von hafenauffinen 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 derzeit 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 Gewerbebestandorte (z.B. Henkel in Holthausen, Mercedes in Unterrath und Vallourec in Rath) weisen kaum Erweiterungsmöglichkeiten auf. Spielraum für eine gewerbliche Entwicklung ergibt sich durch Umstrukturierungsmaßnahmen auf den betriebseigenen Grundstücken oder für Neuansiedlungen auf brachfallenden Grundstücken (z.B. ehem. Bahngelände, Industriebrä-

chen). Die Stadt führt in ihrem Gewerbe- und Industriekernzonenkonzept aus, dass es auch Potenziale auf untergenutzten Flächen gäbe (z.B. Lagerflächen, KFZ-Gewerbe).

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.

### **5.2.2 Krefeld**

Die Stadt Krefeld verfügt im Regionalplan für die nächsten 20 Jahre über einen Entwicklungsspielraum von ca. 230 ha. Der rechnerische Bedarf beträgt ca. 200 ha. Damit steht theoretisch ein großzügiges Entwicklungspotenzial zur Verfügung. Ein großer Teil des Potenziales (ca. 60 ha) liegt in einem interkommunalen Gewerbegebiet auf Meerbuscher Stadtgebiet (Fläche „Krefeld/Meerbusch-1“). Hier bleibt abzuwarten, wie viele Reserven letztlich mittel- bis langfristig umgesetzt werden können, da der Standort in der Stadt Meerbusch umstritten ist.

#### ***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 ist der Bedarf der Stadt Krefeld für Gewerbe nach verschiedenen Ansätzen ermittelt worden. In einer verbrauchsbezogenen Nachfrageprojektion wurde ein Bruttoflächenbedarf an vermarktbareren Gewerbeflächen in der Größenordnung von 170 bis 190 ha bis zum Jahr 2030 ermittelt. Um den wirtschaftlichen Strukturwandel in der Stadt Krefeld zu beschleunigen wird gefordert, bis zum Jahr 2030 ca. 280 – 330 ha an Gewerbeflächen (brutto) zur Verfügung zu stellen. 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).

Krefeld hatte im Beobachtungszeitraum mit knapp 10 ha pro Jahr einen relativ hohen durchschnittlichen Flächenumsatz. Rund 80 % der Nachfrage leitete sich dabei regional her. Die überregionale Nachfrage war stark auf die Logistik mit einem hohen Flächenbedarf pro Ansiedlungsfall bezogen. Der Gutachter empfahl, ausreichend Gewerbeflächen vorzuhalten, wenn sich die Stadt als „logistische Drehscheibe am Niederrhein“ positionieren wolle.

Der Gutachter führte auch aus, dass die Gewerbeflächenplanung ein differenziertes Spektrum an Standorten mit unterschiedlichen Standortanforderungen für verschiedene Nachfragegruppen schaffen solle. Zu entscheidenden Standortkriterien wurden Autobahnnähe, ein restriktionsfreies Umfeld sowie die Möglichkeit zur Betriebsexpansion am Standort durch Verfügbarkeit von Flächen gezählt.

Es sollten große Standorte geplant werden, die sich für die Ansiedlung von Unternehmen der Logistik eignen. Die Stadt habe aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von großen Grundstücken in den Jahren zuvor zahlreiche Anfragen nicht bedienen können.

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 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).

Es handelt sich um die Umsetzung eines bereits im Vorgängerregionalplan GEP99 vorgesehenen Sondierungsbereiches für eine gewerbliche Entwicklung, der auch im textlichen Ziel des GEP99 als überregional bedeutsamer Standort genannt wurde. Durch die unmittelbare Lage an der A 44 Anschlussstelle, den angrenzenden ASB-GE (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. In diesem Bereich kann zudem die Stadt Meerbusch den lokalen Bedarf an gewerblichen Bauflächen decken. Aufgrund der Bedarfssituation ist eine vollständige Umsetzung nur durch eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen Krefeld und Meerbusch möglich.

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. Zur Umsetzung soll ein landesplanerischer Vertrag abgeschlossen werden, in dem Vereinbarungen zur zeitlichen Umsetzung des interkommunalen Standortes getroffen werden sollen.

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 K-Bahn anzubinden.

Die Standorte sind bisher noch nicht bauleitplanerisch umgesetzt. In der Stadt Meerbusch ist der Standort aufgrund seiner Größe umstritten. Es bestehen Ratsbeschlüsse, dass nur ein Teil des Standortes südlich der Autobahn umgesetzt werden solle (ca. 30 ha). Die interkommunale Zusammenarbeit wird weiter vorbereitet.

### 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“) bestehen nur noch geringfügige Erweiterungsflächen, die entsprechend des Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzepts NRW dargestellt sind. 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. 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 (Fläche „Krefeld/Meerbusch-2“). Der im nachfolgenden Kartenausschnitt 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 (siehe Abbildung 29). Diese Abgrenzung hatte allerdings einen noch größeren Flächenumfang als der hier umrandete Bereich, da sie Teile des benachbarten Landschaftsschutzgebietes „Rheinaue“ 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 29: 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 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. 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 Metallguss Herstellung 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 Gewerbepark Fichtenhain nördlich der A44. Hier läuft derzeit Vermarktung. Sondierungen für eine zukünftige Gewerbeflächenentwicklung sind in der Stadt Krefeld nicht mehr vorhanden.

### **5.2.3 Mönchengladbach**

Die Stadt Mönchengladbach verfügt im RPD für die nächsten 20 Jahre über einen Entwicklungsspielraum von ca. 260 ha. Der rechnerische Bedarf beträgt ca. 200 ha. Damit steht theoretisch ein großzügiges Entwicklungspotenzial zur Verfügung. Ein größerer Teil des Potenzials liegt jedoch in einem interkommunalen Gewerbegebiet GIB-Z Viersen/Mönchengladbach als Erweiterung des Gewerbegebietes Mackenstein (Fläche „Viersen/Mönchengl.“). Hier bleibt abzuwarten, wie viele Reserven letztlich mittel- bis langfristig umgesetzt werden können, da eine Verfügbarkeit des Standortes bisher noch nicht geklärt werden konnte. Da jedoch ca. 150 ha der Reserven an anderen Standorten bereits im FNP der Stadt Mönchengladbach umgesetzt sind, bestehen genug Handlungsoptionen für eine gewerbliche Entwicklung.

#### **Gewerbeflächengutachten der Stadt Mönchengladbach**

Das Beratungsunternehmen Georg Consulting hat 2014 im Auftrag der WFMG Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH, der EWMG – Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH sowie der IHK Mittlerer Niederrhein ein Gewerbeflächengutachten erarbeitet. Laut diesem Gutachten besteht ein nachfragebasierter Bedarf an Gewerbeflächen von ca. 165 ha (netto). Die Gewerbeflächennachfrage wurde dabei nach Standorttypen gegliedert. Hiernach wird angenommen, dass ein Bedarf von ca. 105 ha im Logistikbereich, ca. 30 ha in der Produktion, 20 ha im Dienstleistungs- und Handelssektor sowie rund 10 ha im Handwerk und Kleingewerbe bestehen würde. Der Gutachter führt aus, dass unter Berücksichtigung von notwendigen Erschließungs- und Grünflächen Mönchengladbach

neue Gewerbestandorte in einer Größenordnung von ca. 200 ha benötige u.a. auch für die erfolgreiche Bewältigung des Strukturwandels. Für Handwerk und Kleingewerbe besteht, u.a. aufgrund der Konversionsstandorte, ein ausreichendes Flächenpotenzial. Der Gutachter stellt fest, dass Flächen, die sich für Logistik eignen würden, begrenzt sind. Für Dienstleistungen stehen attraktive Flächenangebote u.a. im Nordpark (Fläche „Mönchengladbach-2“) und auf Konversionsstandorten auch perspektivisch zur Verfügung. Der hohe Anteil von Betriebsexpansionen und innerstädtischen Verlagerungen zeige zudem die Bedeutung eines ausreichenden Flächenangebotes zur Bestandssicherung und Bestandsentwicklung der Unternehmen vor Ort.

Bedeutende Standortkriterien sind nach Auffassung des Gutachters die Nähe zu bzw. eine gute Erreichbarkeit einer Autobahn, ein leistungsfähiger Breitbandanschluss, die generelle Verfügbarkeit von Fachkräften, eine gute ÖPNV-Anbindung des Betriebsstandortes sowie das Vorhandensein entsprechender Gewerbeflächen, wobei Betriebsgrundstücke mit Erweiterungsflächen besonders wichtig seien.

Mit Stand April 2014 verfügte Mönchengladbach laut Gutachten rein rechnerisch noch über 77 ha Reserveflächen (Netto ohne Betriebserweiterungsflächen). Davon tatsächlich verfügbar waren ca. 67 ha. Die Charakterisierung von 8 bestehenden Standorten bzw. Standortbereichen hat gezeigt, dass die teilweise schwierige faktische Verfügbarkeit der Reserveflächen, die Entwicklung neuer bedarfsgerechter Flächen und Standorte erfordert, insbesondere für die Standorttypen Logistik und Produktion.

### ***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 wurde die Erweiterung des bestehenden GIB Viersen Mackenstein in einer Größe von ca. 90 ha auf Mönchengladbacher und Viersener Stadtgebiet vorgesehen (Fläche „Viersen/Mönchengl.“, Blatt 8). Teile der Fläche im Gebiet der Stadt Viersen waren bereits im Vorgängerregionalplan GEP99 als GIB für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, aber noch nicht umgesetzt. Der Standort ist sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Der vorgesehene Zuschnitt ermöglicht eine Anbindung auf Höhe des Gewerbegebietes Mackenstein über die K8 an die A 61. 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 Ge-

werbegebiet Mackenstein befinden sich noch Reserven, sie sind jedoch aufgrund des Zuschnitts nur für kleinteilige Nutzungen geeignet.

Der GIB-Z hat aufgrund des relativ großen Flächenpotenzials und der Lage in Autobahnnähe 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.

### **Sonstige GIB 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. Im Regionalplan ist der Gewerbebestandort durch einen Sprung über die L19 im Osten erweitert worden. Diese Reservefläche ist noch nicht im FNP umgesetzt. Weiter östlich, jenseits der Bahnlinie, ist in der Beikarte 3A des RPD (Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung) eine Sondierungsfläche für Gewerbe enthalten, die durch eine Regionalplanänderung umgesetzt werden kann, wenn der Bedarf besteht.

Westlich vom Stadtzentrum, an der A 61, Autobahnanschlussstelle Mönchengladbach-Holt befindet sich der Nordpark (Fläche „Mönchengladbach-2“, Blatt 8). Es 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 Denkmalbereich im Süden des Standortes können Gewerbeflächen in Bestandsgebäuden gemietet werden. Im FNP stehen laut Siedlungsflächenmonitoring 2017 ca. 35 ha Reserven zur Verfügung. Zudem ist angrenzend eine Regionalplanreserve (ASB-GE) von ca. 15 ha verfügbar. Der Gewerbebestandort Rheindahlen ist ein GIB im Westen von Mönchengladbach (Fläche „Mönchengladbach-3“). 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. Im Siedlungsflächenmonitoring 2017 standen ca. 30 ha Gewerbefläche zur Verfügung.

### **5.2.4 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 bietet nach dem Siedlungsflächenmonitoring zum Stichtag 01.01.2017 noch einen Entwicklungsspielraum von ca. 180 ha in Wuppertal, ca. 80 ha in Remscheid und ca. 100 ha in Solingen. Der rechnerische Bedarf im Regionalplan-Verfahren für einen Planungszeitraum von 20 Jahren konnte in allen drei Städten nicht gedeckt werden, so dass ca. 120 ha für die drei Städte in das Flächenbedarfskonto eingebucht wurden. Ca. 130 ha der ca. 360 ha Reserven waren zum Stichtag 01.01.2017 noch nicht in den Flächennutzungsplänen umgesetzt sondern nur im Regionalplan vorgesehen. Einige der Standorte wurden durch ein Gewerbeflächenkonzept der drei Städte in das Verfahren des RPD eingebracht.

### ***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)). In dem Konzept wird die Ausgangssituation der bergischen Städte in den Blick genommen. Es wird der Bedarf der Region an Gewerbeflächen ermittelt, und es werden regional bedeutsame Standorte identifiziert, die in die Erarbeitung des RPD eingebracht wurden. Das regionale Gewerbeflächenkonzept der Bergischen Städte soll auch wegweisend sein für die Umsetzung der potenziellen Gewerbestandorte: Es werden Strategien für die regionale Kooperation erarbeitet und z.B. gemeinsame Forderungen für die Ausrichtung der Gewerbeflächenförderung des Landes NRW entwickelt und dem Land gegenüber vertreten.

Im Gewerbeflächenkonzept der drei Städte wurde der Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen für die drei bergischen Städte in Anlehnung an die Handlungsspielraummethode des RPD ermittelt. Die Ansiedlungsdatenbank der Wirtschaftsförderung der drei Städte wurde ausgewertet. Es lagen Daten für einen Zeitraum von 5 Jahren (2006-2010) vor. Die durchschnittliche Ansiedlungsfläche betrug zwischen 30 und 35 ha pro Jahr. Erfasst wurden 240 Ansiedlungen in diesem Zeitraum. In einem zweiten Schritt wurde die unbefriedigte Nachfrage nach Flächen analysiert. Eine Auswertung der Datenbank der städtischen Wirtschaftsförderungen hat ergeben, dass rd. 600 Nachfragen in einer Größenordnung von ca. 80-90 ha pro Jahr nicht befriedigt werden konnten. Da Mehrfachnachfragen nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde der Flächenansatz halbiert auf 40-45 ha pro Jahr.

In dem Gewerbeflächenkonzept der drei Städte wurden zudem die Größen der Inanspruchnahmen und nicht realisierten Nachfragen untersucht. Den Großteil bildeten Anfragen und Ansiedlungen bis 1 ha. Auffällig seien aber die Anfragen von 2,5 ha und größer, die in den bergischen Städten nicht befriedigt werden konnten. Gründe für die 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 Gewerbeflächenkonzept der drei Städte wurde der Bedarf dann anteilig auf Basis der beiden Datenbanken hochgerechnet. Dabei wurde ausgeführt, dass die Umnutzung von Brachflächen eine wichtige Rolle spielt. Es 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 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 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 lt. Gewerbeflächenkonzept der bergischen Großstädte ein Potenzial von ca. 22 ha (netto) auf und ist erst teilweise bereits 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 GIB wurde im Regionalplan reduziert, da angrenzend ein Standort für eine forensische Klinik geplant ist. Bei der Umsetzung des GIB müsste geprüft werden, ob sich aus dem angrenzenden ASB mit Zweckbindung Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen ergeben können. Der Gewerbepark New Area ist in der Bürgerschaft umstritten, da er in Höhenlage im Freiraum liegt und geschützte Biotope 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 Potenziale auf. Auch der Engineering Park (Fläche „Wuppertal-4“, Blatt 12) weist nur noch wenige Potenziale auf. Auf das Potenzial Westring Süd des städtischen Konzeptes wird wegen der geringen Größe (1 ha) nicht näher eingegangen.

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. 6 ha (netto) an der Nächstebrecker Straße / Am Karthausbusch (Fläche „Wuppertal-7“) und ca. 11 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 angrenzend 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 (ca. 14 ha (brutto) und 10 ha (netto) lt. Konzept der Städte), welches erst teilweise im FNP als Gewerbefläche umgesetzt ist.

## 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. Es ist beabsichtigt, einen bestehenden Betrieb, welcher die Produkte der Kalksteingewinnung nutzt, hierhin zu verlagern.

## 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 derzeit vermarktet wird und von den ursprünglichen ca. 13 ha Potenzialen nur noch wenige freie Flächen 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. 4 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 Fürkelrath 1 (Fläche „Solingen-7“, Blatt 11), welches bereits im FNP als Gewerbefläche dargestellt ist und mit ca. 4 ha (netto) gerade umgesetzt wird. Direkt angrenzend, an der Stadtgrenze zu Haan befindet sich das Gewerbegebiet Fürkelrath 2 (Fläche „Solingen-3“, Blatt 11), welches ein Potenzial von ca. 8 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. 4,6 ha (netto) Potenzial kurzfristig 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. 6,9 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 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 um ca. 35 ha zu erweitern (Fläche „Remscheid-1“, Blatt 12). Ca. 18 ha liegen davon auf Remscheider Stadtgebiet. Zur generellen Projektierung haben die Städte Remscheid, Wermelskirchen und Hückeswagen eine Absichtserklärung unterzeichnet. Eine Regionalplanänderung des Düsseldorfer und des Kölner Regionalplanes ist erforderlich. Bevor die Verfahren förmlich eingeleitet werden können, müssen verkehrliche Fragen geklärt werden, da eine Straße aus dem Bundesverkehrswegebearbeitungsplan 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).

Südlich von Lennep, westlich der A 1, befindet sich das Potenzial Borner Straße (Fläche „Remscheid-4“, Blatt 12). Hier werden im Regionalplan ca. 12 ha (brutto) Potenzial in einem Allgemeinen Siedlungsgebiet 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.

Die Flächenpotenziale westlich des Bahnhofs Lennep, an der Papenberger Straße und an der Lenneper Straße, die im städtischen Gewerbeflächenkonzept als regional bedeutsam bewertet wurden, werden hier nicht näher ausgeführt, da große Teile inzwischen bebaut sind.

Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Hohenhagen befindet sich eine Potenzialfläche mit ca. 4 (netto) ha (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.

### **5.2.5 Kreis Kleve**

Der Kreis Kleve besteht aus 16 Städten und Gemeinden. Er bietet gute Möglichkeiten für eine gewerbliche Entwicklung, da er eine geringe Siedlungsdichte aufweist (im Vergleich zur restlichen Planungsregion) 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 nachfragebezogenen 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 Flächennutzungsplänen 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 Unternehmen im regionalplanerischen Freiraum (Investorenplanung). Bei Angebots- oder Investorenplanungen, die größer als 10 ha sind, muss jedoch parallel der Regionalplan geändert werden.

Wird eine Angebots- oder Investorenplanung als FNP Änderung durchgeführt, dann wird die entsprechende Plangröße 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. 124 ha auf diesem virtuellen Konto. Es handelt sich bei den 124 ha somit nicht um bestimmte freie Gewerbegrundstücke oder interkommunale Gewerbegebiete, sondern um eine rechnerische Größe. Sind noch Hektar im Flächenkonto verfügbar, dann ist die Planung bedarfsgerecht 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 Siedlungsflächenmonitorings 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.

Aktuell befindet sich die 2. Regionalplanänderung im Verfahren, 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) im RPD zeichnerisch nachzuvollziehen und als GIB darzustellen.

Der Gewerbeflächenpool konnte in der ersten Modellphase von 2012 bis 2017 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. Dennoch wird der Pool weiter als Modellprojekt getestet. Im Rahmen der Erarbeitung des RPD wurden einige Änderungen am

Gewerbeflächenpool vorgenommen, um den Spielraum für die Planung von Gewerbeflächen als Angebotsplanung zu vergrößern. Auch wurden Ausnahmen für die Umplanung bestehender Gewerbegebiete und für die Umplanung von Brachflächen eingeführt. Zum Ende dieser Modellphase muss eine Evaluation gemeinsam mit den Projektpartnern zeigen, ob der Gewerbeflächenpool in den Regelbetrieb gehen soll.

Bei der Erarbeitung des Regionalplanes Düsseldorf wurden wegen des Gewerbeflächenpools 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 Siedlungsflächenmonitoring einen Fehlbedarf aufweisen (siehe Kap. 4 Siedlungsflächenmonitoring, Tabelle 4). 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.

### ***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)). Dieses Konzept wurde in das Verfahren zur Aufstellung des RPD im Februar 2015 eingebracht.

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 wird befürchtet, dass interessierte Betriebe wegen der erforderlichen Regionalplanänderung andere Standorte wählen. Im Gewerbeflächenkonzept des Kreises werden verschiedene Standorte zur Darstellung als GIB vorgeschlagen. Auch werden 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 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 war im Regionalplan nicht möglich, da dann der Gewerbeflächenpool mit seinem nachfrageorientierten Ansatz gekündigt und abgewickelt werden müsste. Der Empfehlung des Kreiskonzeptes, bestimmte Standorte von anderen Festsetzungen im Regionalplan freizuhalten, wurde im RPD-Verfahren nicht gefolgt, da der Gewerbeflächenpool genug Spielraum im restriktionsfreien Raum bietet. Zudem ist durch die Freiraumziele eine gewerbliche Entwicklung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern im Bauleitplanverfahren müssen die entgegenstehenden Schutzziele geprüft und mit der Gewerbeflächenentwicklung abgewogen werden. In diesem Fall ist kein beschleunigtes Verfahren möglich.

Es wurde vorgeschlagen, im RPD-Verfahren einige Flächen als Sondierungsbereich in der Beikarte 3A des RPD (Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung) aufzunehmen. Dem 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 eine Regionalplanänderung erfolgen.

Es wurden im RPD allerdings 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).

Zudem wurde im Bereich der Stadt Emmerich 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. Hier ist aktuell der Presse zu entnehmen, dass der Logistikdienstleister Fiege große Reserven bebaut. Eine Erweiterung ist auch über den Gewerbeflächenpool möglich.

Tabelle 9: Vorschläge aus Gewerbeflächenkonzept Kreis Kleve mit regionalplanerischer Bewertung

Bezeichnung (Karte)	Gebietsvorschlag	Größe	Empfehlung	Regionalplanerische Bewertung
Issum-1	Issum	24ha	Freihalten der Fläche	BSLE bleibt bestehen, da Biotopverbundfläche. Interkommunale Entwicklung mit Alpen erforderlich, wegen fehlender Anbindung an Siedlungsraum.
Kalkar-1	Kalkar	56ha	Darstellung der östl. Flächen als Sondierbereich, Freihalten der übrigen Flächen	BSLE bleibt bestehen, da Biotopverbundfläche. Große Teile sind sofort über Ge-Pool entwickelbar. Sondierbereich 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 Sondierbereich dargestellt. Durch Regionalplanänderung umsetzbar, wenn Bedarf begründet werden kann. 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 Sondierbereich	Fläche ist sofort über Ge-Pool entwickelbar. Div. FNP Änderungen laufen, GIB wird in 2. RPÄ erweitert. Sondierbereich nicht erforderlich.
Kevelaer-1	Kevelaer/Kervenheim (Boemshof)	19ha	Darstellung als Sondierbereich	Eigenbedarfsortslage, Sondierbereich wäre als GIB nicht umsetzbar, aufgrund isolierter Lage und bestehender Planungsalternativen.
Kevelaer-2	Sonsbeck/Kevelaer	48ha	Freihalten der Fläche	BSLE bleibt bestehen, da Biotopverbundfläche. Zudem sind 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 (Blatt 3). Es handelt sich um die Erweiterung eines westlich angrenzenden Gewerbegebietes der Stadt Goch um ca. 43 ha. Die Erweiterung wurde im Kreiskonzept vorgeschlagen. 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, da er im Kreiskonzept für eine gemeinsame Entwicklung von Goch, Uedem und Weeze vorgeschlagen wurde. Die Stadt Goch und die Gemeinde Weeze haben zur Umsetzung bereits einen Zweckverband gegründet.

Der GIB wurde im RPD zudem als zweckgebundener Standorte für die Ansiedlung von flächenintensiven Vorhaben und Industrie vorgesehen. Die Beteiligten hatten ausgeführt, dass es an Standorten für größere Betriebsansiedlungen fehle. Die Zweckbindung ermöglicht die Ansiedlung von Vorhaben ab 5 ha und von Vorhaben, die besondere Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen erfordern. Da der GIB nur ca. 43 ha Brutto umfasst, wurde die Mindestgröße von 5 ha gewählt, um einen größeren Spielraum für die Erschließung und Umsetzung des Gebietes zu bieten.

Ein Teil der Fläche wurde durch eine Änderung des Vorgängerregionalplanes GEP99 bereits vor Rechtskraft des RPD umgesetzt, da es eine Investorenplanung für ein flächenintensives Unternehmen aus der Verpackungsbranche über den Gewerbeflächenpool gab. Diese Investorenanfrage wurde jedoch bisher nicht realisiert, es gibt jedoch nach Aussagen von Goch und Weeze verschiedene andere Anfragen.

### **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 aufgenommen worden, da der Standort im Gewerbeflächenkonzept des Kreises Kleve vorgeschlagen wurde. Zudem wurde der Standort mit einer Zweckbindung Agrobusiness / Logistik überlagert, aufgrund der Struktur des nördlich angrenzenden GIB mit dem Schwerpunkt Agrobusiness. Parallel zum RPD-Verfahren wurde auf einer Teilfläche bereits eine FNP-Änderung über den Gewerbeflächenpool für die Ansiedlung eines Betriebes durchgeführt.

Im Gewerbeflächenkonzept des Kreises Kleve wurde die Konversion des weiter südlich gelegenen Depots als Gewerbegebiet vorgeschlagen. Die Umnutzung der baulich geprägten Bereiche der Konversi-

onsfläche ist allerdings inzwischen nicht mehr umsetzbar, da die gesamte Konversionsfläche in das Eigentum des Nationalen Naturerbes übergegangen ist.

### 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, es gibt lediglich ein kleineres Entwicklungspotenzial östlich vom Hafen. Es wird derzeit geprüft, ob eine Erweiterung der Anlagen südlich des GIB-Z in einem Bereich für den Schutz der Natur direkt am Rhein möglich wäre.

Die betroffene Uferfläche 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 bestehen, 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 30: 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 flughafenaффine Gewerbe-, Industrie-,

Dienstleistungs- und Logistikbetriebe überplant worden. Als Business-Park 'Airport City Weeze' werden dort entsprechende Flächen vermarktet und werden Bestandsgebäude vermietet. Die Bebauungspläne (rechtskräftig seit 2006) sehen einen Abriss der Bestandsgebäude mit größeren Baufenstern vor und eine in Teilen veränderte Erschließung. Es sind bisher noch keine Neubauten für Gewerbe erfolgt, abgesehen von den Anlagen des Flughafens. Das Entwicklungspotenzial ist zwar groß (ca. 250 ha Gewerbe), aber durch die Zweckbindung für flughafenaffine Nutzungen eingeschränkt, zumal der Flughafen nicht für Frachtflüge genutzt werden darf. Auch die verkehrliche Anbindung ist eingeschränkt, denn die nächste Autobahn befindet sich in ca. 10 km Entfernung und ist nicht ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen. Erfolgreich laufen Zwischennutzungen der bestehenden Gebäude und Gelände (z.B. Festivals), für die in den Bebauungsplänen eine temporäre Nutzung ermöglicht wird.

### **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 wurde das ehem. Depot Goch – Hommersum als GIB-Z im Regionalplan aufgenommen (Fläche „Goch-1“, Blatt 1), damit die bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen durch ein Bauunternehmen genutzt werden können. Das Unternehmen suchte längere Zeit einen geeigneten Standort im Kreis Kleve. Einige Hallen werden auch landwirtschaftlich genutzt und es können Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien geschaffen werden. In Rees wurde ein ehem. Depot als ASB mit einer entsprechenden Zweckbindung vorgesehen (Fläche „Rees-2“, Blatt 4), damit eine Firma Spezialmaschinen in den bestehenden Hallen lagern kann und die Gebäude nutzen kann. Beide Firmen hätten sich sonst neue Unternehmensstandorte ggf. im Freiraum suchen müssen. 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. 6% der Beschäftigten sind in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt, 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 erhebli-

chen 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).

## 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 verfügte zum Stichtag 01.01.2017 über ca. 73 ha Reserven im FNP, die größtenteils in diesem GIB lagen. 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.

Auch in der Stadt Emmerich befinden sich größere Reserven im bestehenden GIB (südlich angrenzend an Fläche „Emmerich-2“, Blatt 2). Hierbei handelt es sich aber um ein neueres Gewerbegebiet, so dass davon auszugehen ist, dass die Flächen kurz- bis mittelfristig bebaut werden. Der Presse ist aktuell zu entnehmen, dass ein Logistikunternehmen dort bauen will<sup>10</sup>. Beide GIB können durch Investorenplanungen erweitert werden. Zudem ist ein größerer Sondierungsbereich vorgesehen, in dem keine überlagernden Freiraumziele bestehen, um bei Bedarf das Gewerbegebiet erweitern zu können.

Ein GIB welcher eine größere Entwicklungsdynamik aufweist, liegt südlich der Gemeinde Uedem an der A 57 (Fläche „Uedem“, Blatt 3). Hier laufen parallel verschiedene FNP-Änderungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes, teils als Angebotsplanung, teils als Investorenplanung. Da der Gewerbeflächenpool eine Entwicklung in kleinen Bauabschnitten vorsieht, sind die Angebotsflächen relativ schnell vermarktet.

## 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, Goch und Issum sind einige Erweiterungsflächen für die bestehenden GIB als Sondierungsflächen dargestellt.

---

<sup>10</sup> Quelle: <https://transport-online.de/news/hafen-emmerich-fiege-baut-logistikhallen-15146.html>. Zugriff am 26.07.2019

## **5.2.6 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 Gewerbestandorte im Freiraum zu entwickeln. Die Bestandspflege der bestehenden Gewerbegebiete und die Brachflächenentwicklung gewinnen an Bedeutung. Der Regionalplan bietet zum Stichtag 01.01.2017 des Siedlungsflächenmonitorings noch einen Entwicklungsspielraum von ca. 400 ha für Gewerbe, bei einem rechnerischen Bedarf von ca. 480 ha (für 20 Jahre). Ca. 200 ha der Potenziale sind zum Stichtag 01.01.2017 bereits in den Flächennutzungsplänen umgesetzt. 175 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 in einem Flächenkonto eingebucht. Grundlage für die neuen Standorte des RPD 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). Für jede der 10 Städte wurden zunächst die Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Entwicklung erarbeitet. 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. Aus diesem Grund wurde in dem Gewerbeflächengutachten das bestehende Reservepotenzial sehr differenziert bewertet. In dem Gutachten wurde in einem weiteren Schritt der Bedarf des Kreises auf Grundlage von GIFPRO errechnet. Das Gewerbeflächenkonzept sieht für einen Planungszeitraum von 20 Jahren einen Bedarf zwischen 308 und 443 ha. Er bewegt sich damit im Rahmen des im RPD ermittelten Bedarfs von ca. 450 ha. Die Spannweite ergibt sich aus differenziert betrachteten Wiedernutzungsquoten und Entwicklungen der Vergangenheit.

In jeder Stadt wurden die bestehenden Gewerbegebiete analysiert und freie Reserven nach Größe, Lagefaktoren, Aktivierbarkeit und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bewertet. Zudem wurden Potenziale für die weitere Gewerbeflächenentwicklung gesucht und bewertet. Dabei wurden raumordnerische Vorgaben beachtet, wie z.B. die Vorgabe, dass bestehende Gewerbegebiete arrondiert werden sollen und isolierte Neuansätze im Freiraum vermieden werden sollen. Die Analysen wurden in Anhängen sehr übersichtlich für die einzelnen Kommunen dargestellt.

Ein zentrales Ergebnis dieser Analysen war, dass dringender Handlungsbedarf besteht, weil die bestehenden Reserven für eine gewerbliche Entwicklung nur eingeschränkt geeignet sind. Im Kreis Mettmann konnten auf Grundlage des Vorgängerregionalplanes GEP99 387 ha Reserven identifiziert werden, die einer qualitativen Bewertung unterzogen wurden. Die Analyse der Reserven ergab, dass nur ca. 80 ha der Reserven marktfähig sind. Weitere 150 ha der bestehenden 387 ha Reserven 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. Insgesamt wurden 158 ha Reserven als nicht marktfähig bewertet, da sie nicht geeignet oder nicht aktivierbar sind (oder beides). Insbesondere Betriebserweiterungsflächen wurden von den Kommunen als nicht marktfähig, da nicht aktivierbar, bewertet. 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 kommt 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 und bei der Entwicklung der Reserven im Siedlungsflächenmonitoring 2017 wieder. Im Gewerbeflächenkonzept des Kreises Mettmann werden für die betroffenen Städte bestandsorientierte Maßnahmen empfohlen.

### **Standorte im RPD im Kreis Mettmann**

Bei der Identifizierung der Potenzialstandorte konnten im o. g. Gutachten des Kreises nur wenige größere neue Standorte vorgeschlagen werden, die auch als umsetzbar bewertet wurden. Im folgenden Kapitel werden die Potenziale vorgestellt, die im RPD als GIB oder ASB (Gewerbe) aufgenommen wurden. 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. Im RPD wurde darum für einen Teilbereich die Zweckbindung aufgehoben. Ein Bauleitplanverfahren zur Umsetzung des GIB ist noch nicht erfolgt.

### **Sonstige GIB und ASB / ASB-Ge im Kreis Mettmann**

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

In der Stadt Haan besteht ein größeres Potenzial für Gewerbe im Technologiepark. Dieser GIB wurde im Regionalplan auf Vorschlag des Kreisgewerbekonzeptes im Osten erweitert (Fläche „Haan-1“, Blatt 11). Das Gewerbeflächenkonzept hat auch eine Erweiterung des Gewerbegebietes Düsseldorf-West vorgeschlagen (Fläche „Haan-2“, Blatt 11), die wegen der Lage im Regionalen Grünzug und der eingeschränkten verkehrlichen Anbindung lt. Konzept nicht im RPD aufgenommen wurde. Es befinden sich weitere Reserven in den verschiedenen Gewerbegebieten. 13 ha mussten jedoch in das Flächenbedarfskonto eingebucht werden.

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 wurde im RPD ein neuer GIB südlich der neu gebauten Autobahn geplant, der über die Ratinger Straße an den Inno-

ventionspark 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 wurde ein Entwicklungspotenzial von ca. 7 ha südlich der A 46 im Gewerbegebiet Kreuz Hilden vorgeschlagen und im Regionalplan als ASB (Gewerbe) neu dargestellt (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, der im RPD neu dargestellt wurde (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. Ein GIB konnte im RPD auf Grundlage des Kreisgewerbeflächenkonzeptes nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet Fuhrkamp um ca. 13 ha erweitert werden.

In der Stadt Monheim am Rhein konnten ca. 26 ha des rechnerischen Bedarfs nicht verortet werden und wurden in das Flächenbedarfskonto eingebucht. Reserven stehen in den verschiedenen Gewerbegebieten zur Verfügung. Derzeit befindet sich eine Regionalplanänderung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Alfred-Nobel Straße in Vorbereitung, die zum Teil als Betriebserweiterungsflächen der Bayer AG umgesetzt werden soll und zum Teil als Gewerbegebiet zur freien Vermarktung (Fläche „Monheim“, Blatt 10).

In der Stadt Mettmann fand im Rahmen des RPD-Verfahrens ein größerer GIB-Tausch statt, da eine GIB Reserve lange Jahre nicht umsetzbar war. Dieser ehemalige GIB ist als Sondierungsbereich für eine zukünftige Siedlungsentwicklung in der Beikarte 3A des RPD (Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung) aufgenommen worden (Fläche „Mettmann-2“, Blatt 11). Ein großes Entwicklungspotenzial besteht im GIB östlich des Gewerbegebiets Ost, welches im Kreisgewerbeflächenkonzept als Potenzialfläche Zur Gau vorgeschlagen wurde und im Regionalplan mit ca. 26 ha in größerem Umfang als GIB dargestellt wurde (Fläche „Mettmann-1“, Blatt 11). Eine bauleitplanerische Umsetzung ist noch nicht erfolgt.

In der Stadt Ratingen befinden sich Reserven in verschiedenen Gewerbegebieten der Stadt, die im RPD-Verfahren teilweise um einige Hektar erweitert wurden. Eine größere Erweiterung eines Gewerbegebiets erfolgte in Homburg-Ost durch die Darstellung als ASB (Fläche „Ratingen“). Eine kleinteiligere Arrondierung des Gebietes wurde auch im Kreisgewerbeflächenkonzept vorgeschlagen.

In der Stadt Velbert befindet sich ein größeres Entwicklungspotenzial im Gewerbegebiet südlich der Langenfelder Straße. Der GIB wurde im RPD-Verfahren auf Vorschlag des Kreisgewerbeflächenkonzeptes um 10 ha nach Süden erweitert (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).

### **5.2.7 Rhein-Kreis Neuss**

Der Rhein-Kreis Neuss besteht aus 8 Städten und Gemeinden. Er 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 folglich fast 490 ha Potenziale für Gewerbe vor – davon sind allerdings erst ca. 130 ha in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden umgesetzt, weitere ca. 150 ha befanden sich zum Stichtag des Siedlungsflächenmonitorings 01.01.2017 in einer FNP Änderung (neuer FNP der Stadt Neuss im Verfahren und FNP Änd. in Dormagen). Der rechnerische Bedarf für den Rhein-Kreis Neuss liegt bei ca. 400 ha für 20 Jahre Planungszeitraum. Somit besteht ein bedarfsgerechtes Flächenangebot. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob die ca. 200 ha Regionalplanreserven auch in den Bauleitplänen umgesetzt werden können. Auch muss geklärt werden, ob ausreichend Potenziale im Rhein-Kreis Neuss bestehen, um den Strukturwandel als Folge des beschlossenen vorzeitigen Ausstiegs aus der Braunkohlenverstromung zu schaffen.

In einzelnen Städten und Gemeinden bestanden zum Stichtag 01.01.2017 geringe Überhänge im Regionalplan in Bezug auf den rechnerischen Bedarf. Diese ergaben sich teils durch zweckgebundene GIB, die im RPD aufgenommen wurden und als Potenziale für die gesamte Planungsregion dienen (z.B. Flächen „Neuss/Dormagen“ (Blatt 10), „Grevenbroich/Jüchen“ (Blatt 8)) oder sie ergaben sich aus Gewerbspotenzialen, die bereits im Vorgängerregionalplan GEP99 vorgesehen waren, aber jetzt erst umgesetzt werden konnten (Fläche „Kaarst“ (Blatt 7)). Es bleibt aber abzuwarten, wie viele der neuen RPD Reserven auch bauleitplanerisch umgesetzt werden können. Im linksrheinischen Raum gibt es zwar genug Potenziale in den Plänen, die Verfügbarkeit gestaltet sich aber zunehmend schwierig, weil die Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit sind. Auch werden viele Grundstücke als langfristige Betriebserweiterungsflächen erworben und stehen nicht für Neuansiedlungen zur Verfügung. Im Rhein-Kreis Neuss besteht zudem ein hoher Konkurrenzdruck zwischen Wohnen und Gewerbe, da die Städte Düsseldorf und Köln mit ihren angespannten Wohnungsmärkten zu einer hohen Nachfrage an Wohnraum am Ballungsrand führen. Städtisch gelegene Gewerbebrachen werden darum vielfach der gewerblichen Nachnutzung entzogen.

#### ***Gewerbeflächenkonzept: Logistikregion Rheinland***

Unter dem Titel „Untersuchung zur Flächen(Re-)Aktivierung zur Ausweitung des Gewerbeflächenangebotes mit Gleisanschluss für eine eventuelle logistische Nutzung“ hat ein Gutachterbüro im Auftrag der IHK mittlerer Niederrhein, des Rhein-Erft Kreises und des Rhein-Kreises Neuss 2012 ein Gutachten erarbeitet. Der Untersuchungsraum umfasste in der Planungsregion Düsseldorf den Kreis Viersen, den Rhein-Kreis Neuss, die Städte Mönchengladbach und Krefeld. Ein Flächenvorschlag betrifft auch die Stadt Düsseldorf. In einem zweiten Teil des Konzeptes wurden Flächen im Regierungsbezirk Köln untersucht, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll. In der Planungsregion Düsseldorf wurden knapp 30 unbebaute Flächen, die über eine Erschließung sowie eine Größe über 5 ha verfügen, auf ihre verkehrliche und umweltbezogene Eignung im Hinblick auf eine logistische Nutzung untersucht.

Bei der verkehrlichen Eignung werden jeweils für die Verkehrsträger Wasserstraßen, Schienenwege und das übergeordnete Straßennetz zum einen die Erreichbarkeit und zum anderen die Qualität der Erschließung bewertet. Neben der einzelnen Untersuchung der Verkehrsträger wird für die Flächen ebenfalls eine bi- bzw. trimodale Erschließung bewertet.

Für die umweltbezogene Eignung werden mögliche Konflikte mit Schutzgebieten sowie weiteren Objekten des Natur- und Landschaftsschutzes untersucht und zusätzlich weitere Restriktionen für eine logistische Nutzbarkeit durch z.B. eine Wohnbebauung und schützenswerte Böden überprüft. Die Be-

wertung der umweltbezogenen Eignung erfolgt in den drei Kategorien „schwerwiegende Umweltbelange/Restriktionen“, „bedingte Eignung“ und „übliche Restriktionen“. Eine negative Bewertung in einer der beiden Kategorien führt jedoch nicht automatisch zu einem Ausschluss als mögliche Potenzialfläche, da eine Optimierung noch möglich ist.

Insgesamt werden 9 Standorte mit ca. 600 ha aufgrund ihrer Anbindung als Entwicklungsraum für eine logistische Nutzung identifiziert. Die vorgeschlagenen Standorte werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst und regionalplanerisch kurz bewertet. Sie eignen sich laut Gutachten aufgrund ihrer guten Straßenanbindung und da sie teilweise bi- bzw. trimodal angebunden sind. Einige weisen jedoch schwerwiegende Umweltrestriktionen auf, die im weiteren Verfahren geklärt werden müssen. Lediglich 2 Standorte weisen übliche Restriktionen auf.

Zwei der vorgeschlagenen Standorte wurden im RPD nicht durch eine Darstellung als GIB umgesetzt: Die Erweiterung des Krefelders Hafens auf Meerbuscher Stadtgebiet ist aufgrund der naturräumlichen Wertigkeit schwierig und zudem politisch stark umstritten (siehe Kap. 5.2.2). Ebenfalls wird der Standort des interkommunalen Gewerbegebietes „Krefeld/Meerbusch-1“ (Blatt 7) in Kap 5.2.2 dargestellt. Ein vorgeschlagener Entwicklungsraum in Neuss an der Kuckhofer Straße (Neuss-3, Blatt 10) wird aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht im RPD als GIB vorgesehen. Unmittelbar angrenzend befindet sich der ASB Allerheiligen. Der verbleibende RGZ dient der Gliederung des Siedlungsraumes; ein Zusammenwachsen von GIB und ASB soll vermieden werden.

**Tabelle 10: Gebietsvorschläge aus dem Gewerbeflächenkonzept Logistikregion Rheinland**

Bezeichnung im RGIK	Gebietsvorschlag im Logistikkonzept	Verkehrsanbindung	Umweltbewertung	Regionalplanerische Bewertung
Neuss/Dormagen	Neuss / Dormagen Silbersee	Trimodal	-	GIB-Z Hafen und teilweise als GIB ohne Zweckbindung, Sondierungsfläche zur Erweiterung.
Grev/Jüch	Interkom. Jüchen/ Grevenbroich	Bimodal (geplant)	+	GIB-Z Flächenintensive Vorhaben u. Industrie sowie GIB-Z überregional bedeutsam, Sondierungsfläche zur Erweiterung.
Mönchengladbach-1	Regiopark MG/Jüchen	Straße / Nähe DB Netz	+	GIB-Z überregional bedeutsame Entwicklung, kleinere Erweiterung im RPD-Verfahren.
Viersen/Mönchenglad.	Viersen/MG Hardt-Mackenstein	Straße	-	GIB-Z Flächenintensive Vorhaben u. Industrie sowie GIB-Z überregional bedeutsam, Sondierungsfläche zur Erweiterung.
Krefeld-1	Krefeld / Hafen	trimodal	-	Bestand als GIB-Z Hafen dargestellt. Keine Darstellung der Erweiterung auf Meerbuscher Gebiet wegen schwerwiegender Umweltbelange / Restriktionen, politisch umstritten.
Krefeld/Meerbusch-1	Interkom. Krefeld / Meerbusch	Straße	-	GIB-Z überregional bedeutsam
Niederkrüchten	Niederkrüchten (ehem. Flugplatz Elmpf)	Straße	o	GIB-Z flächenintensive Vorhaben und Industrie (>10ha) sowie GIB-Z überregional bedeutsam; 20 ha GIB für lokalen Bedarf.
Düsseldorf-2	Ddorf Reisholz	Trimodal	o	GIB-Z Hafen und hafenaaffines Gewerbe.
Neuss-3	Neuss Kuckhofer Straße Ost	Straße / Nähe DB Netz	-	Keine Darstellung als GIB im Regionalplan wegen RGZ, Nähe zu ASB Allerheiligen und Erhalt des Erweiterungsbereiches für Alu Norf.

## **Standorte im RPD im Rhein-Kreis Neuss**

Im Rhein-Kreis Neuss gibt es einige Gewerbestandorte, 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 hafenauffines 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, weil auch hier angrenzend schutzbedürftige Nutzungen an den GIB-Z heranrücken. Innerhalb des Hafengebietes wird es von Bedeutung sein, bei Nutzungsänderungen auf eine weiterhin hafenauffine Nutzung zu achten.

Auch in dem GIB, der westlich direkt an den Hafenbereich angrenzt, gibt es zurzeit Überlegungen der Stadt Neuss, eine große Brachfläche umzunutzen und schutzbedürftige Nutzungen dort zu planen (ehem. Pierburggelände) (Fläche „Neuss-1“, Blatt 7). Bei diesen Planungen sind die Belange des GIB und des angrenzenden GIB-Z für Häfen besonders zu prüfen bzw. die Ziele der Raumordnung zu GIB-Z und GIB des Regionalplanes zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. In den Planverfahren ist zu prüfen, ob schutzbedürftige Nutzungen die Entwicklungspotenziale der Hafennutzungen und der ansässigen emittierenden Unternehmen einschränken. Gegebenenfalls ist auch eine Regionalplanänderung erforderlich wie sie im Steckbrief NE\_Neu\_03 (Pierburgareal) in der 1. Änderung des RPD bewertet wurde, aber im Erarbeitungsbeschluss des Regionalrates vom 27.06.2019 nicht für eine Darstellung vorgeschlagen wurde (siehe [www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de) / Stichwort: 1. Regionalplanänderung).

### **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 Häfen und hafenauffine Nutzungen gesichert. Es handelt sich um einen Hafen mit einer öffentlichen Zugänglichkeit, der aufgrund 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 in die GIB-Z Hafen Darstellung aufgenommen worden, um hier sehr langfristig ein neues Potenzial zu sichern. Dafür müssten allerdings die Verkehrswege geändert werden, da es an der Fläche bisher keinen Zugang zum Rhein gibt bzw. der Silbersee auch nicht schiffbar ist.

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 Sondierbereich. 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 überlastet ist. Es ist jedoch eine direkte Auffahrt auf die Bundesautobahn A 57 im Bereich Delrath im Planfeststellungsverfahren. Die Umsetzung des GIB befindet sich im Bauleitplanverfahren.

## **GIB mit der Zweckbindung Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie Grevenbroich/ Jüchen**

An der Stadtgrenze von Grevenbroich und Jüchen ist ein ca. 42 ha großer GIB-Z vorgesehen (Fläche „Grev/Jüch“, Blatt 8). Der Standort ist auf Empfehlung des Gewerbekonzeptes der Logistikregion Niederrhein im RPD aufgenommen worden, da er eine besonders günstige Lage und verkehrliche Anbindungen besitzt. Es gibt zwei sich überlagernde Zweckbindungen: Der Standort ist als regional bedeutender Standort für eine gemeinsame Umsetzung durch die Städte Jüchen und Grevenbroich vorgesehen und er ist per Zweckbindung als Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie gesichert. Durch das Flächenpotenzial und seine guten Standortvoraussetzungen dürfte der GIB-Z einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen für den Strukturwandel leisten. Das interkommunale Gewerbegebiet wird zurzeit mit der 26. FNP Änderung Jüchen und der 32. FNP Änderung Grevenbroich als Industriepark Elsachtal umgesetzt. In der Beikarte 3A des RPD ist eine Sondierungsfläche für eine zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen, so dass der Standort ggf. erweitert werden kann.

## **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 muss. Wie oben dargestellt befindet sich das südlich angrenzende Gebiet „Grev/Jüch“ noch nicht in der bauleitplanerischen Umsetzung. Beide Planungen zusammen ergeben ein wichtiges Standortpotenzial in der Region.

## **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. 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.

## **Sonstige ASB, GIB und Sondierungen**

In Grevenbroich befindet sich ein GIB-Z mit dem Symbol Kraftwerk im Bereich Frimmersdorf (Fläche „Grevenbroich-1“, Blatt 9). Der Standort steht in Teilen bereits kurzfristig für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung. Eine Regionalplanänderung zur Aufhebung der Zweckbindung ist bereits in Vorbereitung (siehe auch Kapitel Strukturwandel). Südlich des Kraftwerkes Neurath befindet sich ein interkom-

munaler GIB, der gemeinsam von Grevenbroich und Rommerskirchen umgesetzt werden kann (Fläche „Grevenbroich-5“, Blatt 9). Zuvor muss jedoch die Erschließung und die Verfügbarkeit geklärt werden.

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.

In Korschenbroich befindet sich ein größeres Potenzial von ca. 15 ha für eine gewerbliche Entwicklung in einem Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) (Fläche „Korschenbroich, Blatt 8).

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

### **5.2.8 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 01.01.2017 folglich fast 600 ha Potenziale für eine zukünftige Siedlungsentwicklung für Gewerbe zur Verfügung – davon sind ca. 250 ha bereits in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden umgesetzt. Der rechnerische Bedarf für den Kreis Viersen lag im RPD bei ca. 250 ha für 20 Jahre Planungszeitraum. 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)).

Für den Kreis Viersen liegt kein flächendeckendes Gewerbeflächenkonzept der Akteure im Kreis vor, wohl aber die o.g. Analyse der Industrie- und Handelskammern zu Flächenpotenzialen für eine logistische Nutzung in verschiedenen Kreisen (s.o. Kap. 5.2.7 Rhein-Kreis Neuss). Aus diesem Konzept wurden im RPD einige Standortvorschläge übernommen und als zweckgebundene Standorte dargestellt. Diese sollen im Folgenden vorgestellt werden.

## **Standorte im RPD im Kreis Viersen**

Im Kreis Viersen gibt es einige Gewerbestandorte, 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 oder wenn sie Gegenstand des RPD-Verfahrens waren. 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) ist bereits im Vorgängerregionalplan GEP99 für eine Entwicklung vorgesehen worden. Die Umsetzung verzögerte sich einige Jahre, da zunächst der Lückenschluss der Autobahn A 61 fehlte, dieser wurde zwischenzeitlich realisiert. Inzwischen ist ungefähr die Hälfte des Gebietes bauleitplanerisch entwickelt und das Gebiet befindet sich mit den ersten Bauabschnitten 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 „Ve-NeTe“ geplant wurde. Inzwischen wird er von der Stadt Nettetal alleine als Gewerbegebiet Nettetal-West umgesetzt. Aufgrund der Größe der Entwicklungspotenziale (ca. 70 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.

### **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 ist im Regionalplan als GIB gesichert und wurde in den letzten Jahren 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. Um Spielraum für flächenmäßig größere Betriebsansiedlungen zu erhalten wurden im RPD zwei Erweiterungen des GIB Mackenstein vorgesehen. Westlich angrenzend wurde der GIB um ca. 10 ha ohne Zweckbindung erweitert. Südlich des bestehenden Gewerbegebietes wurde ein zweckgebundener GIB ergänzt.

Dieser GIB-Z von ca. 90 ha Größe liegt auf Mönchengladbacher und Viersener Stadtgebiet (Fläche „Viersen/Mönchengl.“, Blatt 8). Es sind zwei sich überlagernde Zweckbindungen vorgesehen: 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.

Der nördliche Teil des GIB-Z auf Viersener Stadtgebiet war bereits im Vorgängerregionalplan GEP99 für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Eine Umsetzung ist jedoch nicht erfolgt, da die Grundstücke nicht verfügbar waren. Ob der GIB-Z mittel- bis langfristig umgesetzt werden kann, ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und der Eigentumsverhältnisse nicht absehbar. In den Bauleitplanverfahren sind noch weitere Fragen zu klären: Im Gebiet befinden sich einige Windenergieanlagen, deren Perspektiven zu klären sind. Auch wurde im Regionalplanverfahren von Bürgerinnen und Bürgern ausgeführt, dass das Gebiet eine größere Bedeutung für die kleinräumige Erholung habe, was zu klären ist. Da das Gebiet in einer WSZ IIIB liegt, müssen zudem besondere Vorkehrungen für den Grundwasserschutz getroffen werden.

### **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. 165 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 mit rd. 160 ha den lokalen Bedarf der Gemeinde übersteigt und der gesamten Planungsregion zugewiesen wird – auch durch die besondere Zweckbindung für Ansiedlungen ab 10 ha. Teile der Fläche (ca. 20 ha Entwicklungspotenzial) können auch für die Ansiedlung von anderen Gewerbebetrieben umgesetzt werden. Ziel ist es, darüber den lokalen Bedarf der Gemeinde Niederkrüchten zu decken und zudem eine Eingangssituation in das große Gewerbegebiet zu schaffen.

Eine Umsetzung im Bauleitplan wird zurzeit vorbereitet. Ein Teilbereich wird temporär als Flüchtlingsunterkunft des Landes genutzt wird. Diese Zwischennutzung läuft jedoch absehbar aus. Es sind große Investitionen in der Flächenaufbereitung erforderlich, auch diese werden zurzeit vorbereitet. Die Umsetzung des Gewerbebestandes wird nur funktionieren, wenn auch ausreichend Arbeitskräfte in der Region zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird in 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 Sondierbereiche**

Im Kreis Viersen konnten für alle Städte und Gemeinden im RPD GIB oder ASB (Gewerbe) und Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung gefunden werden, um den lokalen Bedarf zu decken. Einzelne Standorte sollen kurz vorgestellt werden, wenn sie mehr als 10ha Potenziale aufweisen.

In der Stadt Kempen wurde im RPD erstmals ein Gewerbegebiet nördlich des Kempener Außenrings vorgesehen (Fläche „Kempen-2“, Blatt 6), da in den bestehenden Gewerbegebieten innerhalb des Außenringes die Reserven absehbar umgesetzt werden. Zurzeit stehen innerhalb des Außenrings noch ca. 14 ha Reserven, teilweise sofort zur Verfügung (Fläche „Kempen-1“, Blatt 6). Der neue GIB (Fläche „Kempen-2“) ist noch nicht im Flächennutzungsplan umgesetzt. In der Beikarte 3A des RPD wurden die angrenzenden Bereiche bereits als Sondierungsfläche 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 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.

Auch in der Stadt Willich ist bei der Erweiterung des Gewerbegebietes Münchheide erstmal die A 44 übersprungen worden (Fläche „Willich“, Blatt 6). Aus naturräumlichen Gründen (Biotopverbund, Wasserschutz) und aufgrund angrenzender Wohnbebauung sind die Entwicklungsmöglichkeiten am Rande des Gewerbegebietes eingeschränkt. Über die Kempener Straße könnte eine Anbindung des neuen Gewerbegebietes an das bestehende Gebiet und die BAB Abfahrt Münchheide erfolgen. Eine bauleitplanerische Umsetzung ist noch nicht erfolgt.

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

Durch den Fachbeitrag der Wirtschaft zum Regionalplan und durch Stellungnahmen zu Sonderthemen (z.B. Brutto-/Nettopotenziale in Gewerbegebieten; Analyse von Flächeninanspruchnahmen) haben die Vertreter der Wirtschaft (IHK und HWK) im Verfahren zur Aufstellung des Regionalplanes Forderungen eingebracht, die im folgenden Kapitel zusammengefasst werden sollen.

Im Fachbeitrag der Wirtschaft (Hrsg.: IHK zu Düsseldorf u.a. (2011)) wird ausgeführt, dass die Planungsregion Düsseldorf über ein breites Fundament von gewerblich/industriellen Unternehmen verfüge, die nicht unerheblich zum Wohlstand der Region beitragen. Daher sei es notwendig, dass den gewerblich/industriellen Unternehmen auch in Zukunft Flächen zur Verfügung stünden, um weiterhin den genannten Beitrag für die Region zu leisten. Es wird 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 m<sup>2</sup>,
- Erweiterungsflächen als Ergänzung bestehender GIB,
- lokal oder regional bedeutsame GIB ausschließlich für verkehrsintensive und emittierende Betriebe.

Im Fachbeitrag wird ausgeführt, dass speziell für emittierende Betriebe neue Flächenangebote geschaffen werden müssen, damit diese nicht alternative Standorte außerhalb der Planungsregion suchen und sich die Region zu einem reinen Dienstleistungsstandort entwickelt. Die Problematik Standorte für emittierende Betriebe zu sichern bzw. neue Standorte zu entwickeln wird durch die Nutzungskonkurrenz von Gewerbe, Wohnen und Freiraum verschärft. Vor allem die 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.

Zudem fordert die Wirtschaft (allerdings in ihrem Fachbeitrag zum LEP NRW und nicht zum RPD), dass in der kommunalen Bauleitplanung die Abstandsliste des Abstandserlasses ähnlich zu der zentrenrelevanten Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses als verbindliches Instrument eingesetzt wird.

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 von Seiten der Wirtschaft eine Ausnahme für emittierende und verkehrsintensive Betriebe gefordert, damit diese entlang der Hauptverkehrsachsen angesiedelt werden können. Dies würde den Vorteil bringen, dass zum einen die Zentren sowie die Wohnbebauung vor Emissionen geschützt werden und zum anderen die Betriebe Standorte mit einer hervorragenden Erreichbarkeit erhalten. Dieser Forderung konnte im RPD an einigen Standorten an Autobahnabfahrten nachgekommen werden. So wurde wegen fehlender Alternativen ein Neuansatz für Gewerbe im Freiraum akzeptiert, in dem eine Autobahn übersprungen wurde (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 Siedlungsflächenmonitoring 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 Siedlungsflächenmonitoring 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

Betriebserweiterungsflächen 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 Siedlungsflächenmonitoring 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. Eine zukünftige Heraus-

forderung wird es sein, gemeinsam mit den Akteuren im Kreis zu prüfen, ob Entwicklungspotenziale für eine interkommunale Zusammenarbeit bestehen (siehe Teil B).

Ein weiterer wichtiger Punkt aus Sicht der Wirtschaft ist die Identifizierung und Stärkung von Standorten, auf denen Synergieeffekte genutzt werden können. Ein Beispiel dafür ist der Gewächshauspark südlich des Kraftwerkes Grevenbroich-Neurath, in dem die Gewächshäuser mit der Abwärme des Kraftwerkes beheizt 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 umschlagnahe 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:

**Tabelle 11: 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-Ddortf (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 Logistiktutzungen 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.

Im RPD sind für die oben genannten Flächen Erweiterungen dargestellt worden. In Emmerich bestehen große Reserven im Nettpark (GIB südlich „Emmerich-2“), die über den Gewerbeflächenpool erweitert werden können. Auch das Gebiet um den Groendahlscher Weg kann über den Gewerbeflächenpool in

östlicher Richtung erweitert werden. Um langfristigen Spielraum zu sichern wurde die Fläche Emerich-2 auch als Sondierungsbereich in der Beikarte 3A des RPD aufgenommen. Bei Ansiedlungen von Betrieben >10 ha ist eine Regionalplanänderung erforderlich, die jedoch parallel zur Bauleitplanung erfolgen kann. Der Regiopark (Mönchengladbach-1) weist kleinere Erweiterungsflächen (GIB und Sondierungsbereich) auf. In Krefeld sind Entwicklungspotenziale im interkommunalen GIB Krefeld/Meerbusch vorgesehen.

## 7. Fazit zum Teil A – Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept

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 Raum 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. Das vorliegende Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Planungsregion Düsseldorf zeigt, dass mit rund 3.000 ha Reserven in den FNPs und im Regionalplan bei einem Bedarf von ca. 2.700 ha in der Planungsregion Düsseldorf ein großzügiger Handlungsspielraum für die gewerbliche Entwicklung besteht. Die Analysen im vorliegenden Konzept zeigen jedoch, dass der Spielraum regional unterschiedlich verteilt ist.

### Ungleiche Verteilung der Entwicklungspotenziale in der Planungsregion

Im rechtsrheinischen Raum und insbesondere in den Großstädten wird es zunehmend schwieriger Entwicklungspotenziale zu verorten. Die bestehenden Gewerbebestandorte weisen eher kleinteilige Reserven auf. Es war im RPD-Verfahren in einigen Städten nicht möglich, geeignete, gut angebundene Standorte für Gewerbe zu finden, die dem ermittelten Bedarf für den Planungszeitraum des Regionalplanes (bis 2032) entsprachen. Es wurde ein Flächenbedarfskonto im Regionalplan RPD eingerichtet, in dem die Fehlbedarfe festgeschrieben wurden, damit die Städte später neue Baugebiete darüber begründen können. Das Siedlungsflächenmonitoring zum Stichtag 01.01.2017 hat gezeigt, dass der Fehlbedarf seit dem vorherigen Stichtag 2015 teilweise noch gestiegen ist. Eine wichtige Aufgabe für das regionale Gewerbeflächenkonzept wird es sein, Perspektiven für die Fehlbedarfskommunen aufzuzeigen, den Erfolg des Flächenbedarfskontos zu bewerten und es ggf. weiterzuentwickeln. Mögliche Ansätze werden im Teil B – Perspektiven des vorliegenden Konzeptes ausgearbeitet.

Die Untersuchung der regional bedeutsamen Gewerbebestandorte hat gezeigt, dass in allen Städten und Gemeinden Entwicklungspotenziale bestehen. Auch im rechtsrheinischen Raum haben die Städte und Gemeinden in ihren städtischen bzw. kreisbezogenen Gewerbeflächenkonzepten noch einige gute Standorte für Gewerbe vorschlagen können, die zumindest kurz- und mittelfristig Spielraum bieten. Es ist jedoch absehbar und im Siedlungsflächenmonitoring zum 01.01.2017 wie auch in den städtischen und kreisbezogenen Gewerbeflächenkonzepten erkennbar, dass die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten auf der grünen Wiese weiter an Bedeutung verlieren wird. Dies nicht aufgrund des Schutzes von Natur und Landschaft und bestehender Flächensparziele, sondern weil zunehmend geeignete (neue) Standorte fehlen. Die Nachverdichtung, Umstrukturierung und Umnutzung bestehender Gewerbegebiete wird immer wichtiger.

### Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale werden immer wichtiger

Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale spielen in der zukünftigen Flächenentwicklung eine große Rolle. Das Siedlungsflächenmonitoring zeigt, dass bereits 30 % der FNP-Reserven Brachflächen sind, die umgenutzt werden sollen. Von den Inanspruchnahmen erfolgten 20 % auf Brachflächen. Hinzu kommen 280 ha Wiedernutzungspotenziale, die zumindest anteilig noch Spielraum für eine gewerbliche Entwicklung geben können. 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. Das zeigen auch die sehr umfassenden Analysen der städtischen und kreisbezogenen Gewerbeflächenkonzepte im Kreis Mett-

mann und der Bergischen Großstädte. Hier wurden bereits Potenziale ab einer Größe von 1 ha als regional bedeutsam eingestuft. Viele Reserven werden in der Nachverdichtung älterer Gewerbegebiete und in der Umnutzung von Brachen gesehen.

### **Umsetzung der großen Gewerbebestandorte und der Zweckbindungen ist eine Herausforderung für die Zukunft**

Die Situation in den eher ländlich geprägten Kreisen der Planungsregion ist (noch) eine andere. Die Untersuchung der regionalen Gewerbebestandorte hat gezeigt, dass hier einige große neue GIB und ASB (Gewerbe) in den RPD aufgenommen werden konnten. In den meisten linksrheinischen Städten und Gemeinden war es möglich, den Bedarf der Kommune in den bestehenden und neuen GIB und ASB zu decken, teilweise wurden auch überregional bedeutsame Standorte vorgesehen. Im Rhein-Kreis Neuss und im Kreis Viersen bestehen sogar mehr Entwicklungspotenziale als der rechnerische Bedarf für die Kreise. Dies liegt v.a. an den großen zweckgebundenen GIB, z.B. in Niederkrüchten, Viersen, Grevenbroich und Jüchen, die im RPD neu dargestellt wurden. Diese Standorte sind damit von überregionaler Bedeutung auch für andere Teile der Planungsregion.

Einige der neuen Standorte, die besondere Standortbedingungen aufwiesen (z.B. Entfernung zur Wohnbebauung, Verkehrsanbindung) wurden im RPD mit einer Zweckbindung ergänzt, z.B. als GIB für den Güterumschlag oder für die Ansiedlung flächenintensiver Vorhaben. Es ist eine wichtige Aufgabe für das vorliegende Gewerbe- und Industrieflächenkonzept ist es, zu prüfen, ob die Zweckbindungen mittel- bis langfristig erfolgreich umgesetzt werden können (siehe Teil B Perspektiven).

Bei vielen großen Gewerbebestandorten, die im Regionalplan neu dargestellt wurden, aber auch bei einigen älteren Gewerbebestandorten ist noch keine Bauleitplanung zur Umsetzung erfolgt, obwohl im RPD-Verfahren viele Eingaben kamen, dass die Planung zügig durchgeführt werden solle. Vielfach sind Standorte kurzfristig nicht verfügbar, weil die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Das betrifft auch einige der großen GIB-Z. Hier ist es Aufgabe des vorliegenden Konzeptes, die Umsetzung in den nächsten Jahren zu begleiten und ggf. Regionalplanänderungen vorzubereiten, wenn wichtige Entwicklungspotenziale dauerhaft nicht umsetzbar erscheinen. Zur Umsetzung einzelner Standorte sind umfangreiche Vorarbeiten erforderlich, die derzeit laufen (z.B. Niederkrüchten und Krefeld/Meerbusch). Einige Potenziale sind auch zur langfristigen Sicherung im Regionalplan dargestellt, weil die Kommune im RPD-Verfahren ausgeführt hat, dass eine bauleitplanerische Umsetzung nicht angestrebt werde. Das Thema Umsetzbarkeit der Entwicklungspotenziale ist die größte Herausforderung der gewerblichen Entwicklung.

### **Betriebserweiterungsflächen – die stille Reserve**

Das Siedlungsflächenmonitoring hat belegt, dass es zwischen 2014 und 2017 kaum Inanspruchnahmen von Betriebserweiterungsflächen gab. Vielmehr ist ihr Anteil an den Reserven gestiegen. In einigen Städten wurden erstmalig Betriebserweiterungsflächen erfasst, andere Betriebe scheinen sich für die Zukunft Erweiterungsoptionen zu sichern. Die Betriebserweiterungsflächen werden nach dem LEP NRW mit 50 % beim Bedarf angerechnet. Sollte die Umsetzung in dem Tempo verlaufen, wäre die Quote zu hoch gegriffen. Hier könnte eine Aufgabe für Teil B des vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes sein, das Potenzial näher zu bewerten. Der Einfluss auf die Menge von GIB oder ASB ist aber gering, denn es sind nur 10 % der Reserven als Betriebserweiterungsflächen gebunden (313 ha).

### **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 sehr hoch. Da auch die neuen GIB-Z mit der Zweckbindung

für flächenintensive Vorhaben und Industrie noch nicht in den FNPs umgesetzt sind, dürfte langfristig ein gutes Flächenangebot für emittierende Gewerbebetriebe bestehen.

### Wie geht es mit dem Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept weiter?

Die nächste Aktualisierung des vorliegenden Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes erfolgt zum Stichtag 01.01.2020. Dann wird das nächste landesweite Siedlungsflächenmonitoring durchgeführt und werden die Reserven aktualisiert. Auch die Bedarfsberechnung soll dann auf Grundlage der Inanspruchnahmen 2006 bis 2016 aktualisiert werden.

Im folgenden Teil B des Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes sollen Herausforderungen der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung aufgezeigt werden. Dabei sollen Themen identifiziert werden und erste Vorschläge für die weitere Bearbeitung durch die Regionalplanung gemacht werden. Als Ergebnisse werden möglicherweise Regionalplanänderungen vorgeschlagen oder Teil A wird aktualisiert.

### 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 in einer kurzen Bewertung in der Begründung zur Regionalplanänderung. Das neue Potenzial wird erst bei der dann folgenden Aktualisierung dieses Konzeptes aufgenommen.

# TEIL B – Perspektiven / Herausforderungen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung

## 1. Einleitung

Im Teil B des Konzeptes werden aktuelle Probleme und Herausforderungen für die Gewerbeflächenentwicklung dargestellt, die im Laufe der nächsten Jahre konzeptionell bearbeitet werden sollen. Dabei werden zunächst die Herausforderungen kurz beschrieben und im Anschluss Vorschläge für die weitere Bearbeitung in der Planungsregion Düsseldorf gemacht („Arbeitsprogramm“). Die Themen gehen möglicherweise über den Rahmen der Regionalplanung bzw. den Planungszeitraum des Regionalplanes hinaus, so dass in einigen Fällen die Raumordnung bzw. der Regionalplan Düsseldorf nicht für die Lösungsfindung geeignet sind. Soweit möglich werden dennoch Handlungsvorschläge für weitere Arbeitsschritte gemacht.

Die folgenden Ausführungen stellen einen Entwurf dar, der in einem dialogorientierten Prozess weiterentwickelt werden soll und offen ist für neue Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung. Schwerpunkte bilden in dem Entwurf drei Themenblöcke:

### Teil B - Kap. 2 Strukturwandel:

Kurz nach Inkrafttreten des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) ist mit dem Beschluss zum Ausstieg aus der Braunkohleverstromung die wichtige Aufgabe an alle Akteure der Planungsregion gestellt worden, den Strukturwandel im Rheinischen Revier zu gestalten. Es handelt sich um eine Aufgabe, die fachübergreifend viele Belange wie Siedlungs- und Freiraumentwicklung, Infrastrukturplanung, Energieversorgung betrifft. Derzeit werden verschiedene Strukturen in NRW aufgebaut, um die Aufgabe umzusetzen. Das Thema Gewerbe bzw. Gewerbeflächen spielt eine wichtige Rolle, weil es Ziel ist, einen bruchfreien Strukturwandel zu gestalten, in dem vorlaufend ausreichend alternative Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Dazu sind ausreichend geeignete Entwicklungspotenziale erforderlich. Aus diesem Grund ist das Kapitel im vorliegenden Teil B des Gewerbeflächenkonzeptes aufgenommen worden. Es werden kurz die Planungsgrundlagen vorgestellt und aktuelle Konzepte und Ansätze. Der Strukturwandel ist ein sehr dynamischer Prozess. Darum ist Kap. 2 nur eine Momentaufnahme und nur ein kleiner Ausschnitt aus den vielfältigen Themenfeldern.

### Teil B Kap. 3 Perspektiven für Fehlbedarfskommunen

Im 3. Kapitel sollen Perspektiven für die Fehlbedarfskommunen vorgeschlagen werden: Der Regionalplan Düsseldorf ist 2018 rechtskräftig geworden. In einigen Kommunen konnten nicht alle Bedarfe gedeckt werden, sondern mussten Fehlbedarfe in ein Flächenbedarfskonto eingebucht werden. In verschiedenen Bausteinen soll erarbeitet werden, welche Spielräume mittel- bis langfristig bei der Suche nach ergänzenden Standorten bestehen. Kurzfristig wird der Arbeitsschwerpunkt sein, das Siedlungsflächenmonitoring zum 01.01.2020 zu aktualisieren und eine neue Bedarfsberechnung durchzuführen. Anschließend sollen Gespräche aufgenommen werden, um interkommunale Standorte oder möglicherweise auch isoliert im Freiraum gelegene Standorte in den Fehlbedarfskommunen zu identifizieren.

#### Teil B – Kap. 4 Umsetzung der Gewerbestandorte

Die Umsetzung der Gewerbestandorte im RPD ist eine Herausforderung, vor der die Städte und Gemeinden stehen. Im 4. Kapitel wird herausgearbeitet, welche Probleme derzeit bestehen. Zunächst soll Transparenz geschaffen werden über den Stand der Umsetzung der Gewerbestandorte, für die der Regionalplan besondere Festsetzungen vorsieht. Ein besonders dringliches Problem in der Gewerbeflächenentwicklung stellt die derzeit schwierige Mobilisierung von Bauland dar. Daher wird aufgezeigt, welche (begrenzten) Möglichkeiten es zur Baulandmobilisierung gibt. In einigen Städten ist bereits klar, dass neue Standorte im Freiraum keine Option sind. Brachflächen müssen aktiviert werden. Die Möglichkeiten der Regionalplanung, die Brachflächenumnutzung zu fördern sind gering. Ein Vorschlag ist, das Siedlungsflächenmonitoring um eine Erfassung und Bewertung der Brachflächen zu erweitern und so mehr Transparenz zu schaffen. Aufgrund der aktuellen Diskussionen um den Klimawandel und den Schutz von Natur und Landschaft soll in einem Kapitel ausgeführt werden, welche Möglichkeiten für eine nachhaltige Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten bestehen. Im letzten Kapitel wird die Evaluierung der zwei besonderen Instrumente in der Planungsregion vorgeschlagen: Das Flächenbedarfskonto und der Gewerbeflächenpool im Kreis Kleve.

## 2. Strukturwandel im Rheinischen Revier

Kurz nach Inkrafttreten des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) ist mit dem Beschluss zum Ausstieg aus der Braunkohleverstromung die wichtige Aufgabe an alle Akteure der Planungsregion gestellt worden, den Strukturwandel im Rheinischen Revier zu gestalten. Es handelt sich um eine Aufgabe, die fachübergreifend viele Belange wie die Siedlungs- und Freiraumentwicklung, Infrastrukturplanung, Energieversorgung betrifft. Derzeit werden verschiedene Strukturen in NRW aufgebaut, um die Aufgabe umzusetzen. Das Thema Gewerbe bzw. Gewerbeflächen spielt eine wichtige Rolle, weil es Ziel ist, einen bruchfreien Strukturwandel zu gestalten, in dem vorlaufend ausreichend alternative Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Dazu sind auch ausreichend geeignete Entwicklungspotenziale erforderlich. Aus diesem Grund ist dieses Kapitel im Gewerbeflächenkonzept aufgenommen worden.

Es soll zunächst ein Einstieg gegeben werden, welche Kenntnisse zu Planungsgrundlagen der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf zurzeit vorliegen. Der Strukturwandel ist ein sehr dynamischer und breiter Prozess, darum ist Kap. 2 nur eine Momentaufnahme und kann auch nur einen begrenzten Ausschnitt aus den vielfältigen Themenfeldern geben.

Um die Ziele des Klimaschutzes erreichen zu können, ist ein zügiger Ausstieg aus der Kohleverstromung erforderlich. Die Bundesregierung hat am 06.06.2018 die Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“ einberufen, die Empfehlungen erarbeiten sollte, wie dieser Ausstieg in einem breiten gesellschaftlichen Konsens erfolgen kann, der nicht zu Lasten der betroffenen Regionen geht. Die Kommission hat beschlossen, dass spätestens 2038 kein Strom mehr aus der Stein- oder Braunkohle gewonnen werden sollte. In dem Bericht werden deutschlandweit Maßnahmen und Projektvorschläge zur Strukturentwicklung in den vier Braunkohlerevieren erarbeitet. Zum in Nordrhein-Westfalen liegenden Rheinischen Revier gehören im Planungsraum Düsseldorf nach Abgrenzung der Kommission der Rhein-Kreis Neuss und die Stadt Mönchengladbach. Es wird ausgeführt, dass innerhalb der Regionen nach tatsächlicher Betroffenheit differenziert werden kann. Ferner können auch Projekte aufgenommen werden, die außerhalb des Rheinischen Reviers liegen, jedoch eine hohe Bedeutung für das Revier haben.

Ziel aller Akteure in der Kommission und in der Region – und auch der Regionalplanung – ist es, bei dem Ausstieg aus der Kohlegewinnung und –verstromung, Strukturbrüche zu vermeiden. Parallel zum schrittweisen Ausstieg aus der Braunkohleverstromung sollen in den betroffenen Regionen neue Arbeitsplätze geschaffen sowie die Versorgungssicherheit und die Unternehmensstandorte gesichert werden. Auch die Bedürfnisse der Bevölkerung, die durch die Kohlegewinnung jahrzehntelang Belastungen tragen musste, sollen berücksichtigt werden.

Im Anhang zum Kommissionsbericht sind für das Rheinische Revier 123 Projekte genannt, die als Sofortmaßnahmen bis 2021 starten könnten. Weitere 34 Projekte haben eine mittel- bis langfristige Perspektive. Die Projektlisten beschränken sich in dem Bericht auf den Projekttitel und die Zuordnung zu einem Handlungsschwerpunkt (Zukunftsfelder „Raum und Infrastruktur“, „Energie und Industrie“, „Innovation und Bildung“, „Agrobusiness und Ressourcen“). Zudem sind einige Projekte zukunftsfeldübergreifend (z.B. Maßnahmen zur Kommunikation und Prozesssteuerung). Grundlage für die Projektmeldungen war das Konzept der Zukunftsagentur Rheinisches Revier (ZRR) „Das Rheinische Zukunftsrevier - Eckpunkte eines Wirtschaft- und Strukturprogramms<sup>11</sup>“, in dem die Zukunftsfelder näher erläutert werden. Ziel ist es, das Rheinische Revier zu einer europäischen Modellregion für Energieversorgungs- und Ressourcensicherheit zu entwickeln. Die Projekte aus dem Kommissionsbericht stellen eine erste

---

<sup>11</sup> Zukunftsagentur Rheinisches Revier (24.09.2018); [https://rheinisches-revier.de/media/20180924\\_eckpunkte\\_strukturprogramm\\_rheinisches\\_zukunftsrevier.pdf](https://rheinisches-revier.de/media/20180924_eckpunkte_strukturprogramm_rheinisches_zukunftsrevier.pdf); Zugriff am 18.07.2019.

Sammlung dar von Projekten und Maßnahmen, die zeitnah umgesetzt werden können. Es handelt sich darum um Projekte und Planungen, die bereits vor dem Kommissionsbeschluss vorbereitet wurden. Herausforderung der nächsten Monate und Jahre ist es, Projekte und Maßnahmen zu ergänzen, die sich aus dem vorgezogenen Austritt aus der Kohlegewinnung und –verstromung ergeben.

Die Kommission hat die Regierung aufgefordert, den Strukturwandel durch umfassende Gesetzespakete und strukturpolitische Förderprogramme zu unterstützen. Im Bericht ist zudem ein Monitoring vorgesehen: Zu den Stichtagen 2023, 2026 und 2029 sollen verschiedene Ziele erreicht werden. Im Jahr 2023 soll z.B. ein erkennbarer Aufbau neuer Beschäftigung und neuer Wertschöpfung in den Regionen erfolgt sein. Es sollen erste Investitionsprojekte in Industrieansiedlungen beantragt oder umgesetzt worden sein sowie fortgeschrittene Planungen von Verkehrs- und digitalen Infrastrukturprojekten oder die ersten Neuansiedlungen von Behörden und anderen öffentlichen Einrichtungen erfolgen. Dieses sind sehr ambitionierte Ziele. Die ersten Förderungen werden bereits geprüft (siehe Landtagsvorlage 17/2117<sup>12</sup>)

Die folgende Abbildung ist der Internetseite der Zukunftsagentur des Rheinischen Reviers entnommen und zeigt, welche Projekte derzeit für eine sofortige Förderung (bereits ab 2019) durch Landes- oder Bundesmittel geprüft werden. Es handelt sich um viele Projekte, die das gesamte Revier betreffen (z.B. Verkehrsprojekte) und räumlich konkrete Projekte. In der Planungsregion Düsseldorf liegen die beiden Projekte Innovationspark Erneuerbare Energien in Jüchen und möglicherweise auch das Wärmespeicherkraftwerk StoreToPower auf dem Kraftwerkstandort Grevenbroich Neurath (geprüft wird auch der Standort Bergheim-Niederaußem). Die anderen konkret benannten Projekte liegen im Regierungsbezirk Köln.

---

<sup>12</sup> Quelle: <https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMV17-2117.pdf>; Zugriff am 18.07.2019; Vorlage des Landtags 17/2117 vom 31.05.2019

## Räumliche Verortung der Starterprojekte im Rheinischen Revier

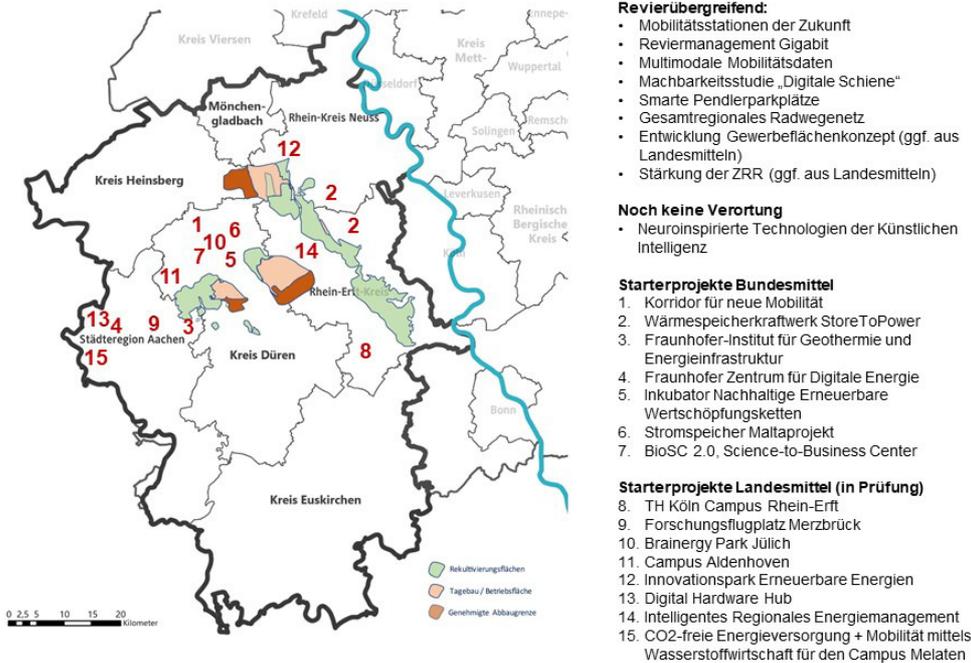


Abbildung 31: Räumliche Verortung der Starterprojekte im Rheinischen Revier.13

Zurzeit werden die Empfehlungen der Kommission im Land NRW auch durch verschiedene Gesetzesinitiativen und Förderprogramme umgesetzt. Eine große Herausforderung besteht darin, Strukturen zu schaffen, die sowohl geeignet sind die Sofortmaßnahmen umzusetzen, als auch den langfristigen Prozess zu steuern und gleichzeitig von allen Akteuren der Region mitgetragen werden.

Das Bundeskabinett hat am 29.01.2020 das Gesetz zur Reduzierung und Beendigung der Kohleverstromung und zur Änderung weiterer Gesetze („Kohleausstiegsgesetz“) beschlossen.

Die Regionalplanung ist als überörtliche und überfachliche Planung und aufgrund ihrer Rahmensetzung für nachfolgende Planungen und raumbedeutsame Maßnahmen ein wichtiger Akteur bei der Umsetzung verschiedener Projekte und Maßnahmen des Strukturwandels. Grundlagen sind das Raumordnungsgesetz, das Landesplanungsgesetz NRW, der Landesentwicklungsplan NRW und für die Planungsregion Düsseldorf der Regionalplan Düsseldorf sowie der Braunkohlenplan Garzweiler. Verschiedene Planungsinstrumente werden zurzeit überarbeitet, um den planerischen Spielraum für das Rheinische Revier zu erweitern. Welche Möglichkeiten in der Planungsregion Düsseldorf bestehen, soll kurz zusammengefasst werden:

### Das Rheinische Revier

Im Rheinischen Revier werden die drei Tagebaue Inden, Hambach und Garzweiler betrieben. In der Planungsregion Düsseldorf liegt der Tagebau Garzweiler auf den Gebieten der Kommunen Mönchengladbach, Jüchen und Grevenbroich (und auf den Gebieten der Kommunen Erkelenz, Titz und Bedburg im Regierungsbezirk Köln). In Grevenbroich und Rommerskirchen liegen zudem die Kraftwerksstandorte Frimmersdorf und Neurath, die durch den Ausstieg aus der Kohleverstromung betroffen sind. RWE

<sup>13</sup> Quelle: <https://www.rheinisches-revier.de/news/strukturwandel-projekte-sofortprogramm-setzt-erste-sichtbare-signale-2019-07-23/>; Zugriff am 24.07.2019

deckt mit dem Strom aus der Braunkohle, der im Rheinischen Revier produziert wird, 40 % des Strombedarfs von NRW und 11 % des Bedarfs auf Bundesebene (RWE (2019): S. 21).

Die folgende Abbildung zeigt die Ausdehnung der Tagebaue, die Kraftwerkstandorte und die Infrastruktureinrichtungen. Zu erkennen ist auch, dass bereits Teilbereiche des Tagebaus Garzweiler land- und forstwirtschaftlich rekultiviert sind. Die genehmigte Abbaugrenze in der Karte entspricht dem Braunkohleplan und berücksichtigt noch nicht die Leitentscheidung der Landesregierung von NRW zur Zukunft des Rheinischen Braunkohlereviers / Garzweiler II vom 05.07.2016 zur Reduzierung des Tagebaus Garzweiler.

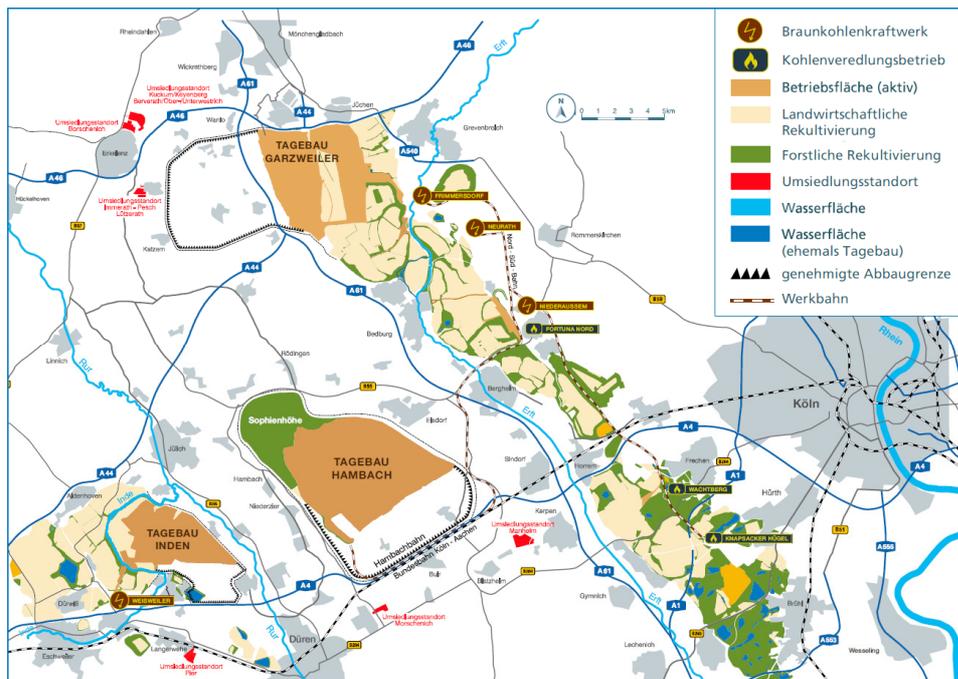
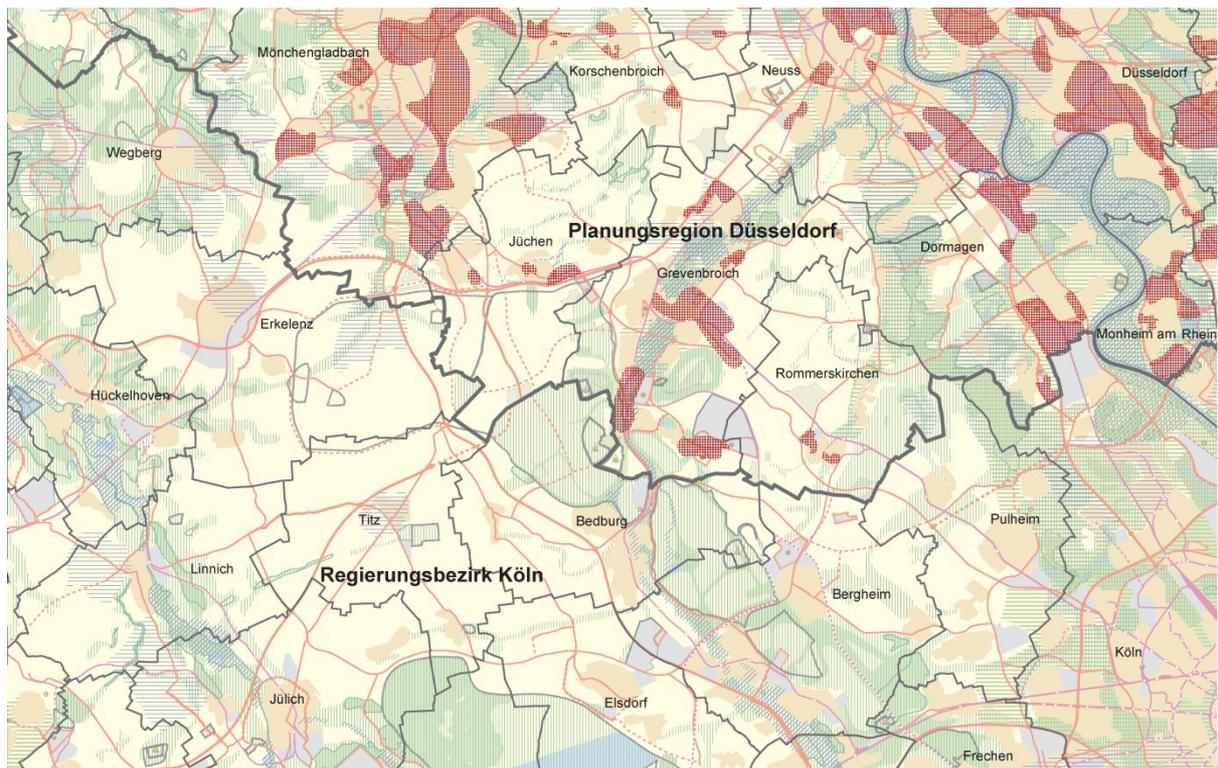


Abbildung 32: Das Rheinische Revier<sup>14</sup>

Mit dem Braunkohletagebau und der Kohleverstromung ist RWE ein wichtiger Arbeitgeber im Rheinischen Revier. Die folgende Karte zeigt die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Planungsregion Düsseldorf (für den südlich angrenzenden Regierungsbezirk Köln liegen hier keine Daten vor). Die Arbeitsplätze liegen vor allem in den verschiedenen Gewerbegebieten der vier Kommunen in der Planungsregion Düsseldorf. Arbeitsplatzschwerpunkte sind die Kraftwerksstandorte und die große Industrie- und Chemieparcs, wie folgende Karte zeigt:

<sup>14</sup> Quelle: Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“: Abschlussbericht (2018): S. 43.



**Abbildung 33: Arbeitsplatzschwerpunkte in der Planungsregion Düsseldorf<sup>15</sup>**

Die Arbeitsplätze an den Arbeitsplatzschwerpunkten werden ergänzt durch die Arbeitsplätze, die direkt im Tagebau verortet sind. Insgesamt sind ca. 10.000 Menschen im Rheinischen Revier unmittelbar mit der Braunkohlegewinnung und -verstromung beschäftigt. Zusätzliche Arbeitsplätze bestehen in den Vorleistungsbranchen (z.B. Zulieferer) und entstehen durch die Konsumausgaben der Beschäftigten (ca. 32.000 Beschäftigte) (RWE (2019); S. 16).

Die IHK hat 2018 eine Studie in Auftrag gegeben, die zeigt, dass bei dem Ausstieg aus der Kohleverstromung auch die energieintensiven Betriebe und ihre Versorgungssicherheit besonders beachtet werden müssen. Ihre Ansiedlung erfolgte im Rheinischen Revier aufgrund des hohen Energiebedarfs (z.B. die Aluminiumherstellung und -verarbeitung oder die Chemische Industrie). Laut IHK sind in der Region Aachen, Köln und mittlerer Niederrhein 93.000 Beschäftigte betroffen. Energieintensive Unternehmen liegen in der Planungsregion Düsseldorf in unmittelbarer Nähe zu den Kraftwerken (z.B. Hydro in Grevenbroich, Alu Norf in Neuss oder der Chempark in Dormagen) (frontier economics u.a. (2018)).

Für einen bruchfreien Strukturwandel ist es erforderlich, zumindest für einen großen Teil der ca. 32.000 direkt und indirekt mit der Braunkohlegewinnung und -verstromung Beschäftigten alternative Arbeitsplätze zu schaffen und die Energieversorgung der energieintensiven Unternehmen zu sichern.

<sup>15</sup> Für den Regierungsbezirk Köln liegen der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf bisher noch keine Daten vor. Eine Aktualisierung soll erfolgen, sobald Daten für den gesamten Raum vorliegen.

## *Das Verhältnis von Braunkohleplanung zur Regionalplanung*

Die Braunkohlepläne werden von der Bezirksregierung Köln im Auftrag des Braunkohleausschusses erarbeitet und durch die Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Ministerien sowie im Benehmen mit dem für die Landesplanung zuständigen Ausschuss des Landtags genehmigt. Die Braunkohlepläne übernehmen die Funktion eines Raumordnungsplans und machen die ansonsten erforderlichen Raumordnungsverfahren gemäß § 14 Abs. 2 ROG entbehrlich. Auf Grundlage der Braunkohlepläne erfolgen die fachrechtlichen Verfahren, bei denen zu unterscheiden ist zwischen dem eigentlichen bergrechtlichen Zulassungsverfahren und anderen Fachverfahren, die die Abbautätigkeit flankieren, wie z.B. wasserrechtliche Verfahren für die erforderlichen Sumpfungmaßnahmen.

Die bergrechtlichen Rahmenbetriebspläne umfassen i.d.R. das gesamte Abbauvorhaben oder größere zeitliche Abschnitte des Vorhabens und enthalten allgemeine Angaben über die Lagerstätte, die technische Durchführung des Abbaus sowie den zeitlichen Ablauf. In ihnen wird die grundsätzliche Durchführbarkeit des gesamten Abbauvorhabens festgestellt. In den auf dem Rahmenbetriebsplan aufbauenden Betriebsplänen wird in Haupt- und Sonderbetriebsplänen der konkrete Abbau und im Abschlussbetriebsplan die Rekultivierung der Tagebaue geregelt. Zwischen dem Abbau und der Rekultivierung besteht eine enge Verzahnung, so dass auch diese Betriebspläne miteinander verknüpft sind. Mit Abschluss der Arbeiten aus dem Abschlussbetriebsplan endet die sogenannte Bergaufsicht. Bis dahin stehen die Flächen unter Bergrecht und unterliegen der Sperrwirkung des Braunkohlenplanes. Erst nach der Entlassung der Flächen aus der Bergaufsicht stehen diese Flächen wieder anderen Planungen zur Verfügung.

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Braunkohleplanes andere als bergbauliche Nutzung möglich, jedoch erst, wenn die Bergaufsicht beendet ist. Gleiches gilt für räumliche Planungen. Im Bereich der Braunkohlepläne können selbstverständlich auch räumliche Überlegungen in Form von informellen Planungen, wie z.B. Masterplänen etc. angestellt werden. Bis zur Änderung des jeweiligen Braunkohleplans (gem. § 30 LPlG NRW) bzw. bis zum Ende der Bergaufsicht, sind dies jedoch unverbindliche Planungen.

Für die Planungsregion Düsseldorf gelten die oben stehenden Ausführungen für die im Süd-Westen der Planungsregion teilweise von den Braunkohleplänen Garzweiler I (ehem. Frimmersdorf) und Garzweiler II überlagerten Bereiche des Regionalplanes Düsseldorf. Für beide Tagebaue bestehen zudem bergrechtliche Rahmenbetriebspläne.

Weder die gültigen Braunkohlepläne, noch die Rahmenbetriebspläne berücksichtigen bisher die „Leitentscheidung der Landesregierung von Nordrhein-Westfalen zur Zukunft des Rheinischen Braunkohlereviers / Garzweiler II“ vom 05.07.2016 oder den Abschlussbericht der Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“ (Kohlekommission) aus Januar 2019. In der Leitentscheidung 2016 wurde beschlossen, dass der Tagebau Garzweiler II verkleinert wird und der Erkelenzer Ortsteil Holzweiler und die Siedlungen Dackweiler und Hauerhof nicht mehr abgegraben werden. Eine Änderung des Braunkohleplanes ist im Verfahren.

Der genehmigte aktuelle Braunkohlenplan Garzweiler II sieht die Befüllung des Restsees mit Rheinwasser sowie die Bereitstellung von Ersatz-, Ausgleichs- und Ökowasser mit Rheinwasser nach 2030 vor. Zur Umsetzung dieses Ziels der Raumordnung ist der Bau und Betrieb einer Rheinwassertransportleitung erforderlich. Aktuell läuft hierzu das Braunkohlenplanverfahren Garzweiler II – Sachlicher Teilplan Sicherung einer Trasse für die Rheinwassertransportleitung. Die geplante Leitung verläuft von der Entnahmestelle am Rhein südlich von Dormagen-Rheinfeld bis zum RWE-Betriebsgelände bei Frimmersdorf. Der Bereich der Leitung ist von entgegenstehenden Nutzungen frei zu halten. Der Aufstellungsbeschluss durch den Braunkohlenausschuss für den Sachlichen Teilplan Sicherung einer Trasse für die Rheinwassertransportleitung ist für 2020 geplant.

Östliche Teilbereiche des Tagebaus Garzweiler I (ehem. Frimmersdorf) sind bereits aus der Bergaufsicht entlassen und landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich rekultiviert. Für diese Bereiche gelten die Darstellungen des Regionalplanes Düsseldorf. Darüber hinaus enthält der Regionalplan Düsseldorf im Bereich des Braunkohleplanes Garzweiler, der noch unter Bergaufsicht steht, zusätzlich zu den Darstellungen des Braunkohleplans zeichnerische Darstellungen für Windenergiebereiche an der A 44. Bei den Trassendarstellungen im RPD, für die im Rahmen der Rekultivierung herzustellenden Straßen, handelt es sich um die konkretisierende Übernahme von Straßentrassen, die in den Braunkohlenplänen enthalten sind. Der Regionalplan stellt auf Grundlage der Braunkohlenpläne die Autobahn A44 als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dar; alle anderen Trassendarstellungen im betreffenden Bereich sollen der Deckung von vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehrsbedürfnissen dienen. Da für diese Trassen noch kein exakter Verlauf beschrieben werden kann, erfolgte eine Darstellung ohne räumliche Festlegung. Weitere Planungen zur inneren Erschließung des großen Raumes und zur Anbindung an die Autobahnen sind noch nicht vorgesehen. Diese werden im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Raumes zu planen sein.

### ***Neue Ziele und Grundsätze für den Strukturwandel im Rheinischen Revier***

Im Entwurf des Landesplanungsgesetzes, welches zurzeit in der Verbändeanhörung ist, werden verschiedene Änderungen vorgeschlagen, um die planerische Flexibilität im Rheinischen Revier zu erhöhen. So ist z.B. eine Ergänzung vorgesehen, dass ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden kann, wenn der Betriebsplan vom Braunkohlenplan abweicht und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Auch wird eine Experimentierklausel eingeführt, welche es der Landesregierung per Rechtsverordnung ermöglicht im Rheinischen Revier vereinfachte Anzeigeverfahren für Regionalplanänderungen, vereinfachte Zielabweichungsverfahren und vereinfachte Abweichungsverfahren vom Braunkohleplan durchführen zu lassen.

Auch der Landesentwicklungsplan NRW wurde geändert. Hier erfolgt die Einführung eines neuen Grundsatzes 5-4 Strukturwandel in Kohleregionen, nach dem zur Vermeidung von Strukturbrüchen der Strukturwandel in regionaler Zusammenarbeit gestaltet werden sollte. Dafür sollen regionale Konzepte zur Unterstützung des laufenden Strukturwandels durch Ausweisung und konzeptionelle Entwicklung geeigneter Gewerbe- und Industrieflächen sowie Wohngebiete nachhaltig raumplanerisch unterstützt und mit geeigneten Infrastrukturmaßnahmen gefördert werden. In der Erläuterung wird ausgeführt, dass die Landesregierung diesen Prozess begleiten und mit Fördermitteln unterstützen werde. Weiter heißt es dort, dass es Aufgabe der Regionalräte sei, dessen Planungsinstrumente zu nutzen, um diesen Strukturwandel ohne Strukturbrüche zu flankieren. Es wird ausgeführt, dass die Landesregierung die Regionalräte dabei unterstütze, den Kommunen des Rheinischen Reviers eine Sonderstellung bei der Ausweisung zusätzlicher Gewerbe- und Industriegebiete (ohne Auswirkungen auf die anderen Regionen) zu ermöglichen.

Dieser Grundsatz ist bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen. Er muss bei der Abwägung in Bezug gesetzt werden zu den anderen bestehenden Zielen der Raumordnung im LEP NRW, z.B. zur flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung in Ziel 6.1-1 LEP NRW. Bei der Planung neuer GIB und gewerblicher Bauflächen stellt die Bedarfsberechnung auf Basis des Siedlungsflächenmonitorings den Rahmen dar. Mehr Flexibilität für das Rheinische Revier bei der Bauflächenausweisung kann der Regionalrat Düsseldorf z.B. durch die Ausweitung des Planungszeitraumes und die Darstellung von Siedlungsbereichen in einer Regionalplanänderung geben. Per Erlass vom 17.04.2018 hat das MWIDE ermöglicht, den Planungszeitraum eines Regionalplanes von 20 Jahren auf 25 Jahre zu erhöhen. Dem RPD liegt bisher ein Planungszeitraum von 20 Jahren zugrunde. Diese zusätzlichen „Bedarfe“ könnten im Rheinischen Revier genutzt werden.

Eine große Herausforderung für die nächsten Monate ist es, einen regional abgestimmten Weg zu gehen und die unterschiedlichen Planungsgrundlagen im Rheinischen Revier zusammenzubringen. Be-

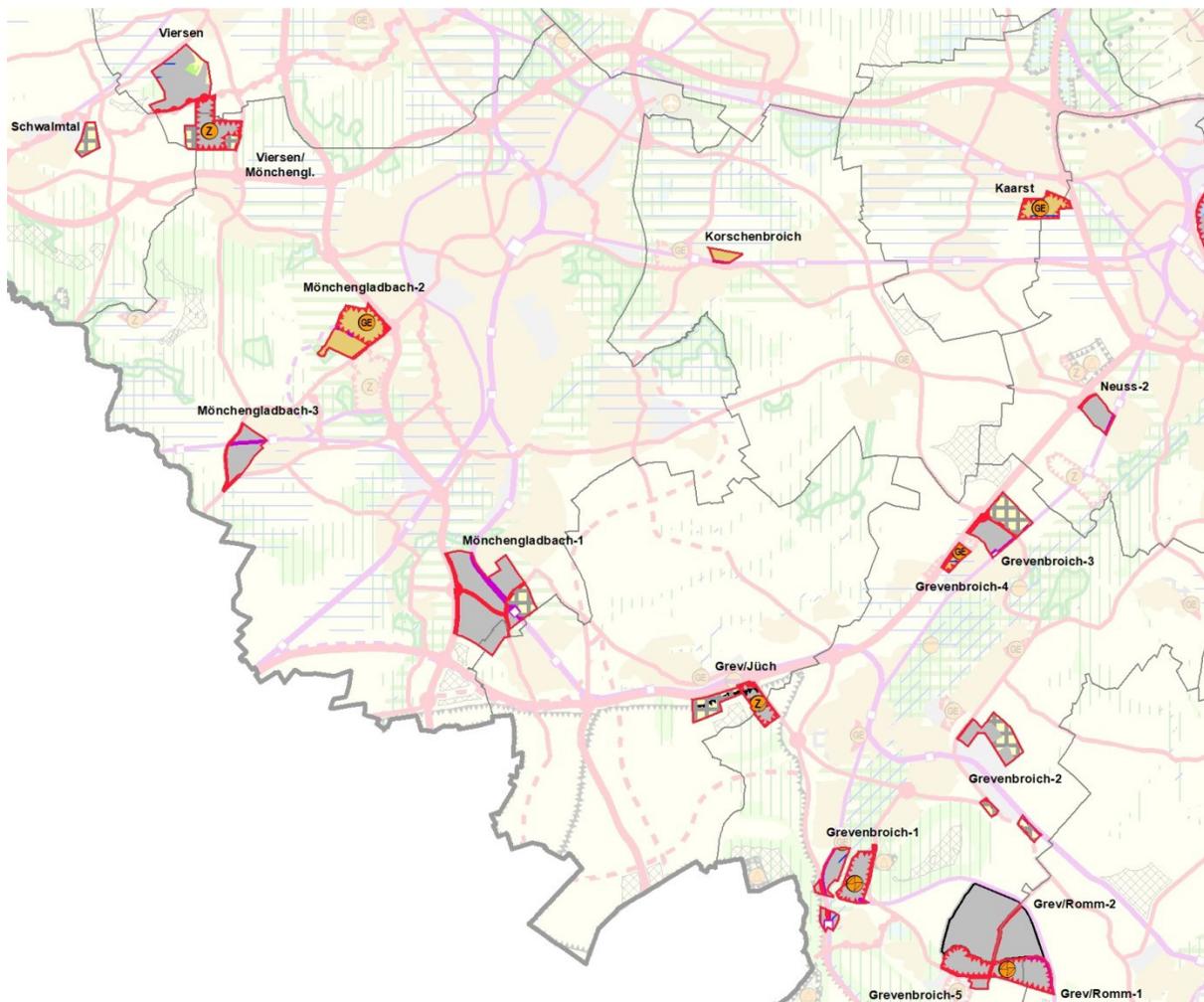
trachtet man den engeren Raum um die drei Tagebaue und die Kraftwerkstandorte, sind 2 Regierungsbezirke, 4 Kreise (mit 24 kreisangehörigen Kommunen) und die kreisfreie Stadt Mönchengladbach betroffen. Zudem gibt es verschiedene, sich teils in der räumlichen Zuständigkeit überlagernde, Planungsinitiativen und Planungsverbände. Viele Projekte und Leitbilder wurden hier bereits entworfen, die zu berücksichtigen sind. Vielfältige Ideen liegen überdies für den Tagebau Garzweiler aus den Workshops der letzten Jahre vor.

Ein Prozess wie der Strukturwandel orientiert sich nicht an Planungsraumgrenzen. Er beeinflusst die Entwicklung in allen betroffenen Regionen. Es ist wichtig, ungleichgewichtige Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Aus diesem Grund soll die Zusammenarbeit der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf mit der Regionalplanungsbehörde Köln und mit den anderen Akteuren aus dem Rheinischen Revier (z.B. ZRR, Revierknoten, Kommunen, Planungsverbände) verstärkt werden. Die Regionalplanungsbehörden Köln und Düsseldorf treffen sich regelmäßig, um aktuelle Entwicklungen zu besprechen und verschiedene Themen abzustimmen. Im Zuge dessen wird es anspruchsvoll sein, die Regionalpläne Köln und Düsseldorf mit ihren verschiedenen Ständen und Ansätzen zusammenzubringen.

Für den Bereich des Rheinischen Reviers im Regierungsbezirk Köln kommt besonders hinzu, dass sich der Regionalplan Köln derzeit in der Fortschreibung befindet. Hierzu fanden bereits verschiedentliche, informelle Vorarbeiten statt. Der Prozess „Region+ Wohnen“ diente der Verortung von erforderlichen Wohnflächenbedarfen in der verdichteten Rheinschiene (Köln, Bonn, Leverkusen) und dem Raum Aachen mit guter infrastruktureller Anbindung an diese Verdichtungsräume. Hier wurden u.a. Teilbereiche des Rheinischen Reviers in die Betrachtungsräume einbezogen. Der Prozess „Region+ Wirtschaft“ erfolgte für den gesamten Regierungsbezirk Köln und diente zur Diskussion und Entwicklung eines regionalen Gewerbeflächenkonzeptes. Den Städten und Gemeinden wurden im Nachgang Bedarfswahlen und Vorschläge für GIB/ASB zur Verfügung gestellt. Für die nun parallel diskutierten Bemühungen zur Bewältigung des Strukturwandels im Rheinischen Revier hat sich die Bezirksregierung Köln dazu bekannt, die regional abgestimmten Erfordernisse des Strukturwandels im zukünftigen Regionalplan abzubilden. Dabei bezieht sie sich in einer ersten Phase auf die in dem Bericht der WSB-Kommission aufgeführten, räumlich relevanten Projekte des Sofortprogramms. Die in der Region in einem gemeinsamen Prozess noch abzustimmenden, räumlich relevanten Erfordernisse sowie die Entwicklung eines abgestimmten, räumlichen Zukunftsbildes wird die Bezirksregierung Köln sukzessive in den Prozess zur Überarbeitung des Regionalplanes implementieren bzw. falls erforderlich, auch vorgezogene Regionalplanänderungen durchführen. Die Sofortmaßnahmen, die im Abschlussbericht der Kommission benannt wurden, liegen nach Einschätzung der Regionalplanungsbehörde Köln, überwiegend innerhalb der Siedlungsbereiche des rechtskräftigen Regionalplanes Köln.

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes Düsseldorf mit Rechtskraft April 2018 wurden im Rheinischen Revier bereits einige neue Gewerbestandorte dargestellt, die ebenfalls Spielraum für eine sofortige Umsetzung bieten und von der die Region auch kurzfristig profitieren kann (siehe folgende Abbildung sowie Kapitel 5.2, S. 57 ff.) Die dargestellten Entwicklungspotenziale in den Städten Mönchengladbach, Grevenbroich, Jüchen und der Gemeinde Rommerskirchen sollten zügig bauleitplanerisch umgesetzt werden, soweit noch nicht geschehen.

Im weiteren Verfahren werden seitens der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf bei Bedarf zügige Regionalplanänderungen in Aussicht gestellt. Derzeit wird bereits eine Regionalplanänderung für die Nachnutzung des Kraftwerkstandortes Frimmersdorf vorbereitet.



**Abbildung 34: Entwicklungspotenziale im RPD**

Das Land NRW baut parallel zu den oben ausgeführten Änderungen der Planungsgrundlagen (LEP und LPIG) Strukturen auf, um die Förderprogramme im Rheinischen Revier umzusetzen. Federführung hat die Zukunftsagentur Rheinisches Revier (ZRR). Die ZRR wird durch 6 Revierknoten unterstützt, in denen verschiedene Themen mit Unterstützung von Akteuren aus der Region aufgearbeitet werden. Die Revierknoten entsprechen den Zukunftsfeldern aus dem o.g. Eckpunkteprogramm der ZRR, denen auch die Projekte aus dem Abschlussbericht der Kommission zugeordnet sind („Raum“, „Energie“, „Infrastruktur und Mobilität“, „Industrie“, „Innovation und Bildung“, „Agrobusiness und Ressource“). Zudem wird es eine Internationale Bau- und Technologieausstellung geben. Die Fördermittel sollen in Rahmen von Aufrufen und Wettbewerben in der Region verteilt werden. In den Revierknoten werden Kriterien für die Projektauswahl erarbeitet und zu einem Gesamtkonzept zusammengetragen.<sup>16</sup> Dieses „Wirtschafts- und Strukturprogramm 1.0“ für das Rheinische Revier wurde am 13. Dezember 2019 auf einer Revierkonferenz vorgestellt.<sup>17</sup> Derzeit wird ein Beteiligungsverfahren zu dem Konzeptentwurf vorbereitet.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Quelle: <https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMV17-2117.pdf>; Zugriff am 18.07.2019; Vorlage des Landtags 17/2117 vom 31.05.2019

<sup>17</sup> Siehe: [https://www.rheinisches-revier.de/media/wsp\\_1.0\\_-\\_zentraldokument\\_final\\_mit\\_titel\\_1.pdf](https://www.rheinisches-revier.de/media/wsp_1.0_-_zentraldokument_final_mit_titel_1.pdf); Zugriff am 11.02.2020.

<sup>18</sup> Der Regionalrat Düsseldorf wird regelmäßig über den Sachstand informiert (siehe auch Tischvorlage zu TOP 4 / 76. Sitzung des Planungsausschusses am 12.09.2019). Weitere Informationen siehe auch <https://www.rheinisches-revier.de/nachrichten>

Für die Regionalplanung sind insbesondere die Revierknoten „Raum“ sowie „Infrastruktur und Mobilität“ von großer Bedeutung. Im WSP 1.0 werden für den **Revierknoten Raum** Ziele, Strategien und Handlungsfelder erarbeitet. Konzeptionelles Ziel ist es, dass die Projekte des Strukturwandels städtebauliche, freiraumplanerische, inhaltliche und architektonische Qualitäten aufweisen, dass sie eine Impulswirkung für das räumliche Umfeld aufweisen und einen innovativen Beitrag für den Umbau der Region leisten (siehe ZRR 2019: S. 139) Diese Qualitäten sollen bei der Umnutzung bestehender Konversionsflächen angesetzt werden, aber auch bei der Entwicklung neuer (interkommunaler) Gewerbeflächen (ebenda S.139ff). Bei den methodischen Zielsetzungen wird gefordert, dass Kriterien definiert werden müssen, damit die o.g. Qualitäten auch umgesetzt werden. Zudem sollte ein Monitoring eingeführt werden, auch um Konflikträume zu identifizieren, in denen sich verschiedene Zielsetzungen überlagern.

Die strategische Umsetzung der Ziele soll in verschiedenen Phasen erfolgen: Es soll zunächst eine Bestandsaufnahme und Diagnose erfolgen. In einem digitalen Raumlabor sollen alle bestehenden Pläne und Konzepte zusammengeführt werden. Hier sollten auch der Regionalplan und das vorliegende RHIK einfließen. In der 2. Phase sollen räumliche Leitlinien und Entwicklungsprinzipien erarbeitet werden (für Gewerbeflächen relevant sind z.B. die Innenentwicklung, interkommunale Kooperationen, Bestandsqualifizierung etc. (ebenda S.147)). In der 3. Phase sollen alle zuvor gewonnenen Erkenntnisse in eine Integrierte Raumstrategie 2038+ zusammengeführt werden. In der 4. Phase sollen Modellvorhaben gesucht werden, die im Rahmen der Internationalen Bau- und Technologieausstellung (IBTA) vorgestellt werden. (ebenda S. 148).

In sechs Handlungsfeldern sollen die o.g. Ziele und Strategien umgesetzt werden. Dieses sind die Handlungsfelder: Raumanalyse und Monitoring, Siedlungsentwicklung, Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung, Freiraumentwicklung und –nutzung, Sicherung von Qualität, Innovation und Transfer und Polyzentrische Raumentwicklung. Das Handlungsfeld *Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung* ist von besonderer Bedeutung für das vorliegende RGIK. Im WSP 1.0 erfolgen bisher jedoch nur allgemeine Aussagen, z.B. dass die Umnutzung der Kraftwerkstandorte ein großes Potenzial für den Strukturwandel biete oder dass bei der Umplanung die Festlegungen des LEP NRW beachtet werden müssten (ebenda S.151). In verschiedenen Leitprogrammen werden Themen mit direktem Raumbezug aus den verschiedenen Handlungsfeldern zusammengefasst. Leitprogramme sind: A. Flächenmanagement und Mobilisierung; B. Identität und Stärke in Teilräumen; C. `2K` Klimaresilienz und Klimaschutz; D. Experimentelle Innovationsförderung Raum und E. Raumprozess in Gesellschaft, Wissenschaft und Wirtschaft der Region. Es werden einzelne Maßnahmen benannt, die relevant für die Regionalplanung sind (z.B. Aktivierung der LEP VI Flächen, Ausweitung des Gewerbeflächenkonzeptes, ...) (ebenda S. 155 ff). Einen Flächenbezug für Gewerbe hat auch das Kapitel Neue Chancen, Industrie, Mittelstand und Handwerk im WSP 1.0. Hier wird u.a. ausgeführt, dass eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für die Gewerbeansiedlung gesichert werden müsse. Es werden verschiedene Vorschläge zur Beschleunigung von Planungsverfahren gemacht und auf das angebotsorientierte Gewerbeflächenkonzept verwiesen (siehe unten).

Bei der Zielsetzung, einen bruchfreien Strukturwandel zu schaffen und vorlaufend Flächen für Gewerbe und Industrie bereitzustellen, sind auch Belange wie Freiraum und Infrastruktur von großer Bedeutung, somit auch der **Revierknoten Infrastruktur und Mobilität**. Der infrastrukturellen Erschließung und verbesserten Anbindung des Reviers und seiner perspektivischen neuen Nutzungen sollen zahlreiche auch bereits im Kommissionsbericht enthaltene Projekte dienen. Viele dieser Projekte werden über die Bedarfsplanung – ggf. mit einer zeitlichen Beschleunigung – umgesetzt werden können. Im Juli 2019 hat es bereits eine Vereinbarung zwischen dem Land NRW und der Deutschen Bahn gegeben zur beschleunigten Umsetzung von fünf Schienenprojekten. Hinzu kommen aber weitere verkehrliche Planungen (z.B. Einrichtung von Mobilitätsstationen, Aufbau eines gesamtregionalen Radwegenetzes), deren Finanzierbarkeit von der Ausgestaltung der noch festzulegenden Kriterien für die Auswahl von

Förderprojekten abhängen wird. Im Revierknoten Infrastruktur und Mobilität wird ausgeführt, dass es Ziel ist, die Region zu einer Globalen Modellregion für eine zukunftsorientierte Verkehrs-/Versorgungsinfrastruktur und neue Mobilität umzubauen (ebenda S. 170ff). In 15 Handlungsfeldern werden verschiedene Ansätze erarbeitet, die Grundlage für zukünftige Förderprogramme sein sollen (z.B. Ausbau, Reaktivierung und Inwertsetzung der Schieneninfrastruktur; Anpassung und Entwicklung der Straßeninfrastruktur; Güterlogistikregion Rheinisches Revier).

Ob für die kurzfristige gewerbliche Entwicklung ausreichend Reserven vorhanden sind, wird derzeit im Auftrag der ZRR durch ein **angebotsorientiertes Gewerbeflächenkonzept** geprüft. Hierzu werden die Daten aus dem Siedlungsflächenmonitoring (Stand 01.01.2017) der beiden Bezirksregierungen Köln und Düsseldorf ausgewertet. Der Gutachter (Büro Jansen) soll auch Vorschläge machen, wie Reserven umgesetzt werden können und ob kurzfristige Regionalplanänderungen erforderlich werden. Ebenfalls soll das Gutachten ein Modell für die Flächenförderung im Rheinischen Revier erarbeiten und bei Ansiedlungen unterstützen. Die Regionalplanungsbehörde Düsseldorf wird sich sowohl im Revierknoten „Raum“ als auch beim angebotsorientierten Gewerbeflächenkonzept intensiv einbringen. Obwohl damit das Thema Gewerbe vorgezogen wird, ist die Entwicklung eines ganzheitlichen Leitbildes wichtig. Eine gute Gewerbeflächenentwicklung mit qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen kann nicht ohne gute (Verkehrs-)Infrastruktur und Freiraumstruktur sowie ausreichend Wohnraum geschaffen werden. Ein solches Leitbild sollte auch Gegenstand des Revierknotens „Raum“ sein.

Der Regionalrat Düsseldorf hatte die Regionalplanungsbehörde Düsseldorf in seiner Sitzung am 04.04.2019 aufgefordert, einen Masterplan zur räumlichen Entwicklung zu erarbeiten. Inzwischen hat der RR den Beschluss gefasst, dass die Regionalplanungsbehörde die Belange der Planungsregion in die Revierknoten Raum einbringen solle, um Doppelarbeit zu vermeiden. Der Regionalrat betrachtet das von der ZRR zu erstellende Raumbild als Fachbeitrag für die verbindliche Regionalplanung des Regionalrats (Siehe 79. Sitzung des RR am 12.12.2019). Ziel der verschiedenen Planungen, Konzepte und Leitbilder muss es sein, Ideen und Projekte zu entwickeln, die auch mit dem Regionalplan und den Vorgaben der Raumordnung vereinbar sind. Die Regionalpläne müssen schließlich genehmigungsfähig nach den Vorgaben des LEP NRW sein und durch den Regionalrat beschlossen werden, der auch die Belange der anderen Teilregionen des Planungsraumes vertritt.

Eine weitere Planungsgrundlage, die im Prozess zur Aufstellung des neuen Regionalplanes Köln erarbeitet wurde, ist der Fachbeitrag von RWE zum Regionalplan Köln. Er enthält Hinweise zum Regionalplan Düsseldorf und wurde der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf im August 2019 zur Verfügung gestellt. In dem Fachbeitrag werden die betrieblichen Rahmenbedingungen von RWE im Rheinischen Revier dargestellt und Entwicklungsoptionen für die drei Tagebaustandorte aufgezeigt. In verschiedenen Workshops mit regionalen Akteuren wurden die Planungsgrundlagen zusammengetragen, z.B. Kommunale Ziele, bestehende Konzepte. RWE hat in dem Fachbeitrag in Steckbriefen für einzelne Potenzialflächen potenzielle Nutzungen (Gewerbe, Wohnen, reg. Energien, Logistik/Verkehr, Land- und Fortwirtschaft, Grün-/Freizeit/Naherholung/Tourismus) und eine zeitliche Perspektive (kurz-, mittel- und langfristig) vorgeschlagen (RWE 2019: S. 137ff.)

Die Potenzialflächen mit einer Perspektive für Gewerbe / Industrie im Raum Garzweiler umfassen die bestehenden Kraftwerksstandorte, die im Regionalplan für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Bereiche (z.B. interkommunaler GIB Jüchen/Grevenbroich, siehe folgendes Kapitel) und Betriebsflächen von RWE die bisher im regionalplanerischen Freiraum liegen, aber zur Zeit durch Betriebsanlagen baulich geprägt sind. Für einige Entwicklungsoptionen wäre die Durchführung einer Regionalplanänderung erforderlich. Hier müssen noch Abstimmungen mit den Städten und Gemeinde erfolgen.

## *Entwicklungspotenziale in den Düsseldorfer Kommunen des Rheinischen Reviers / Region Düsseldorf*

Der Regionalrat Düsseldorf hat die Regionalplanungsbehörde Düsseldorf in seiner Sitzung am 04.04.2019 beauftragt, bei der Aufstellung des Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes die zusätzlichen Flächenbedarfe insbesondere für Gewerbe- und Industrieflächen zur Gestaltung eines bruchfreien Strukturwandels zu berücksichtigen und über Regionalplanänderungsverfahren entsprechende Flächen im Regionalplan zu verorten. Die ersten Regionalplanänderungen werden vorbereitet.

Im Teil A des Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes sind die regional bedeutsamen Standorte des RPD und Standorte mit größeren Entwicklungspotenzialen dargestellt worden. Einige der großen neuen Gewerbestandorte sind im und im Umfeld des Rheinischen Reviers geplant (siehe Abbildung 34 sowie Kapitel 5.2, S. 57 ff, Blätter 8 und 9). Zudem sind bei einigen GIB und ASB (Gewerbe) Sondierungsbereiche für eine mögliche Erweiterung vorgesehen, die über eine Regionalplanänderung umgesetzt werden können.

In den Städten Mönchengladbach, Grevenbroich, Jüchen und in der Gemeinde Rommerskirchen standen im Siedlungsflächenmonitoring 01.01.2017 (auf Grundlage des RPD) ca. 380 ha Entwicklungspotenziale zur Verfügung. Wie viele Reserven aktuell zur Verfügung stehen, wird in der anstehenden Aktualisierung des Siedlungsflächenmonitorings zum Stichtag 01.01.2020 geprüft. Hier kann dann auch überprüft werden, ob Engpässe im Rheinischen Revier bestehen und noch weitere Regionalplanänderungen erforderlich sind. Nach einer Aktualisierung der Inanspruchnahmen soll auch der Bedarf neu berechnet werden und der Planungszeitraum auf 25 Jahre erweitert werden.

Da die im RPD-Verfahren neu festgelegten GIB noch nicht umgesetzt wurden, ist eine der vordringlichen Aufgaben der Regionalplanungsbehörde, die Kommunen bei FNP-Änderungsverfahren sowie bei der Umsetzung der interkommunalen Gewerbestandorte zu unterstützen. Die GIB in Mönchengladbach, Grevenbroich Jüchen und Rommerskirchen sollen als kurzfristige Potenziale in das Gewerbeflächenkonzept der ZRR eingebracht werden. Großes Potenzial für den Strukturwandel und die Gewerbeflächenentwicklung bieten auch die Gewerbegebiete in den ASB und ASB-GE. Die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Betrieben, auch auf kleinteiligeren Reserven, welche im Hinblick auf den Strukturwandel im Rheinischen Revier als wahrscheinlich erscheinen, könnten zumeist in ASB oder ASB-GE verwirklicht werden.

Sollte im weiteren Prozess z.B. zur Erarbeitung des angebotsorientierten Gewerbeflächenkonzeptes der ZRR von gutachterlicher Seite oder in der weiteren kommunalen Abstimmung, ein neuer Standort für Gewerbe (GIB oder ASB) oder die Erweiterung eines bestehenden Standortes vorgeschlagen werden, kann der Bedarf entsprechend begründet werden.

Neben der reinen Gewinnung von Kohle im Rheinischen Revier wird auch die Kohleverstromung an Kraftwerksstandorten im Rheinischen Revier in den kommenden Jahrzehnten zurückgefahren und Kraftwerkstandorte in ihrer Nutzung aufgegeben. Für den Kraftwerksstandort Frimmersdorf (Grevenbroich-1, Blatt 9) stehen die Stilllegungszeiten bereits fest, so dass die Nachfolgenutzungen bereits geplant werden und Regionalplanänderungen durchgeführt werden können. Auch für die anderen Standorte und Anlagen können bereits jetzt Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde zu Nach- oder Umnutzungskonzepten erfolgen. Für die Umnutzung der Kraftwerksstandorte soll in der Bedarfsbilanz die Brachflächenregelung des RPD genutzt werden.

## Weitere Projektvorschläge aus der Region

In einer Veranstaltung der Kammern zum Strukturwandel im Rheinischen Revier (Planungsregion Düsseldorf) am 22.03.2019 haben sich Vertreterinnen und Vertreter der Kommunen, der Wirtschaft, des Regionalrates Düsseldorf und der Regionalplanungsbehörde über aktuelle Herausforderungen und mögliche Projekte des Strukturwandels ausgetauscht. Dabei sind vielfältige Vorschläge entstanden, die teilweise auch das Thema Gewerbe betrafen. Es handelt sich um eine offene Ideensammlung, die weder planerisch noch politisch abgestimmt ist, aber die vielfältigen Möglichkeiten aufzeigt. Die folgenden Vorschläge wurden auch in einer Karte verortet, die der Aufzählung folgt.

### Standorte, die bereits im Regionalplan RPD vorgesehen sind (aktive Standorte/Projekte):

- Interkommunales Gewerbegebiet Jüchen / Grevenbroich (Fläche „Grev/Jüch“, Blatt 8).
- Interkommunales Gewerbegebiet Grevenbroich / Rommerskirchen
- Interkommunales Gewerbegebiet MG Hardt / Viersen Mackenstein (Fläche „Viersen/Mönchengl.“, Blatt 8).
- Kraftwerkerweiterung Grevenbroich Neurath: Wegfall der Zweckbindung, kurzfristige Umnutzung der nicht mehr benötigten Erweiterungsfläche (Fläche „Grev/Romm-1“, Blatt 9).
- LEP Flächen für landesbedeutsame Großvorhaben Grevenbroich Neurath: optimierter Standort und optimierte Zweckbindung (ab 10 ha) (Fläche „Grev/Romm-2“, Blatt 9).
- Standortentwicklung am Flughafen MG als interkom. GIB zur Ansiedlung von Hightech Aerospace.
- Stufenkonzept für das Kraftwerk Frimmersdorf und das Umfeld (Fläche „Grevenbroich-1“, Blatt 9).
- Stufenkonzept für das Kraftwerk Neurath und das Umfeld (Fläche „Grev/Romm-1“, Blatt 9).

### Neue Standorte /Projektideen

- Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes Jüchen / Grevenbroich nach Osten und Westen (Sondierungsbereich) mit einer optimierten Erschließung. (Fläche „Grev/jüch“, Blatt 8)
- Zero Emission GIB Mönchengladbach (Standortvorschlag GIB Darstellung östlich Sasserath).
- Interkommunaler GIB Kreuz Jackerath (als Teil des Innovation Valleys).
- Jüchen Süd als Dienstleistungs- und Wohnstandort (ist Gegenstand der 1. Regionalplanänderung).
- Niederrhein Kaserne für nachhaltiges emissionsarmes Gewerbe F+E.
- Masterplan Gewerbe des Rheinischen Sixpacks mit interkommunaler Standortsuche.
- Gewerbestandort Agrobusiness Gill (landwirtschaftsaffine Gewerbebetriebe).
- GIB Hochschulquartier MG-Campus.
- Polizeipräsidium MG für hochschulaffine F\*E / Digitalisierung / Cyber Crime Akademie.

### Weitere Projekte und Ansätze

- Standortsicherung Aluindustrie, für sichere und bezahlbare Energien sorgen; Speicherkraftwerk o.ä.
- Innovationspark erneuerbare Energien Jüchen (Machbarkeitsstudie, Sofortmaßnahme W/Ge).
- Regionale Gewerbeflächen- und steuerverbünde fördern (Weitere Infos: [https://www.rheinisches-revier.de/media/140211\\_handout\\_gewerbesteuerverbund.pdf](https://www.rheinisches-revier.de/media/140211_handout_gewerbesteuerverbund.pdf) Zugriff am 02.09.2019).
- Schnelle Bereitstellung von Flächen durch zügige Regionalplanänderungen und Anpassungen an die Ziele der Raumordnung (nach §34 Landesplanungsgesetz).
- Strategische Sicherung von langfristigen Siedlungsflächen (ASB / GIB) als Sondierungen.

Die neuen Standorte und Projektideen sind Vorschläge, bei denen auch die rechtlichen Rahmenbedingungen erst noch geprüft werden müssen. Bei einigen Standorten handelt es sich um Erweiterungen bestehender GIB / ASB, die bedarfsgerecht durch einfache Regionalplanänderungen erfolgen können. Bei Standorten wie „Zero Emission GIB“ oder „Interkom. GIB Kreuz Jackerath“ handelt es sich um Standorte, deren Anbindung an den Siedlungsraum nach LEP NRW (Ziel 6.3-3) geprüft werden muss (siehe Kapitel 5.1.1.)

Ist eine Anbindung an den Siedlungsraum nach LEP NRW nicht gegeben, ist eine Alternativenprüfung erforderlich. Der LEP NRW ermöglicht eine ausnahmsweise Planung von GIB z.B. auf Brachflächen oder wenn keine anderen geeigneten Räume zur Verfügung stehen.

Ggf. kann auch geprüft werden, ob ein Zielabweichungsverfahren von LEP Ziel 6.3-3 denkbar wäre, da eine Anbindung an den Siedlungsraum aufgrund der Braunkohlegewinnung nicht gegeben sein kann. Die Voraussetzungen sind jedoch sehr eng. Es muss sich um einen Einzelfall handeln und die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt.

# Gewerbeflächen für den Strukturwandel

(Planungsregion Düsseldorf)

Entwicklungspotentiale im RPD

Neue Standorte

Weitere Projekte / Ansätze  
 Masterplan Gewerbe Rheinisches Sixpack  
 Angebotsorientiertes Gewerbeflächenkonzept der ZRR



1:150.000

Begleitend zu diesen konkreten Projekten im Bereich Gewerbe wurden in der Veranstaltung einige Projekte aus anderen Themenfeldern genannt und Forderungen an das Land gestellt. Dazu gehört insbesondere die Forderung hinsichtlich der Schaffung entsprechender Infrastrukturen. Bei allen Projekten und Planungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen muss die Verkehrsinfrastruktur mitgedacht werden. Für einen erfolgreichen Strukturwandel und die Ansiedlung von Arbeitsplätzen ist der Ausbau der Infrastruktur (Breitband / Verkehrsstrassen) von zentraler Bedeutung, er erfordert erhebliche Investitionen. Im Bereich Verkehr sollten auch neue Trassen geplant werden, dies betrifft sowohl die großräumige Anbindung des Rheinischen Reviers an das Umland als auch die interne Erschließung der Tagebaugebiete. Sinnvolle Verkehrsprojekte sind z.B. Schienenverbindungen vom Rheinischen Revier ins Rheinland, S-Bahnverbindung von Grevenbroich nach Düsseldorf, Erweiterung der S-Bahn bis zum Campus Mönchengladbach, Verkehrsstrassen in den Gebieten. Auch eine Kanalverbindung vom Rhein zu den Restseen könnte sinnvoll sein.

Die regionalen Akteure fordern ferner eine breitere regionale Abstimmung und gleichzeitig beschleunigte Verfahren. Die ZRR sollte gestärkt werden und die Belange der Kommunen aus dem Nordrevier stärker berücksichtigen. Zudem fordern sie Unterstützung bei der Umsetzung von Baugebieten, z.B. durch mehr Planungspersonal oder finanzielle Unterstützung beim Flächenkauf. Die Flächenverfügbarkeit ist derzeit insgesamt schwierig, weil Landwirte ein Vielfaches an Ersatzland fordern. Hier sehen die kommunalen Vertreter die Chance, landwirtschaftliche Ersatzflächen auf Tagebauflächen zu schaffen. Viele der Forderungen und Projekte sind Gegenstand der aktuellen Überlegungen für Förderprogramme und geänderte Rechtsgrundlagen. Auch einige der genannten Projekte sind bereits Gegenstand der Regionalplanung. Die vorgeschlagenen Projekte und Standorte sollen im weiteren Verfahren aufgegriffen werden und die regionale Abstimmung mit den Kommunen und den regionalen Akteuren fortgeführt werden.

Neben der Umsetzung der Gewerbestandorte, der Planung möglicher GIB-Erweiterungen und der Umnutzung von Kraftwerksstandorten müssen auch Freiraum- und Infrastrukturen und Flächen für eine zukunftsfähige Energieversorgung geschaffen werden. Diese verschiedenen Anforderungen sollen in einen Masterplan und / oder in ein Raumbild einfließen. Auch das vorliegende Gewerbe- und Industrieflächenkonzept soll in diese Prozesse einfließen.

### ***Vorläufiges Arbeitsprogramm Strukturwandel***

(aufgrund der aktuellen hohen Dynamik nur vorläufig)

- Weiterentwicklung der Projekte aus dem Workshop am 22.03.2019 gemeinsam mit den Kommunen und den regionalen Akteuren.
- Aktive Mitarbeit im Revierknoten Raum bei der Erstellung eines Raumbildes und im Revierknoten Infrastruktur.
- Projekte aus der Region in das angebotsorientierte Gewerbeflächenkonzept einbringen, welches durch die ZRR vergeben wird.
- Abstimmung mit der Regionalplanung Köln zu grenzüberschreitenden Bezügen und Projekten.
- Unterstützung der Kommunen bei der Umsetzung der GIB (Kommunalgespräche / Probleme klären).
- Regionalplanänderungen vorbereiten (z.B. Frimmersdorf).
- Fachbeitrag RWE auswerten.
- Siedlungsflächenmonitoring: Fokus Strukturwandel setzen.
- ...

## 3. Neue Standorte in Fehlbedarfskommunen

Die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen speziell in den Kommunen, die das Flächenbedarfskonto nutzen (vgl. Kap. 4.2.8) ist eine zukünftige Herausforderung für die gesamte Planungsregion. Da die bisherigen Ansätze nicht ausreichen, um den ermittelten Bedarf zu decken, soll im Rahmen des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes über neue Ansätze und Methoden diskutiert werden. Ziel ist die Prüfung, ob über neue Ansätze (gut) geeignete Standorte für eine gewerbliche Nutzung identifiziert und daraufhin entwickelt werden können und wie Alternativen aussehen können. Da das Flächenangebot durch den RPD in den Kommunen, die keinen Fehlbedarf aufweisen, sehr großzügig ist, soll die Suche nach neuen Standorten und neuen Handlungsansätzen zunächst auf das Gebiet der „Fehlbedarfskommunen“ und der angrenzenden Räume beschränkt werden.

Das Regionale Gewerbeflächenkonzept stellt nachfolgende Ideen vor, die mittelfristig umgesetzt werden könnten. Kurzfristig soll das Siedlungsflächenmonitoring zum Stichtag 01.01.2020 durchgeführt und ausgewertet werden, auch mit Blick auf die Entwicklung der Fehlbedarfe.

### 3.1 Suche nach neuen interkommunalen Standorten im Umland

Innerhalb der Planungsregion ist es ein wichtiges Ziel der Kommunen, die ansässigen Unternehmen in der Region zu halten und dafür geeignete Flächen zu entwickeln. Da dies nicht immer innerhalb der eigenen Stadtgrenze erfolgen kann, soll der Suchradius für die Identifizierung und Aktivierung von neuen Standorten erweitert werden und somit verstärkt interkommunale Gebiete in den Fokus gerückt werden. Interkommunale Kooperationen können sowohl innerhalb als auch außerhalb der Planungsregion erfolgen.

Insbesondere in den Fehlbedarfskommunen und in der Umgebung sollen mittel- bis langfristig Standorte gesucht werden, die das Gewerbeflächenangebot ergänzen können. Die Städte und Gemeinden werden aufgefordert, zu überprüfen, ob bei ihnen noch mögliche Potenziale für interkommunale Kooperationen bestehen. Nach Auswertung des anstehenden Siedlungsflächenmonitorings werden die Fehlbedarfskommunen und angrenzende Kommunen (auch außerhalb des Planungsraumes) zu Kommunalgesprächen eingeladen, um den Spielraum für interkommunale Standorte zu besprechen. Im Dialog mit den Städten und Gemeinden soll auch geprüft werden, ob es Kommunen gibt, die Projektpartner suchen z.B. weil sie ihren Bedarf nicht im eigenen Stadtgebiet decken können, aber an einer regionalen Kooperation interessiert wären. Ebenfalls könnte es Städte oder Gemeinden geben, die gerne in eine Kooperation einsteigen möchten, weil sie einen sehr gut geeigneten Standort für Gewerbe in ihrem Planungsgebiet entwickeln wollen, aber den Bedarf nicht begründen können.

Um bisher unbekannte Standorte für mögliche interkommunale Kooperationen außerhalb der Planungsregion Düsseldorf zu identifizieren und voranzutreiben, nimmt die Bezirksregierung kurzfristig Kontakt mit den Planerinnen und Planern der angrenzenden Planungsregionen Arnsberg, Köln und dem RVR auf, um aktuelle Planungsstände und Entwicklungsspielräume für interkommunale Projekte zu klären. Mit der Bezirksregierung Köln finden diese Gespräche bereits im Rahmen des Strukturwandels statt. Auch könnten Vorschläge aus einem Gewerbeflächenkonzept erfolgen, welches zurzeit im Rahmen des Strukturwandels für das Rheinische Revier im Auftrag der ZRR erarbeitet wird.

In der Stadt Remscheid gibt es Planungen für ein interkommunales Gewerbegebiet gemeinsam mit den Städten Wermelskirchen und Hückeswagen (Erweiterung des GIB Gleisdreieck). Hier werden die Regionalplanungsbehörden Düsseldorf und Köln nach weiterer Konkretisierung Regionalplanänderungen durchführen.

Der Regionalplan Düsseldorf legt bereits heute einige Standorte als überregional bedeutsam fest, 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 Städte und Gemeinden sollen bei der Umsetzung dieser Gewerbebestandorte von der Regionalplanungsbehörde unterstützt werden (siehe Kapitel 4). Sollte die Abstimmung zwischen den Projektpartnern nicht erfolgreich verlaufen, oder die Umsetzung der geplanten GIB aus anderen Gründen scheitern, dann können Standorte getauscht werden oder neue Partner eingebunden werden. Dies kann dann auch Städte und Gemeinden ohne Fehlbedarfe betreffen.

### **Arbeitsprogramm**

- Kurzfristig: Durchführung des Siedlungsflächenmonitorings 2020 mit neuer Bedarfsberechnung und Bedarfsbilanz.
- Danach Kommunalgespräche mit Fehlbedarfskommunen und angrenzenden Kommunen durchführen, um Spielräume für interkommunale Projekte zu klären.
- Kurzfristig Gespräche mit angrenzenden Trägern der Regionalplanung (RVR, RPB Arnsberg und Köln) durchführen, um Spielräume für interkommunale Projekte an der Grenze der Planungsregion zu klären.
- Regionalplanänderung für interkommunalen GIB Gleisdreieck in Remscheid durchführen, wenn Grundlagen geklärt sind.
- Mittel- bis langfristig Umsetzung der GIB-Z überregional bedeutsame Gewerbebestandorte unterstützen und bei Scheitern Suche nach alternativen Standorten und / oder Projektpartnern unterstützen.
- ...

## 3.2 Suche nach isolierten Standorten in Engpasskommunen

Speziell in den Engpasskommunen gestaltet sich die Suche nach neuen Standorten zunehmend schwierig und es ist anhand der im Regionalplan zu Grunde gelegten Planungskriterien (vgl. Kap. 5.1 in Teil A) nicht möglich, den Bedarf an gewerblich genutzten Flächen in den Plänen zu verorten. Außerdem erschwert sich die Suche nach Gewerbeflächen für die kommunalen Fachverwaltungen, wenn Gewerbestandorte zwar geeignet, aber in der Bürgerschaft und Politik umstritten sind. Aus den dargestellten Problemen bei der Suche nach geeigneten Gewerbeflächen stellt sich die Frage, ob in den Engpasskommunen und deren Umfeld ausnahmsweise isolierte Standorte in Betracht gezogen werden sollen. Weiterhin sollte die Priorität auf der Erweiterung bestehender GIB liegen, bevor isolierte Standorte in Betracht gezogen werden.

Nach Ziel 6.3-3 des LEPs ist eine gewerbliche Nutzung von isoliert im Freiraum liegenden GIB unter zwei Umständen möglich: Einerseits ist es möglich einen GIB im Freiraum zu planen, wenn eine Arrondierung eines bestehenden ASB oder GIB nicht möglich ist u. a. weil topographische und naturräumliche Gründe oder andere Schutz- oder Nutzungsbindungen entgegenstehen. Diese Alternativlosigkeit muss auf Grundlage der in Ziel 6.3-3 genannten Gründe belegt werden. Zweitens können isoliert im Freiraum gelegene Brachflächen gewerblich umgenutzt werden, wenn über ein textliches Ziel gesichert wird, dass nur eine Nachnutzung bereits versiegelter Flächen inklusive vorhandener Infrastruktur erfolgt und naturschutzwürdige Bereiche von einer Nutzung ausgenommen sind (z.B. wie GIB-Z Goch Hommersum). Voraussetzung ist, dass eine geeignete überörtliche Verkehrsanbindung besteht. Beide Ausnahmen gelten nur sofern keine sonstigen raumordnerischen Festlegungen entgegenstehen.

Bevor in einzelnen Fehlbedarfskommunen ein isolierter Standort neu geplant wird, sollte geprüft werden, ob eine Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche – vielleicht unter einer geänderten Gewichtung der Planungskriterien entgegenstehender Festlegungen – möglich ist. Auch sollte die Planung eines isolierten Standortes als Ausnahme nur auf Grundlage eines regionalen Konzeptes erfolgen. In diesem Konzept sollten die Planungskriterien für isolierte Standorte nach den Vorgaben des LEP NRW in Ziel 6.3-3 für die Planungsregion Düsseldorf konkretisiert werden.

Die Arbeitsprogramme 3.1. und 3.2 sind zusammen zu denken, da die wenigen Standorte, die es in den Fehlbedarfskommunen noch geben könnte, am besten gemeinsam entwickelt werden sollten, damit sie optimal genutzt werden. Auch im Umland der Fehlbedarfskommunen ist es denkbar, einen isolierten Standort zu begründen, wenn es sich um einen interkommunalen Standort handelt, der in Zusammenarbeit mit einer Fehlbedarfskommune entwickelt wird.

Es handelt sich um eine eher mittel- bis langfristige Perspektive, da aktuell in allen Städten und Gemeinden noch Potenziale gefunden werden konnten, wenn sie auch den Planungszeitraum des RPD nicht decken können.

### **Arbeitsprogramm**

- Kurzfristig Siedlungsflächenmonitoring durch geeignete Brachen in Fehlbedarfskommunen ergänzen.
- Erarbeitung und Abstimmung eines regionalen Konzeptes mit Planungskriterien für isolierte Standorte nach Ziel 6.3-3 LEP für die Fehlbedarfskommunen.
- Kommunalgespräche zu 3.1 nutzen, in den Fehlbedarfskommunen auch isoliert gelegene Potenzialflächen zu identifizieren und die Erweiterung von Siedlungsrändern als Alternative zu prüfen.
- ...

## 3.3 Standortsuche nach qualitativen Kriterien

Mittel- bis langfristig könnte bei der Suche nach zukünftigen Gewerbestandorten eine GIS gestützte Analyse durch die Regionalplanungsbehörde entwickelt werden, die Gegenstand des regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes werden könnte. Im Vorfeld sollte eine Einigung mit den regionalen Akteuren stattfinden, welche Planungskriterien gesetzt werden sollten und wo bei einem großen Fehlbedarf vielleicht die Kriterien anders gesetzt werden. Dies beträfe dann z.B. das Planungskonzept des RPD.

Mögliche Kriterien für eine Eignung als gewerbliche Nutzung könnten u.a. die verkehrliche Erreichbarkeit, Flächengröße, Topographie (Hangneigung), baulich geprägte Brachflächen, Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Natur- und Landschaftsschutz, etc.), naturräumliche Gegebenheiten und entgegenstehende Schutzziele sein. Neben diesen raumordnerischen Kriterien sollten auch fachliche Kriterien wie z.B. Breitbandausstattung Berücksichtigung finden. Um das Problem der unterschiedlichen räumlichen Voraussetzungen zu umgehen, ist eine teilregionale Analyse sinnvoll. Dabei sollten die zu überprüfenden Kriterien mit den zu definierenden regionalen Akteuren aus den Teilräumen in enger Verflechtung erarbeitet werden.

Anders als z.B. bei der 1. Änderung des Regionalplanes – Mehr Wohnbauland am Rhein – sollte aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen im Bereich Gewerbe keine Bewertung mit diesen Kriterien anhand eines regionalen Rankings erfolgen. Dann würden sich vermutlich Standorte in den Regionen durchsetzen, die bereits über viele Entwicklungsspielräume verfügen. Stattdessen könnte bei einer regionsweiten Betrachtung aufgrund von Mindestanforderungen eine einfache Unterscheidung in geeignet bzw. ungeeignet vorgenommen werden.

Im Vorfeld sollte pragmatisch am Beispiel einzelner Kommunen geprüft werden, ob das Ergebnis überhaupt neue Erkenntnisse bringt, oder ob den Planerinnen und Planern in den Städten und Gemeinden die ermittelten Standorte ohnehin schon bekannt waren.

### *Arbeitsprogramm*

- Mittelfristig: Mit den Akteuren der Region Abstimmung von Kriterien für Gewerbestandorte auf Grundlage der unterschiedlichen Voraussetzungen in den regionalen Teilräumen. Planungskriterien überprüfen, ggf. teilregional anders setzen.
- GIS Projekt für Testkommunen anlegen und Bilanz mit Kommunen ziehen.
- Langfristige Perspektive: Prüfen ob GIS Analyse für gesamten Planungsraum zur Standortbewertung von GIB einen Mehrwert bieten kann.
- ...

## 4. Umsetzung der Gewerbestandorte

### 4.1 Transparenz schaffen bei überregional bedeutsamen Standorten

Der Regionalplan ist seit April 2018 rechtskräftig. Im Zuge dessen sind GIB mit Zweckbindungen mit erheblichen Entwicklungspotenzialen für die Planungsregion vorgesehen worden. Nur für wenige Standorte sind 1 Jahr nach der Rechtskraft des RPD Bauleitplanverfahren eingeleitet worden. Die Umsetzung ist aus verschiedenen Gründen schwierig: Teilweise sind die Standorte in der Lokalpolitik umstritten, teilweise ist die Verkehrserschließung aufwendig herzustellen oder die Grundstücke sind nicht verfügbar. Eine planerische Herausforderung stellt möglicherweise auch die textliche Zielsetzung dar, dass die Gebiete für die Ansiedlung von Betrieben genutzt werden sollen, die größer sind als 5 bzw. 10 ha (je nach Standort). Bei den GIB, die gleichzeitig als regional bedeutsam festgelegt sind, kommt durch diese Auflage erschwerend die erforderliche Abstimmung zwischen den Projektpartnern hinzu. Zum Beispiel ist eine gemeinsame politische Willensbildung zum Planungskonzept und zu den Kosten/Erlösregelungen bzw. zur Gewerbesteuer erforderlich. Der Aufwand für die Umsetzung der Gebiete ist dadurch erschwert. Teilweise bestehen in den Partnerstädten unterschiedliche Prioritäten und Planungsziele, die eine Entwicklung verzögern. Bei Konversionsflächen ist z.B. insbesondere die Baureifmachung anspruchsvoll. Die Projektstände sind daher sehr unterschiedlich: Im GIB-Z Goch/Weeze ist die Bauleitplanung bereits fortgeschritten, am Standort GIB-Z Niederkrüchten ist mittlerweile ein Kooperationsvertrag zwischen BIMA, Kreis Viersen und Niederkrüchten abgeschlossen worden, die FNP-Änderung befindet sich derzeit in Vorbereitung. Beim GIB-Z Krefeld / Meerbusch wird derzeit der landesplanerische Vertrag vorbereitet und die Flächenverfügbarkeit geprüft. Diese unterschiedlichen Projektstände sollten im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings erfasst werden.

Viele Projektpartner haben keine Erfahrungen in der interkommunalen Zusammenarbeit. Es gibt auch nur wenige Hilfestellungen und wenig Literatur zu interkommunalen Projekten. Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) hat über viele Jahre in einem Forschungsschwerpunkt zwar Grundlagen zur Verfügung gestellt, die anwendungsorientierte Forschung wurde jedoch eingestellt. Jedes Projekt wird so zu einer „Einzelfallentscheidung“ für die Städte und Gemeinden. Um sie bei der Umsetzung zu unterstützen, könnte eine Plattform geschaffen werden, auf der Informationen und Projekte / Ansprechpartner zusammen getragen werden. Empfohlen wird auch die Nutzung der bestehenden Internetseite zur interkommunalen Zusammenarbeit des Städtetages <https://interkommunales.nrw/>, auf der auch interkommunale Projekte aus anderen Bereichen vorgestellt werden. Die Regionalplanungsbehörde prüft, ob der Aufbau einer Internetseite auf [www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de) möglich ist, auf der weitere Informationen zusammengetragen werden können. Zudem könnte die Gründung einer Projektgruppe sinnvoll sein, die sich in regelmäßigen Treffen und/oder auf einer geschützten Plattform austauscht. Dort könnten dann auch Arbeitsgrundlagen ausgetauscht werden. Anbieten könnte sich dafür das Programm NRW.Connect.

Durch Informationsveranstaltungen könnte zudem der Austausch zwischen den Kommunen gefördert und Projekte mit unterschiedlichen Ansätzen vorgestellt werden.

Mittelfristig sollte geprüft werden, ob die interkommunalen Standorte, die im RPD vorgesehen werden, auch umsetzbar sind. Dieses könnte zum Beispiel im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings

zum Stichtag 01.01.2023 erfolgen. Zum Siedlungsflächenmonitoring 01.01.2020 ist es noch zu früh, bzw. bereits jetzt erkennbar, dass nur vereinzelte Standorte in der Planung sind.

### **Arbeitsprogramm**

- Internetplattform aufbauen: Beispiele interkommunaler GIB, Erfahrungen, Grundlagen sammeln. Klärung ob [www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de) bei anstehendem Relaunch um Plattform ergänzt werden kann. Ggf. auch Klärung, ob ein „geschützter“ Bereich auf NRW.connect für Projektgruppe sinnvoll sein könnte.
- Siedlungsmonitoring 2023 besonderer Schwerpunkt: Stand der Umsetzung der GIB-Z.
- Dialogveranstaltungen organisieren, Kontakt zu bestehenden Foren aufbauen.
- ...

## 4.2 Probleme bei der Baulandmobilisierung

Die Suche nach neuen Standorten ist kompliziert: Topographie, naturräumliche Wertigkeiten, Ziele der Raumordnung und die bestehende Siedlungsstruktur (Emissionsprobleme) erschweren die Suche nach geeigneten zusätzlichen Gewerbeflächen. Hinzu kommt, dass es zunehmend schwieriger Standorte politisch umzusetzen. Dies zeigt auch die 1. Regionalplanänderung – Mehr Wohnbauland am Rhein.

Ein grundlegendes Problem besteht darin, dass Bauland nicht verfügbar ist. Die Ursachen dafür liegen aber nicht in der Raumordnung oder der Regionalplanung, sondern im Baulandmanagement. Die Baulandentwicklung (auch für Gewerbeflächen) scheitert derzeit vor allem an der fehlenden Bereitschaft von Eigentümern, ihre Grundstücke zu verkaufen, bei Landwirten z.B. aufgrund der steuerrechtlichen Folgen eines Grundstücksverkaufs. Selbst wenn Städte und Gemeinden große Entwicklungspotenziale in den Plänen bereitstellen oder – wie im Kreis Kleve über den Gewerbeflächenpool – unterschiedliche Standorte entwickeln könnten, fehlt es an verfügbaren Grundstücken. Landwirte fordern z.B. hofnahes Ersatzland in einem Flächenverhältnis von 1:3 bis 1:5, 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 Gewerbestandorte, 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 Baugesetzbuch 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 Umlagen 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 müssen 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 Gewerbestandorten, 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. Vielleicht könnten Städte und Gemeinden durch einen Liegenschafts- oder Gewerbegebietsmanager unterstützt werden oder durch eine Rechtsberatung bei der teilweise schwierigen Anwendung der Instrumente der Bodenordnung. Die Städte und Gemeinden haben sich in einer Diskussionsveranstaltung bei den Kammern zu aktuellen Herausforderungen bei der Gewerbeflächenentwicklung eine Unterstützung des Landes bei komplexen Fragen der Baulandentwicklung gewünscht. Die Ebene der Raumordnung oder das Regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept können beim Baulandmanagement keinen konzeptionellen Beitrag leisten. Es könnte jedoch ein Erfahrungsaustausch organisiert werden.

### *Arbeitsprogramm*

- Die Probleme und potenziellen Lösungsansätze richten sich nicht an die Regionalplanung, sondern eher andere Akteure, da sie die Umsetzung konkreter Grundstücke betreffen. Die Bezirksregierung kann hier höchstens einen Rahmen bieten zum Informationsaustausch der Akteure.
- ...

## 4.3 Brachflächen (Brachflächenmanagement) und Nachverdichtung

In der Gewerbe- und der Wohnbauflächenentwicklung wird es absehbar nicht mehr möglich sein, die bestehenden Bedarfe an Wohn- und Gewerbegebieten durch die Versiegelung von Freiraum zu decken. Dies zeigen die Flächenengpässe im rechtsrheinischen Raum. Gleichzeitig zeigen die aktuellen Diskussionen um den Klimawandel und den Naturschutz, dass die Lösung nicht darin bestehen sollte, die Ansprüche an den Freiraumschutz zu verringern und sensible Freiraumstandorte für eine großräumige Siedlungsentwicklung aufzugeben. Dies wäre auch mit dem durch internationale Verpflichtungen begründeten Handlungsbedarf in den Bereichen Klimaschutz, Biodiversität und Nachhaltigkeit nicht vereinbar, die konkrete Maßnahmen genauso auf regionaler und kommunaler, wie auf nationaler Ebene erfordern, für die u.a. auch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen müssen. Zukünftig wird es darum immer wichtiger werden, Brachflächen umzunutzen und Baugebiete nachzuverdichten.

In den unterschiedlichen Räumen der Planungsregion gibt es hier unterschiedliche Ausgangsbedingungen: In der Stadt Düsseldorf besteht ein so hoher Änderungsdruck, dass keine besonderen Anstrengungen durch die Stadt erbracht werden müssen, um Brachflächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Brachflächen werden auch zu gewerblichen Zwecken umgenutzt, wobei aktuell die Schaffung von Wohnbauland in der Öffentlichkeit wieder Priorität bekommen hat. Im Bergischen Raum sind Flächen aufgrund von Topographie und naturräumlichen Restriktionen besonders knapp, allerdings ist die Brachflächenumnutzung für gewerbliche Zwecke schwierig. Die Topographie führt dazu, dass brachfallende Grundstücke in den Tallagen liegen und vielfach angrenzend Wohnbebauung zu finden ist. Eine gewerbliche Nachnutzung ist hier nur eingeschränkt umsetzbar. Bestehende Betriebe verfügen ggf. noch über einen ausnutzbaren Bestandsschutz; neue Betriebe können jedoch nur unter hohen Auflagen angesiedelt werden. Teilweise ist die Haushaltslage der Städte und Gemeinden auch so angespannt, dass sie keine Investitionen unternehmen können, um gewerbliche Nutzungen vorzubereiten. Vielerorts setzen sich nach Aussage von Planerinnen und Planern als Folge konkurrierende Nutzungen durch, da mit ihnen eine höhere Rendite erzielt werden kann.

Flächenrecycling und Brachflächenentwicklung sind im linksrheinischen Raum schwieriger umzusetzen, da hier noch ein erschwingliches Flächenangebot im Umfeld besteht. In den linksrheinischen Großstädten ist das Aufkommen an Brachflächen vergleichbar zum rechtsrheinischen Raum, aufgrund der altindustriellen Standorte. In den kleineren Städten im ländlichen Raum (Kreis Kleve, Kreis Viersen) gibt es weniger ältere Gewerbegebiete. Hier spielt die Umnutzung von aufgegebenen Hofstellen eine größere Rolle. Ihre gewerbliche Nachnutzung ist über den §35 BauGB geregelt. Aufgegebene Hofstellen entsprechen nicht der Brachfläche nach Regionalplan RPD (S. 23)<sup>19</sup>.

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 gewerb-

---

<sup>19</sup> Definition aus Kap. 1.3 RPD: „Brachflächen sind Flächen, die ehemals wirtschaftlich für Gewerbe (ohne Land- und Forstwirtschaft), Industrie, Bergbau, Wohnen und/oder Verkehr genutzt wurden, aber derzeit keine auf Dauer angelegte Nutzung aufweisen, und die zugleich noch als ehemals entsprechend genutzte Flächen erkennbar sind (auch über Bodenqualitäten oder –belastungen – z.B. in Folge der Beseitigung von Bodenschichten, Versiegelungen, Umlagerungen, Aufschüttungen, stofflichen Einwirkungen)...“

liche Entwicklung für dringend geboten hält, verbietet die Haushaltssicherung den Erwerb 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 Standortssicherung 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.

In der Stadt Solingen wurde ein Brachflächenmanagement eingeführt. Dies zeigte, 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 Erfassung und Bewertung der Brachflächen stellt eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Planung neuer Entwicklungspotenziale und die Umplanung bestehender Gebiete dar. Wie in der Stadt Solingen könnte für die Region ein Brachflächenkonzept durch die Regionalplanungsbehörde erstellt werden. Ein solches Konzept setzt aber voraus, dass die Städte und Gemeinden sich daran beteiligen wollen, denn die Brachflächenentwicklung und die Nachverdichtung von Gewerbegebieten ist Aufgabe der Bauleitplanung und liegt in der Planungshoheit der Städte und Gemeinden. Die Regionalplanung kann hier jedoch unterstützen.

Durch das Siedlungsflächenmonitoring ist ein GIS-Tool aufgebaut worden, das möglicherweise von den Städten und Gemeinden genutzt werden kann, um ergänzende Erfassungen durchzuführen. Es ist bereits jetzt möglich, einzelne Grundstücke zu erfassen und mit zusätzlichen Informationen zu belegen (z.B. Aufwand zur Sanierung). Somit könnten auch Brachflächen oder Verdichtungspotenziale erfasst werden. Die Brachflächen wären als zusätzliche Information erfassbar, die nicht Gegenstand des Berichts über das Siedlungsflächenmonitoring an den Regionalrat oder an die Landesplanungsbehörde wären.

Erfasst werden könnten Kriterien zu einzelnen Flächen, z.B. ob die Brachfläche für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet ist oder ob die Brache dringend vor einer Umnutzung durch Wohnen etc. geschützt werden sollte.

In einem Nachverdichtungskonzept könnte erarbeitet werden, welche Gewerbegrundstücke untergenutzt sind und verdichtet werden könnten, ggf. durch Umsiedlung von Betrieben. Langfristig wäre auch interessant, welche Branchen sich für eine Nachverdichtung eignen, z.B. durch eine mehrgeschossige Bauweise (z.B. Höhenkonzept, Parkplatzumorganisation, Verlagerung, Gebäudetypologien (z.B. Gemeinschafts- / Privatflächen)). Diese Fragen berühren jedoch nicht die Regionalplanung, sondern richten sich an die städtebauliche Umsetzung von Grundstücken und damit an die Städte und Gemeinden.

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 die Aufbereitung von Brachflächen stärker finanziell unterstützt werden müsste. Wie bereits dargestellt, können bei angespannter Haushaltslage teilweise Brachflächen 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 Siedlungsflächenmonitoring von potenziell geeigneten Brachflächen können gemeinsam mit den Städten und Gemeinden Voraussetzungen für die Umsetzung vereinbart werden (z.B. von isoliert im Freiraum gelegenen Brachen).

### **Arbeitsprogramm**

- Mittelfristig (d. h. ab Herbst 2020 (nach anstehendem Siedlungsflächenmonitoring)) prüfen, ob das Siedlungsflächenmonitoring um eine Brachflächenkategorie erweitert werden kann.
- Kommune suchen, die bereit wäre eine Brachflächenerfassung auszuprobieren und Kriterien zu ermitteln. Anschließend gemeinsam mit Kommune Mehrwert für Kommune klären und Vorschläge erarbeiten. Diskussion der Ergebnisse mit Städten und Gemeinden.
- Mittel- bis langfristig: Brachflächen erfassen, die isoliert im Freiraum liegen und ggf. für gewerbliche Zwecke umgenutzt werden können.
- Kurzfristig: Umsetzung der neuen Ausnahmeregelungen, die im LEP NRW durch die inzwischen rechtskräftige 1. LEP-Änderung aufgenommen wurden.
- ...

## 4.4 Nachhaltige Gestaltung von Gewerbegebieten

Neben dem Schutz des Freiraums durch die Nutzung von Brachflächen, kann der Eingriff in Natur und Landschaft auch durch eine nachhaltige Gestaltung der Gewerbeflächen reduziert werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten für die Regionalplanung und damit das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept sind hier aber gering, da die Umsetzung von Baugebieten in die Planungshoheit der Städte und Gemeinden fällt. Im regionalen Gewerbeflächenkonzept könnten höchstens (gemeinsam mit den regionalen Akteuren abgestimmte) Anregungen formuliert werden für nachfolgende Planungsebenen, denn eine ökologischere Gestaltung von Baugebieten ist eine wichtige Zukunftsaufgabe. Gewerbegebiete haben mit ihren oftmals großen Gebäuden, versiegelten Flächen, hohem PKW- und LKW-Aufkommen und aus der Produktion emittierenden Schadstoffen ein eher eintönig graues und nicht besonders ökologisches Image. Sie bieten aber auch Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung, in der ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte zusammengebracht werden, um die Ressourcen vor dem Hintergrund der planetaren Grenzen zu sichern.

Ökologisch nachhaltige Gewerbegebiete können nicht nur den Ressourcenverbrauch verringern, sondern mit dem Einsatz von erneuerbaren Energien, Entsiegelung und Begrünung sowie der bewussten Gestaltung und Baumaßnahmen eine Vorsorge für Starkregenereignisse und Hitzewellen leisten und 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 und es können mit einer an den Nachhaltigkeitszielen orientierten strategischen und multifunktional ausgerichteten Planung vielfältige Belange berücksichtigt werden.

Für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung bietet sich – wie im vorherigen Kapitel bereits ausgeführt – besonders die Aktivierung von bestehenden Flächenpotentialen in den bestehenden Gewerbegebieten an, indem z.B. Brachen für eine Flächenwiedernutzung als neue Standorte geplant werden. Aber auch bereits bestehende Gewerbegebiete können nachverdichtet werden und durch eine optimierte Flächennutzung (z.B. gemeinsame Infrastruktureinrichtungen) ein Teil des Gewerbeflächenbedarfs gedeckt werden<sup>20</sup>. 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.

Im Folgenden werden Beispiele für nachhaltige Maßnahmen gegeben, die Gewerbegebiete in vielerlei Hinsicht aufwerten können (Hörrmann et al. 2018; MKULNV 2010; WILA Bonn 2017):

- Dach- und Gebäudebegrünung: Durch Begrünungen wird Niederschlagswasser gespeichert, der Abfluss verzögert, der Wärme- und Schallschutz optimiert, die Luftbelastung durch Feinstaubbindung, Kohlenstoffbindung und Sauerstoffproduktion reduziert und das Mikroklima verbessert. Zudem können hier neue kleinräumige Lebensräume für u.a. Insekten und Vögel entstehen und somit die biologische Vielfalt in einer Zeit des Artenschwunds gefördert werden.

---

<sup>20</sup> Siehe auch: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2014): Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand. Endbericht. Dortmund

- **Entsiegelungen:** Mit Entsiegelungen bzw. einer wasserdurchlässigen Bauweise von Wegen und Parkplätzen (beispielsweise durch Schotter oder Rasengittersteine) kann eine Flächenversiegelung reduziert werden. Positive Effekte sind eine Versickerung des Niederschlagswassers direkt vor Ort, eine Verbesserung des Mikroklimas und Förderung der Biodiversität. Der Flächenbedarf für Parkplätze für den Individualverkehr kann durch eine gute verkehrliche Anbindung an den ÖV und für den Fahrradverkehr minimiert werden. Verbleibende Parkplätze können flächensparend auf mehreren Ebenen, ggfs. auch zentral (auf Parkpaletten und in Tiefgaragen) untergebracht werden.
- **Randbegrünungen:** Mit Randbegrünungen von Wegen, Parkplätzen und weiteren Verkehrsflächen wird die Niederschlagsversickerung und Biodiversität (auch durch Trittsteinbiotope) gefördert und das Mikroklima verbessert. Zudem wird der Standort durch ein attraktiveres Erscheinungsbild aufgewertet.
- **Stärkung von vorhandenen Freiraumstrukturen und Ausbildung von Grünzügen:** Vorhandene Grünflächen können z.B. durch zusätzliche Bäume und Hecken aufgewertet werden. Auch Grünzüge versickern Niederschlagswasser, verbessern das Mikroklima und schaffen eine erhöhte Aufenthaltsqualität. Durch sie kann außerdem in Verbindung mit Wegen eine bessere Anbindung und Integration des Standortes sowie eine Gebietsidentität geschaffen werden. Für eine erhöhte Biodiversität empfehlen sich einheimische und standortgerechte Arten sowie eine extensive Pflege.
- **Erneuerbare Energien und Energieeffizienz:** Hierfür eignen sich z.B. große Dächer und besonders Flachdächer von Hallen für PV-Anlagen, mit denen die ansässigen Betriebe einen Beitrag zu ihrer eigenen Energieversorgung leisten können. Eine optimierte Gebäudedämmung, der Einsatz von Wärmespeichern, oder energieeffiziente Leuchtmittel, die zudem die Tierwelt nicht beeinträchtigen, bieten weitere Potentiale. viele der denkbaren Techniken und Maßnahmen sind mit wirtschaftlichen Vorteilen für die ansässigen Betriebe verbunden und können deren Leistungsfähigkeit eindruckvoll belegen, z.B. Techniken zur Wärmerückgewinnung aus Produktionsprozessen.
- **Mobilität:** Durch eine gute ÖPNV-Anbindung, Elektroautos oder Jobtickets kann eine klimafreundliche Mobilität gefördert werden. Ein fahrradfreundlicher Ausbau der Verkehrswege und eine Anbindung an Radwegenetze motiviert nicht nur Angestellte und Kunden das Auto stehen zu lassen, sondern kann in Verbindung mit Begrünung und Grünzügen das Gewerbegebiet besser an die Stadt integrieren. Ladestationen für Elektroautos oder E-Bikes, die aus am Standort vorhandenen erneuerbaren Energiequellen gespeist werden, runden das Gesamtbild ab.
- Für eine nachhaltige Entwicklung und Gestaltung bieten sich viele weitere Maßnahmen, wie die richtige Wahl von Baumaterial oder Farbe von Fassaden und Dächern, Ausrichtung der Gebäude, Retentionsmulden, Abfallreduktion, Re- und Upcycling etc., an.

Ein Beispiel für eine nachhaltige Gewerbeentwicklung in unserer Planungsregion stellt das Unternehmensnetzwerk „Großhülsberg – nachhaltig!“ im Gewerbegebiet der Stadt Remscheid dar. Hierbei handelt es sich um einen Verbund aus Unternehmen und Betrieben, die die nachhaltige Entwicklung ihres Wirtschaftsstandortes aktiv fördern. Das Beispiel zeigt, dass es auch für Unternehmen sinnvoll sein kann, ihre Gewerbegrundstücke nach nachhaltigen Prinzipien zu nutzen und zu gestalten. Vorgaben für die Ausführung und Gestaltung der Gewerbegebiete können jedoch in erster Linie durch die Bauleitplanung gegeben werden. Mit dem Mittel der textlichen Festsetzung des § 9 BauGB können Städte und Gemeinden viele Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes festschreiben. Hinzu kommen noch einige Festsetzungen aus der Baunutzungsverordnung -BauNVO-. Beispielhaft sind folgende Festsetzungsmöglichkeiten im Sinne einer ökologischen und klimabedeutsamen Planungsausrichtung in Bebauungsplänen - und somit auch in Gewerbegebietsplanungen - anzuführen:

- 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 zur Festsetzung 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.
- Die Ausgestaltung von Ausgleichsflächen (§ 1a BauGB Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Mit den § 11 und § 12 BauGB wird den Gemeinden ferner die Option geboten, über städtebauliche Verträge am konkreten Vorhaben gewollte Maßnahmen zu fordern und festzuschreiben.

Dass die aktuellen Gewerbegebiete eher „grau statt grün“ sind, hat vermutlich 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 unterschiedlich sind (Grundstücksgröße, Hallenzuschnitt, Lage) und i.d.R. bei der Aufstellung der Bebauungspläne noch nicht bekannt, würden Pflanzgebote und enge Gestaltungsvorgaben den Spielraum zur Ausnutzung möglicherweise einschränken. In Wohngebieten liegen mehr Erfahrungen vor, bzw. Wohnnutzungen und Baugebietstypen sind vergleichbar.

In Wohnbaugebieten sind diese Festsetzungen weit verbreitet, bei Gewerbegebieten können sie entsprechend angewendet werden. Es ist somit der politische und planerische Wille in den Städten und Gemeinden gefragt.

### **Arbeitsprogramm**

- Die Möglichkeiten durch die Raumordnung auf eine nachhaltige Gestaltung von Gewerbegebieten einzuwirken sind gering. Es könnte jedoch ein Erfahrungsaustausch organisiert werden.
- ...

## 4.5 Evaluierung der sonstigen Zweckbindungen und Ziele der Raumordnung (Flächenbedarfskonto, Gewerbeflächenpool)

Das Flächenbedarfskonto wurde im RPD eingeführt, weil viele Städte und Gemeinden gerade im rechtsrheinischen Raum ihren rechnerisch ermittelten Bedarf nicht in neuen Baugebieten umsetzen konnten.

Ziel war es auch, bei der Siedlungsflächenausweisung das regionale Gleichgewicht in der Planungsregion Düsseldorf langfristig zu sichern. Es sollte den Städten und Gemeinden des rechtsrheinischen Raumes, die aufgrund von Siedlungsstruktur und naturräumlichen Gegebenheiten nicht mehr bedarfsgerecht (Siedlungs-) Flächen ausweisen können, damit zugesichert werden, dass die nicht „verorteten“ Bedarfe nicht in angrenzende Planungsregionen übertragen bzw. verlagert und damit dort Siedlungsflächen zusätzlich ausgewiesen werden. Im Planungszeitraum des RPD muss geklärt werden, ob das Instrument diese Erwartungen erfüllt. Wenngleich in Regionalplanänderungen Änderungen der Flächenbilanz nachgehalten werden, ist bisher nicht vorgesehen, dass das Flächenbedarfskonto bei Regionalplanänderungen für Gewerbe oder bei Neuberechnungen des Bedarfs aktualisiert wird. Hier muss geprüft werden, ob das sinnvoll wäre.

Im Planungszeitraum ist auch eine Evaluierung des Gewerbeflächenpools für den Kreis Kleve erforderlich und die Entscheidung, ob das Pilotprojekt dauerhaft eingeführt werden soll. Der Zeitplan sieht vor, dass die Evaluierung im Jahr 2022 durchgeführt wird, damit bis zum Ende der 5-jährigen Pilotphase nach Rechtskraft des RPD am 13.04.2023 geklärt werden kann, ob ein Projektpartner kündigen möchte oder das Projekt dauerhaft als Ziel der Raumordnung bestehen bleiben soll. Die Kündigungsfrist beträgt ein halbes Jahr nach Ablauf der Pilotphase. In der Evaluierung sollten der Projekterfolg und die Vor- und Nachteile herausgearbeitet werden, aber auch Alternativen aufgezeigt werden. Die Evaluierung soll in der Erfa-Runde zum Gewerbeflächenpool mit den Akteuren aus dem Kreis Kleve intensiv beraten werden.

Kurzfristig ist zu klären, ob die Änderungen des LEP NRW eine Änderung des Gewerbeflächenpools erfordern. Im Ziel 1, Kap. 3.3.3 wird für den Kreis Kleve geregelt, dass ausgebuchte Flächen an das Siedlungsgefüge angrenzen müssen. Der LEP NRW gibt hier aber mehr Spielraum als Ausnahme für die angemessene Erweiterung von Gewerbebetrieben im Freiraum in Ziel 2-3 LEP NRW (nach 1. LEP Änderung). Es ist zu klären, ob das LEP Ziel direkt gilt, oder ob eine Ausnahme im Gewerbeflächenpool aufgenommen werden muss.

Im RPD sind die textlichen Ziele für die Umsetzung der GIB grundlegend überarbeitet worden. Mit den ASB-GE ist eine neue Planungskategorie eingeführt worden. Mittel- bis langfristig ist zu prüfen, ob die neuen Zielen und Grundsätze auch erfolgreich sind und ob bzw. wie viele Regionalplanänderungsverfahren durch die neuen textlichen Ziele ausgelöst wurden. Auch ist es wichtig, zu prüfen, ob die textlichen Ziele in Kapitel 3.3 erfolgreich sind. Ziel des Regionalplanes ist es, die GIB für die Ansiedlung von emittierenden Betrieben zu sichern und die Ansiedlung von konkurrierenden Nutzungen einzuschränken. Hierzu soll eine Evaluierung erfolgen.

## *Arbeitsprogramm*

- Entwicklung des Flächenbedarfskontos im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings beobachten. Mit Städten und Gemeinden klären, ob das Instrument einen Nutzen hat.
- Kurzfristige Klärung ob die inzwischen rechtskräftige 1. LEP Änderung eine Änderung des Gewerbeflächenpools erfordert.
- Evaluierung des Gewerbeflächenpools Kreis Kleve im Jahr 2022.
- Evaluierung der textlichen Ziele und Grundsätze für die Umsetzung der GIB und ASB-GE (zunächst Erfassung der laufenden Regionalplanänderungen und kritischer FNP-Änderungen, nach einigen Jahren Bilanz ziehen). Dabei auch Prüfung, ob die textlichen Ziele zum Schutz der Gewerbeflächenpotenziale z.B. vor heranrückender Wohnbebauung und vor konkurrierenden Nutzungen im Gebiet schützen.
- ...

## 5. Fazit zum Teil B – Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept

Das regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Teil B hat Herausforderungen der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung aufgezeigt. Dabei sind Themen identifiziert und erste Vorschläge für die weitere Bearbeitung durch die Regionalplanung gemacht worden. Als Ergebnisse werden möglicherweise Regionalplanänderungen vorgeschlagen oder Teil A wird aktualisiert.

### Drei zentrale Themen für die Entwicklung von Wirtschaftsflächen in der Region

Für die Gewerbeflächenentwicklung in der Planungsregion Düsseldorf stellen sich in den kommenden Jahren drei besondere Herausforderungen und Aufgaben (Kap. 2-4):

- Im Rheinischen Revier wird eine Gestaltung des Strukturwandels einen Schwerpunkt des regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes bilden. Ziel ist es, regional abgestimmte, gute Standorte zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu planen, die kurzfristig umgesetzt werden können. Dazu ist es auch erforderlich, in einer überörtlichen und überfachlichen Planung, die Infrastruktur, den Freiraum und das Wohnen mitzudenken. Hier gilt es der Ambition, die für diese Teilregion besteht, den richtigen Raum zu geben.
- Im rechtsrheinischen Raum ist die größte Herausforderung für die Kommunen, die bestehenden Entwicklungspotenziale umzusetzen, die der Regionalplan und die Flächennutzungspläne vorsehen. Auch muss eine langfristige Perspektive für den dicht besiedelten Raum entwickelt werden, da aufgrund von Topographie und Siedlungsstruktur nur noch wenige Spielräume bestehen, neue Standorte im Freiraum zu entwickeln. Wichtigste regionalplanerische Frage ist, ob es überhaupt noch potenzielle Standorte für Gewerbe gibt, die sich durch neue interkommunale Ansätze oder die Ausnahme zur Planung isolierter Siedlungsbereiche ergeben könnten.
- Für alle Städte und Gemeinden – insbesondere auch im linksrheinischen Raum – gilt es nun, die Gewerbestandorte, die im Regionalplan und in den Flächennutzungsplänen vorgesehen sind umzusetzen. Dabei werden zwei Themen besonders betrachtet: Die Baulandbereitstellung (also die Verfügbarkeit von Grundstücken) und der Stand der Umsetzung der zweckgebundenen GIB. Zudem ist eine Evaluierung der textlichen Ziele im Regionalplan erforderlich, z.B. zur Frage, ob es gelingt, die GIB für die Ansiedlung von Emittenten zu sichern.



### Fragen und Strategien der Zukunft

Das Regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept zeigt, dass in einigen Bereichen des Planungsraums die Flächenreserven zur Neige gehen und Engpässe entstehen oder schon bestehen. Vor diesem Hintergrund wird versucht, in den betroffenen Kommunen neue Möglichkeiten auszuschöpfen, um neue Standorte zu identifizieren (siehe rechtsrheinischer Raum). Doch was passiert, wenn auch diese neuen Möglichkeiten nicht mehr ausreichen, um den errechneten Bedarf an Gewerbeflächen zu decken? Werden wiederum neue planerische Maßnahmen ergriffen, um weitere Flächen zu entwickeln oder muss diskutiert werden, dass in der hiesigen dicht besiedelten Region ein begrenzter Spielraum für eine Flächenentwicklung besteht und dauerhaft nicht alle Bedarfe gedeckt werden können? Die

heute stattfindenden Diskussionen im Bereich Klimawandel und Naturschutz zeigen, dass die Lösung nicht darin bestehen kann, die Ansprüche an den Freiraumschutz immer weiter zu reduzieren. Ein solches Vorgehen wäre auch nur schwerlich mit den Zielen und internationalen Verpflichtungen in den Bereichen Klimaschutz, Biodiversität und Nachhaltigkeit vereinbar. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob eine zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zwingend auf Flächenwachstum ausgerichtet werden sollte? Von zentraler Bedeutung ist es, die Effizienz des bestehenden Potentials zu erhöhen. So wie Städte im Bereich des Wohnens dichter bebaut werden, muss man sich in der gleichen Logik die Frage bei der Gewerbeentwicklung stellen. Dabei wird es nicht nur ausreichen, das Potenzial zu sichern, welches Brachflächen bieten. Bestehende Gewerbegebiete müssen aufgewertet und ihr Nachverdichtungspotenzial genutzt werden. Vielleicht ist es möglich in der Zukunft die Bedarfe der Wirtschaft auf Brachflächen und durch eine effizientere und dichtere Nutzung der Fläche zu decken?

### Was passiert nun?

Wie Herausforderungen und Aufgaben der gewerblichen Entwicklung angegangen werden können, wurde im Teil B dargestellt. Für jedes Kapitel wurde zusammengetragen, welche Möglichkeiten für die Regionalplanungsbehörde bestehen. Nach der Auswertung des Siedlungsflächenmonitorings zum 01.01.2020 soll in einem nächsten Schritt geklärt werden, welche Prioritäten der Regionalrat beim Konzept setzt und wie die Herausforderungen und Aufgaben weiter konkretisiert werden könnten. Hierzu wird ein dialogorientierter Prozess vorgeschlagen, der je nach Thema mit den verschiedenen regionalen Akteuren erfolgen soll. Ein breiter Beteiligungsprozess i.S. einer formalen Behörden- oder Öffentlichkeitsbeteiligung ist zunächst nicht vorgesehen, da es sich erst um eine Ideensammlung handelt. Nach einer Konkretisierung von Teil B können sich für einzelne Themen weitere formale Planverfahren und Beteiligungsprozesse ergeben.

## 6. Literatur

- Bezirksregierung Düsseldorf (2018): Regionalplan Düsseldorf. Düsseldorf.
- Bezirksregierung Köln: Braunkohlenplan Frimmersdorf (genehmigt durch Erlass vom 19.09.1984)
- Bezirksregierung Köln: Braunkohlenplan Garzweiler II (genehmigt durch Erlass vom 31.03.1995)
- 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](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.
- Hörmann, S.; Rohkemper, M.; Schaefer, Dr.T.; Schulz, S.; Böhm, F.; Genth, M.; Heimann, D.; Marks, J.; Sieber, S.; Smolka, S. und Valentin, Dr.A. (2018): Mehr Natur im Gewerbegebiet. Leitfaden für Kommunen zur Beratung von Unternehmen. Bonn
- 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.
- Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“ (2019): Abschlussbericht; Quelle: [https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/A/abschlussbericht-kommission-wachstum-strukturwandel-und-beschaeftigung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/A/abschlussbericht-kommission-wachstum-strukturwandel-und-beschaeftigung.pdf?__blob=publicationFile); Zugriff am 16.07.2019;
- 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.
- Landesregierung Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen; Stand 06. August 2019
- MBWSV (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW) (2016): Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept NRW. Düsseldorf.
- MKULNV (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) (Hrsg.) (2010): Ein Modellprojekt stellt sich vor. Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in NRW. 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
- WILA Bonn (Wissenschaftsladen Bonn e.V.) (Hrsg.) (2017): Nachhaltige Gewerbegebiete. Empfehlungen für Kommunen. Bonn
- Wirtschaftsförderung metropol Ruhr (Hrsg.) (2015): Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr. Marktbericht III. Essen.  
[https://business.metropolruhr.de/fileadmin/user\\_upload/Gewerbliches\\_Flaechenmanagement\\_Ruhr\\_Marktbericht\\_2014.pdf](https://business.metropolruhr.de/fileadmin/user_upload/Gewerbliches_Flaechenmanagement_Ruhr_Marktbericht_2014.pdf); Zugriff am 10.07.2019).
- Zukunftsagentur Rheinisches Revier (2019): Wirtschafts- und Strukturprogramm für das Rheinische Zukunftsrevier 1.0 (WSP 1.0), Jülich; [https://www.rheinisches-revier.de/media/wsp\\_1.0\\_-\\_zentraldokument\\_final\\_mit\\_titel\\_1.pdf](https://www.rheinisches-revier.de/media/wsp_1.0_-_zentraldokument_final_mit_titel_1.pdf) (Zugriff am 12.02.2020).



