REGIONALES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT

Bergisches Städtedreieck

© WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL

© VAILLANT DEUTSCHLAND GMBH & CO. KG

hoch3
Bergisches Städtedreieck
Remscheid – Solingen – Wuppertal

STADT REMSCHEID

Solingen

Wuppertal

IHK Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid

Handwerkskammer Düsseldorf

© WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG SOLINGEN

INHALT

VORWORT 4

ZUSAMMENFASSUNG 6

EINLEITUNG 8
— Anlass und Aufgabenstellung 8
— Zielsetzung 10
— Regionaler Erarbeitungsprozess 12

BEZUG ZUM REGIONALEN STANDORTKONZEPT 14

AUSGANGSSITUATION 18
— 10 Charakteristika des Wirtschaftsstandortes 18
— Nachfragesituation und Bedarfsermittlung 22

GEWERBLICHE POTENZIALFLÄCHEN 30
— Einleitung 30
— Übersicht ab 1 ha Größe 32

REGIONAL BEDEUTSAME POTENZIALFLÄCHEN 34
— Definition »Regionale Bedeutsamkeit« 34
— Übersicht aller Flächen 36

STRATEGIEN ZUR REGIONALEN KOOPERATION 40
— Einleitung 40
— Strategische und räumliche Zielrichtungen 42
— Mögliche Förderschwerpunkte für die Ziel-2-Förderperiode 2014-2020 48

AUSWIRKUNGEN AUF DEN REGIONALPLAN 50

REGIONALES MARKETING 52

ANHANG 55
— Steckbriefe regional bedeutsamer Potenzialflächen 55

IMPRESSUM 90

KONZEPTAUFBAU

AUSGANGSSITUATION

Die Analyse dient der Darstellung der Besonderheiten des Städtedreiecks sowie von Angebot und Nachfrage.

REGIONALE POTENZIALFLÄCHEN

Entsprechend einer gemeinsamen Definition werden die regional bedeutsamen Gewerbeflächen festgelegt.

STRATEGIE

Aufgrund der ermittelten Potenziale wird eine gemeinsame Strategie zur Entwicklung und Vermarktung entwickelt.

ÜBERTRAGBARKEIT REGIONALPLAN

Die Vorschläge für textliche und zeichnerische Festsetzungen dienen der Umsetzung der Strategie.

VORWORT

NORBERT FEITH

BEATE WILDING

PETER JUNG

! Das Vorwort ist in der abgedruckten Form noch nicht mit allen Oberbürgermeistern und Kammerpräsidenten endgültig abgestimmt und kann sich daher noch leicht ändern !

Sehr geehrte Damen und Herren,

die wirtschaftliche Entwicklung des Bergischen Städtedreiecks hat oberste Priorität. Sie ist Garant für sichere Arbeitsplätze und Grundlage für eine Verbesserung der finanzwirtschaftlichen Situation auch der öffentlichen Hand. Damit rücken die Unternehmen der Region noch stärker in den Fokus der Bemühungen um die Schaffung positiver Rahmenbedingungen durch die drei Städte.

Nach wie vor stellt die Versorgung der Wirtschaft mit ausreichenden und geeigneten Gewerbeflächen eine wichtige Grundlage dieser Bemühungen dar. Ziel ist es, sowohl für die bereits vor Ort tätigen Unternehmen eine langfristige Perspektive am Standort sicher zu stellen, als auch Raum für Neuansiedlungen zu schaffen.

Gleichzeitig steht auch und gerade das Bergische Städtedreieck vor der landesplanerischen Herausforderung, mit den endlichen und mittlerweile knappen Flächenressourcen sparsam und sensibel umzugehen. Daher lenkt die Region ihren Blick nicht nur auf die Inanspruchnahme zusätzlicher neuer Flächen, sondern vielmehr auf die Reaktivierung von Brachflächen und die Zukunftsfähigkeit von Bestandsgebieten.

Mit dem Gewerbeflächenkonzept kann nun eine Strategie vorgelegt werden, die den Zielen einer bedarfsgerechten Versorgung und einer schonenden Flächenpolitik gleichermaßen Rechnung trägt. Dabei wurden die Planungsansätze der drei Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal erstmals zu einem regionalen Bergischen Gesamtkonzept verschmolzen.

Dieses Konzept dient zum einen als gemeinsamer Handlungsrahmen und gleichzeitig als regionaler Standpunkt im Kontext der Neuaufstellung des Regionalplans. Darüber hinaus versteht es sich aber auch als Basis für die Inanspruchnahme finanzieller Unterstützung durch das Land im Rahmen der Flächenentwicklung.

Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept ist das Ergebnis der gemeinsamen Arbeit von Vertretern der drei Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal, der Bergischen Entwicklungsagentur, der Industrie- und Handelskammer sowie - stellvertretend für die Kreishandwerkerschaften Remscheid, Solingen und Wuppertal - der Handwerkskammer.

FRIEDHELM STRÄTER

PROF. WOLFGANG SCHULHOFF

Norbert Feith,
Oberbürgermeister Stadt Solingen

Beate Wilding,
Oberbürgermeisterin Stadt Remscheid

Peter Jung,
Oberbürgermeister Stadt Wuppertal

Friedhelm Sträter,
Präsident IHK Wuppertal – Solingen – Remscheid

Prof. Wolfgang Schulhoff,
Präsident Handwerkskammer Düsseldorf stv. für
Kreishandwerkerschaft Remscheid
Kreishandwerkerschaft Solingen
Kreishandwerkerschaft Wuppertal

ZUSAMMENFASSUNG

Anlass und Ziel

Die Räte Wuppertal, Solingens und Remscheid haben beschlossen, ein gemeinsames regionales Gewerbeflächenkonzept zu erarbeiten. Folgende Zielsetzungen werden verfolgt:

1. Beitrag des Bergischen Städtedreiecks hinsichtlich der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung für die Neuaufstellung des Regionalplans im Vorfeld des Erarbeitungsbeschlusses.
2. Konzeptionelle Grundlage hinsichtlich der möglichen Förderung von Gewerbeflächenprojekten in der Ziel-2-Förderperiode 2014-2020 aus Mitteln des »Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung [EFRE]«.
3. Inhaltliches Material für die Eingabe der drei Städte bei der Beteiligung zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans und -programms.
4. Beitrag für eine Entwicklungs- und Marketingstrategie des Bergischen Städtedreiecks in Bezug auf den Gewerbestandort.

Erarbeitungsprozess

Die Räte der drei Städte haben ihre Verwaltungen und die Bergische Entwicklungsagentur beauftragt, die Erarbeitung des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes zu übernehmen. Es wurde ein regionaler Arbeitskreis bei der BEA eingerichtet, dem Vertreter aus den Stadtentwicklungs-/ Stadtplanungsabteilungen und den Wirtschaftsförderungen aller drei Städte sowie die IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid und - stellvertretend für die Kreishandwerkerschaften Remscheid, Solingen und Wuppertal - die Handwerkskammer Düsseldorf angehörten. Dieser Arbeitskreis diente dem gegenseitigen Informationsaustausch zu vorhandenen und beabsichtigten Gewerbeflächen und darauf aufbauend der Ausarbeitung einer Konzeption für die künftige Gewerbeflächenentwicklung und Vermarktung. Die vorgestellte Strategie zur regionalen Kooperation und zur räumlichen Zielrichtung wurde v.a. im Hinblick auf mögliche Förderansätze seitens des Landes entwickelt.

Inhalt

Das Konzept stellt die Besonderheiten der Region anhand von **10 Charakteristika des Wirtschaftsstandortes** dar und definiert anhand dieser Charakteristika die »Regionale Bedeutsamkeit« von Flächen für eine gewerbliche Entwicklung. Dabei bezieht es sich inhaltlich auf die im **Regionalen Standortkonzept** bereits erarbeiteten strategischen Entwicklungsziele.

Der **jährliche Bedarf der Region nach Gewerbeflächen** wurde über eine Analyse der Nachfrage in den letzten fünf Jahren ermittelt. Dabei wurde zwischen einer Nachfrage nach Bestandsimmobilien und neuen Gewerbeflächen unterschieden. In der Summe wird ein regionaler Bedarf für das Bergische Städtedreieck von **25 ha [netto] neuen Gewerbeflächen pro Jahr** festgehalten.

Die Region verfügt über ein sofort bis kurzfristig verfügbares **Potential an Gewerbeflächen** von 61,4 ha, so dass nach 2 Jahren ein **massives Angebotsdefizit** entstehen wird, wenn nicht durch **Aufbereitung von Brachen** und **Neuausweisung von Flächen** neue Angebote bereit gestellt werden. Diese sind für eine Zukunftsentwicklung der Region daher zwingend umzusetzen.

Als Antwort auf die Charakteristika des Wirtschaftsstandortes wird ein **Strategiemix aus endogenen und exogenen Strategien** vorgeschlagen. Im Rahmen der endogenen Strategien

sollen vorrangig Bestandsunternehmen unterstützt werden, um sich einerseits durch die Erweiterung am Standort oder durch eine Verlagerung innerhalb der Region zu entwickeln **[»Regionale Expansion«, Strategie I]** und andererseits die **»Modernisierung im Bestand« [Strategie II],** also die Bestandssicherung bestehender Gewerbestandorte in Gemengelagen, zu erleichtern. Für den durchgreifenden Strukturwandel müssen auch neue Leitmärkte entwickelt und Unternehmen an die Region gebunden werden. Hier ist eine auf die Branchen »Automotive/Elektromobilität«, »Ressourceneffizienz«, »Kreativwirtschaft« und »Gesundheitswirtschaft« ausgerichtete Strategie notwendig. Die mit **»Leuchtturm« [Strategie III]** überschriebene Strategie kann kommunal oder gemeinsam als Region umgesetzt werden.

Kernaussagen für den Regionalplan

- Das aktuell marktfähige Flächenangebot im Bergischen Städtedreieck ist begrenzt und für eine Zukunftsentwicklung nicht ausreichend;
- Für die Zukunftsfähigkeit der Region bedarf es einer Bereitstellung von 25 ha/Jahr [netto] durch die Reaktivierung von Brachen, aber zwingend auch von 25 ha/Jahr [netto] neuer Flächen »auf der grünen Wiese«;
- Die erarbeiteten kommunal und regional bedeutsamen Flächen sollen bei der Neuaufstellung des Regionalplans berücksichtigt werden;
- Es muss eine Überprüfung der derzeitigen GIB-Ausweisungen vorgenommen werden, da es regionalplanerisches Ziel ist, die GIB-Flächen nur für emittierendes Gewerbe auszuweisen. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass auch zukünftig dem Bergischen Städtedreieck GIB-Flächen zur Verfügung stehen;
- Anwendung der geplanten Leitlinie der Bezirksregierung »Raum für gute Ideen und Kooperation« für gewerbliche Entwicklungen im Bergischen Städtedreieck.

Als Positionierung des Städtedreiecks für die **Ziel-2-Förderperiode 2014-2020** werden konkrete Vorschläge eines Unterstützungs- bzw. Förderbedarfs in folgenden Bereichen gemacht:

- Förderung kleinerer Gewerbegebiete mit Flächen weniger 5 ha, um den kleinteiligen Strukturen des Städtedreiecks gerecht zu werden;
- Förderung von Gewerbegebieten auf der »grünen Wiese«, wenn nachweislich kein geeigneter Alt-Standort für die geplante strukturrelevante Maßnahme zur Verfügung steht;
- Unterstützung durch Flächenpool NRW durch Sonderkontingent für das Städtedreieck;
- Unterstützung bei der Reorganisation von älteren Gewerbegebieten durch die Förderung eines Gewerbegebietsmanagements;
- Unterstützung bei der Schaffung neuer Leitmärkte durch die Förderung von spezifischen FuE-Infrastrukturen sowie Anwendungszentren bzw. Berücksichtigung bei der Standortsuche landeseigener oder -naher Einrichtungen;
- Förderung von privaten Investitionen zur Verbesserung des energetischen Zustands von Gebäuden in Gewerbegebieten im Rahmen eines Pilotprojektes für NRW.

Welche Flächen aus dem Regionalen Gewerbeflächenkonzept konkret zur Förderung angemeldet werden, hängt dann insbesondere von den festgelegten förderrechtlichen Rahmenbedingungen ab.

EINLEITUNG — ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Das Bergische Städtedreieck ist eine altindustriell geprägte Region, die seit jeher aufgrund ihrer besonderen Struktur mit spezifischen Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung umgehen muss.

So ist für alle drei Städte gleichermaßen eine große Knappheit an Gewerbeflächen zu registrieren. Gründe hierfür sind u.a. in der besonderen Topografie [große Höhenunterschiede und das ständige Abwechseln von Höhenrücken und Flusstälern], der hohen Besiedelungsdichte und der einzigartigen Landschaft mit ihren vielfätigen Schutzgebieten zu sehen.

Für die Region stellt sich daher die Frage, wie sich der Wirtschaftsstandort Bergisches Städtedreieck in der Zukunft aufstellen muss? Welchen Flächenbedarf hat der Standort? Wo finden sich geeignete Flächen für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung? Dies sind Fragen, die aufgrund der engen wirtschaftlichen Verflechtung durch eine einheitliche Bearbeitung und eine abgestimmte Strategie nur regional beantwortet werden können.

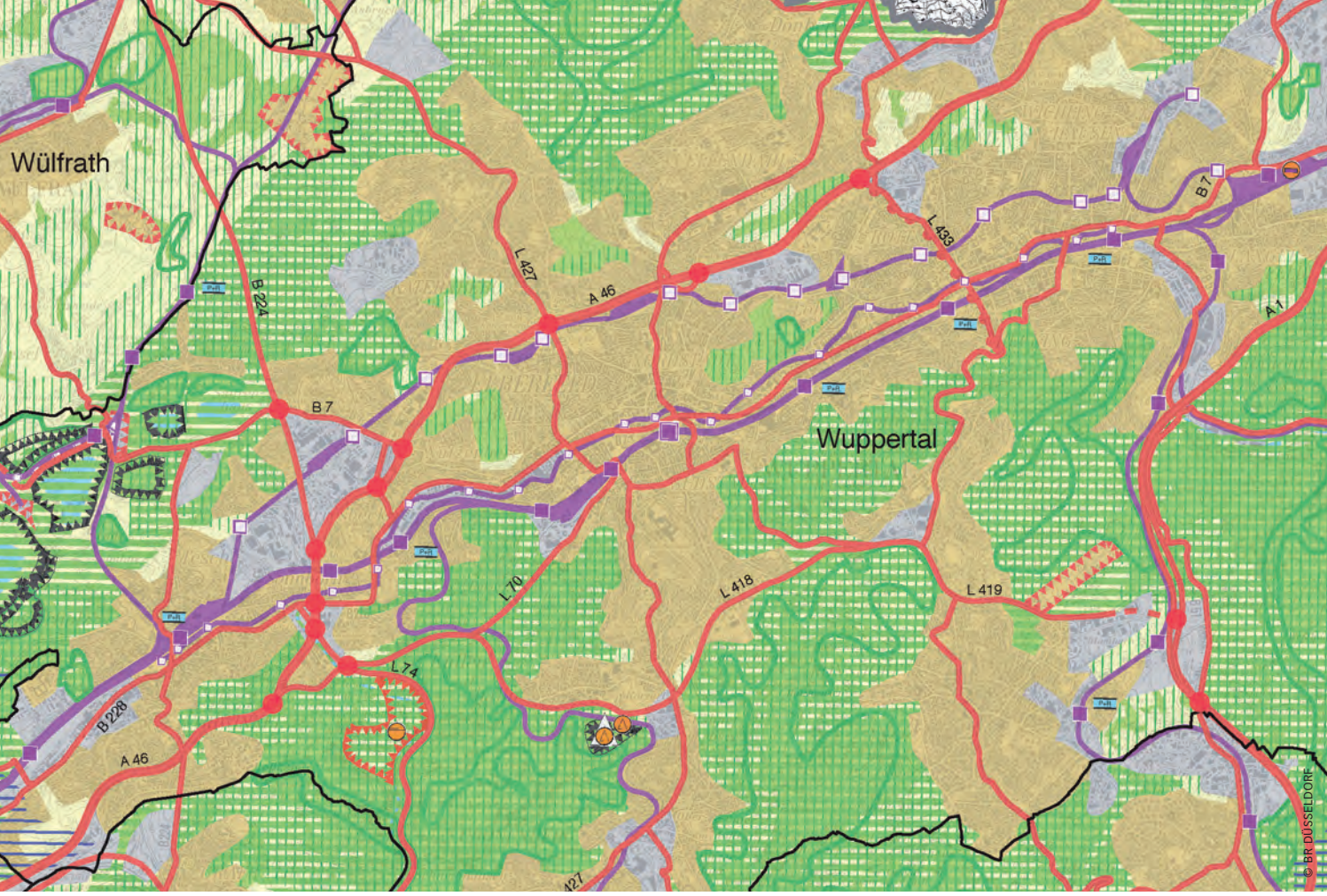
Diese Überlegungen werden verstärkt durch zwei konkrete Anlässe:

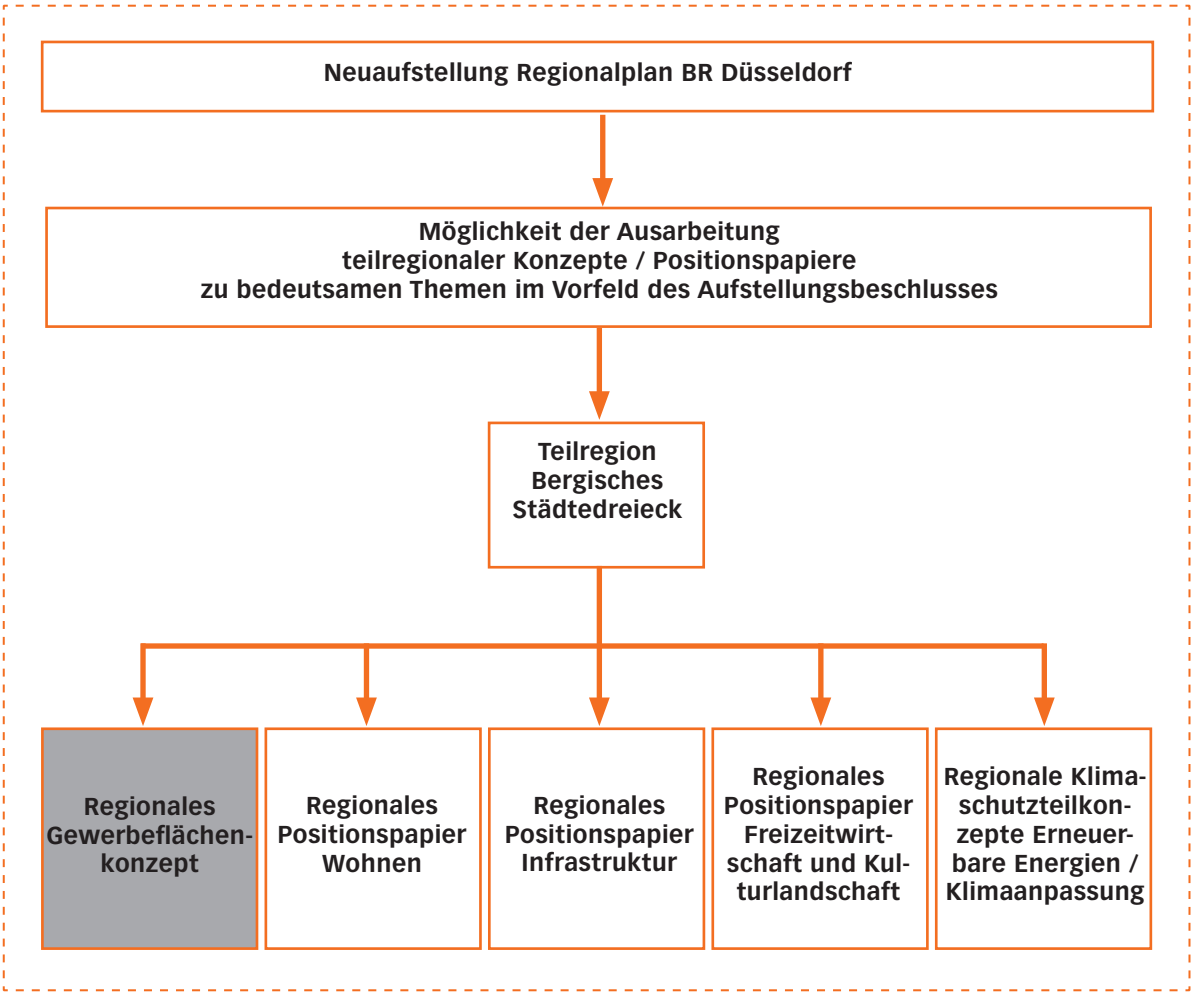
1. Das Wirtschaftsministerium [MWEBWV NRW] stellt die Förderung von Gewerbeflächenprojekten aus den Programmen »Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur« [GA] und »Ziel-2« [EFRE] bei Nachweis eines abgestimmten Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes in Aussicht. Die Region des Bergischen Städtedreiecks ist neben dem Ruhrgebiet als strukturschwache Region in Nordrhein-Westfalen anerkannt und hat somit einen direkten Zugang zu Fördermitteln aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung [EFRE]. Derzeit laufen Gespräche hinsichtlich der Ausgestaltung der Programme in der kommenden Ziel-2-Förderperiode 2014-2020.

2. Zugleich hat die Bezirksregierung Düsseldorf im Jahr 2010 angekündigt, den bestehenden Regionalplan aus dem Jahr 1999 neu aufzustellen. Einerseits ist der Regionalplan mittlerweile inhaltlich überarbeitungsbedürftig, andererseits wird derzeit vom Land NRW auch der Landesentwicklungsplan überarbeitet, so dass ohnehin eine Anpassung an die Anforderungen dieses Planwerks notwendig wird. Im Vorfeld des eigentlichen Aufstellungsbeschlusses zum Regionalplan hat die Bezirksregierung nun die verschiedenen Regionen des Regierungsbezirks aufgefordert, wichtige Themenbereiche der Regionen zu benennen und bei Bedarf Konzepte hierzu aufzustellen, die in den Erarbeitungsprozess des Regionalplans einfließen können.

Aufgrund dieser beiden angesprochenen Anlässe haben sich die drei Bergischen Großstädte dazu entschlossen, ein Regionales Gewerbeflächenkonzept auszuarbeiten. Hieraus wird auch die konkrete Aufgabenstellung für das Konzept deutlich.

Für den Regionalplan werden parallel auch noch Positionspapiere zu den Themenfeldern Wohnen, Infrastruktur sowie zur Freizeitwirtschaft und Kulturlandschaft erarbeitet und die Erstellung zweier regionaler Klimaschutzteilkonzepte zur Klimaanpassung und der Potenziale Erneuerbarer Energien vergeben [s. Grafik nächste Seite].





Grafik 1: Regionale Konzepte und Positionspapiere zur Neuaufstellung des Regionalplans

EINLEITUNG — ZIELSETZUNG

Entsprechend des Anlasses verfolgt das Regionale Gewerbeflächenkonzept in erster Linie folgende Zielsetzungen:

1. Das Regionale Gewerbeflächenkonzept ist der Beitrag des Bergischen Städtedreiecks hinsichtlich der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung für die Neuaufstellung des Regionalplans im Vorfeld des Erarbeitungsbeschlusses. Somit ist das Konzept auch die Grundlage für den Einstieg der konkreten Flächendiskussion der Bezirksregierung mit den einzelnen Städten. Darüber hinaus wünscht sich die Region eine Berücksichtigung der erzielten Ergebnisse bei der Erstellung der Leitlinien sowie der Grundsätze und Ziele des Regionalplans.

2. Das Regionale Gewerbeflächenkonzept ist die konzeptionelle Grundlage hinsichtlich einer möglichen Förderung von Gewerbeflächen in der zukünftigen Ziel-2-Förderperiode ab 2014.

3. Das Regionale Gewerbeflächenkonzept ist auch inhaltliches Material für die offizielle Eingabe der Region bei der Beteiligung zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans und –programms zu sehen.

4. Das Regionale Gewerbeflächenkonzept ist die Grundlage einer gemeinsamen Entwicklungs- und Marketingstrategie des Bergischen Städtedreiecks in Bezug auf den Gewerbestandort.

Grafik 2: Verfahren zur Aufstellung des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes [vereinfachte und gekürzte Darstellung]

EINLEITUNG — REGIONALER ERARBEITUNGSPROZESS

Die Räte der drei Städte haben die Bergische Entwicklungsagentur damit beauftragt, die Koordination sowie Moderation und fachliche Begleitung der Erarbeitung des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes zu übernehmen. Es wurde ein regionaler Arbeitskreis eingerichtet, dem Vertreter aus den Stadtentwicklungs-/Stadtplanungsabteilungen und den Wirtschaftsförderungen aller drei Städte sowie die IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid und die Handwerkskammer Düsseldorf angehören. Die Handwerkskammer Düsseldorf hat sich inhaltlich mit den drei Kreishandwerkerschaften Remscheid, Solingen und Wuppertal abgestimmt. Der Arbeitskreis hat in vielerlei Hinsicht seine Aufgabe erfüllt. So diente er dem gegenseitigen Informationsaustausch zu den vorhandenen und künftig beabsichtigten Gewerbeflächen und darauf aufbauend der Ausarbeitung einer Konzeption für die künftige Gewerbeflächenentwicklung und Vermarktung.

Gemeinsam wurden einheitliche Kriterien ausgearbeitet, nach denen eine Fläche als regional bedeutsam eingestuft wird. Aufgrund der notwendigen Aussagen für den Regionalplan fließen ebenfalls die kommunal bedeutsamen Flächen in das Konzept ein – ab einer Mindestgröße von 1 ha. Damit werden auch Flächen erfasst, die in der Regel für kleinere mittelständische Unternehmen und Betriebe aus dem Handwerk von Bedeutung sind.

Der Verfahrensablauf ergibt sich aus der Grafik 2 [s. Seite 11]. Seitens der Wirtschaftsförderungen wurde dezidiert die Nachfrage der letzten fünf Jahre ermittelt und daraus ein künftiger jährlicher Flächenbedarf abgeleitet, während die Stadtentwicklungsabteilungen das bestehende und künftige Flächenangebot zusammengestellt haben. Mit diesen Ergebnissen und einer ersten gemeinsamen Prioritätensetzung hat der Arbeitskreis im Mai 2011 zu einem Workshop eingeladen, an dem auch Vetreter des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bezirksregierung Düsseldorf teilgenommen haben.

Seitens der Region wurde auf den Umstand hingewiesen, dass bei einer engen Auslegung der aktuellen Ziel-2-Förderbedingungen im Bergischen Städtedreieck keine geeignete Fläche angemeldet werden kann. Anhand von zehn Thesen [s. Kapitel Ausgangssituation] stellte die Region die besondere Situation des Städtedreiecks dar, die einer sehr großzügigen Auslegung oder Anpassung der Richtlinien und Merkblätter bedarf. Das Ministerium sah die angesprochene Problematik und machte den Vorschlag, das Konzept schon auf die folgende Förderperiode auszurichten. Einerseits war schon zu diesem Zeitpunkt das Programm mehrfach überzeichnet und andererseits lassen die Richtlinien in manchen Punkten keine Abweichungen zu. Da das operationelle Programm für die neue Förderperiode aber noch nicht ausgearbeitet ist, bietet sich mit dem Konzept die Chance, auf die Problematiken hinzuweisen und auf eine Anpassung der Richtlinien hinzuwirken.

Das Konzept versteht sich nicht als starrer Masterplan, sondern ist eher als Grundlage eines dynamischen Prozesses zu sehen. Somit ist in regelmäßigen Abständen ein Monitoring durchzuführen, dass evtl. zu Konzeptanpassungen führen kann.

© GUNNAR BÄLDLE

BEZUG ZUM REGIONALEN STANDORTKONZEPT

Das Regionale Standortkonzept zukunfthoch³ ist als informelles Planungsinstrumentarium die regionale Entwicklungsstrategie des Bergischen Städtedreiecks. Es wurde als Grundlage sowohl von übergreifenden räumlichen Planungen wie auch von herausragenden Einzelprojekten von allen drei Räten der Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal einstimmig 2011 verabschiedet. Somit bildet das Konzept auch die inhaltliche Klammer für das Regionale Gewerbeflächenkonzept.

In dem Konzept werden klare Aussagen darüber getroffen, in welchen Zukunftsfeldern das Städtedreieck sich verstärkt engagieren will, um auch strukturell für die Zukunft gerüstet zu sein.

Das Regionale Standortkonzept bezieht sich auf die für die Region wichtigen Teilbereiche Stadt- und Regionalentwicklung, Freizeit und Tourismus sowie Wirtschaft.

Bei jedem dieser drei Teilbereiche wird zu Beginn des Konzeptes ein Überblick über die internen Stärken und Schwächen sowie die externen Chancen und Gefahren zu verschiedenen Handlungsfeldern im Rahmen einer SWOT-Analyse gegeben. Als Ergebnis wird dargestellt, bei welchen Handlungsfeldern zukünftig vorhandene Stärken gestärkt und bei welchen bestehende Schwächen überwunden werden müssen.

Für jeden Teilbereich wird auf dieser Basis eine Strategie präsentiert, die sich in jeweils fünf Zielen für die Region niederschlägt. Die Ziele des Bereiches Wirtschaft sind die entscheidende Grundlage der künftigen Gewerbeflächenentwicklung und werden daher auf der folgenden Seite ausführlich dargestellt.

Generell hat das Regionale Standortkonzept einen projektbezogenen Ansatz und will nicht als starrer Masterplan für die Region fungieren. Es muss auf kurzfristige Entwicklungen unmittelbar reagieren können. Daher wurden aufbauend auf den Zielen für jeden Teilbereich jeweils vier Projektcluster [s. nächste Doppelseite] definiert, die das Bild der Region nach Innen und Außen schärfen sollen. Diese Projektcluster, die das Regionale Gewerbeflächenkonzept unterstützt, sind für den Bereich Wirtschaft »Wissens- und Technologietransfer«, »Effizienzstrukturen«, »Nachwuchs- und Beschäftigungsförderung« sowie »Wirtschaftliche Zukunftsstandorte«.

Weitere Informationen zum Regionalen Standortkonzept und einen Download finden Sie im Internet unter www.bergische-agentur.de.

ZIELE DES REGIONALEN STANDORTKONZEPTES IM BEREICH WIRTSCHAFT

ZUKUNFT

ZUKUNFTSMÄRKTE ETABLIEREN

Kreativwirtschaft sowie die Entwicklung und Anwendung regenerativer Energien werden zum festen Bestandteil der regionalen Wirtschaftsstruktur ausgebaut.
Dies umfasst in der kreativen Ökonomie vor allem die Bereiche Industrie- und Produkt-Design. Zudem wird das Themengebiet Ressourceneffizienz zu einer bedeutenden Querschnittskompetenz entwickelt.

TRADITION

KLASSISCHE MÄRKTE ERHALTEN

Die Wirtschaft der Region ist geprägt von hochspezialisierten mittelständischen Produktionsunternehmen die vielfach inhabergeführt wird.
Das damit verbundene Knowhow und die ausgeprägte Flexibilität sind wesentliche Stärken, die es durch gezielte Unterstützung insbesondere im Bereich der Innovationsförderung zu erhalten gilt.

ERFINDUNGSREICHTUM

DER KOPF BLEIBT HIER

»Tüftlermentalität« und Erfindungsreichtum waren und sind die Grundlage wirtschaftlicher Prosperität im Städtedreieck.
Kompetenzen und Knowhow müssen gebunden und ausgebaut werden.
Die Rolle des Städtedreiecks als Ideenschmiede und Vordenker, vor allem im Bereich Metallerzeugnisse, Lack- und Kunststofftechnik, Maschinenbau und Oberflächentechnik, ist durch eine gezielte Fachkräfteentwicklung weiter zu stärken.

GRÜNDUNG

GRÜNDERREGION NR.1 IN NRW

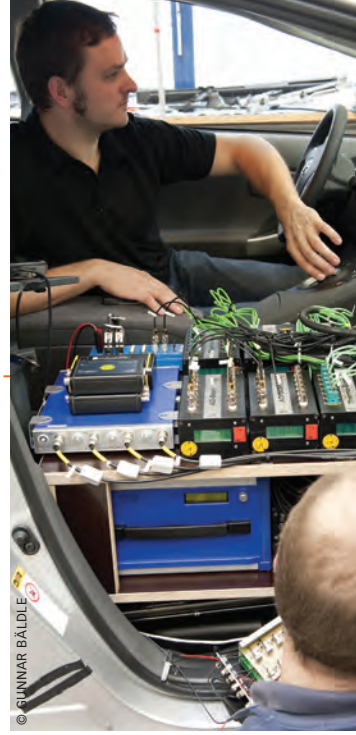
Das Städtedreieck verfügt über eine ausgezeichnete Beratungsstruktur, eine aufgeschlossene »Gründer-Uni«, engagierte Gründerprojekte und funktionierende Gründernetzwerke.
Diese Voraussetzungen sind ideal, um die Region im Wettbewerb um den gründerfreundlichsten Standort optimal aufzustellen und damit auch für Neugründer aus anderen Regionen attraktiv zu machen.

BILDUNG

BILDUNGSANGEBOTE WERDEN SYNCHRONISIERT

Die gut aufgestellten Bildungs- und Weiterbildungsangebote in der Region werden synchronisiert – speziell für die ingenieur- und naturwissenschaftlichen Bereiche sowie die Bildungsfelder Soziales, Gesundheit und Pflege werden Bildungslinien herausgearbeitet, die mit den wirtschaftsstrukturellen Zielen systematisch verknüpft werden.

BEZUG ZUM REGIONALEN STANDORTKONZEPT


© GUNNAR BÄLDLE

PROJEKTCLUSTER DES REGIONALEN STANDORTKONZEPTES IM BEREICH WIRTSCHAFT

WISSENS- UND TECHNOLOGIETRANSFER

PRODUKTENTWICKLUNG UND INNOVATIONSMANAGEMENT FÜR KLEIN- UND MITTELSTÄNDISCHE UNTERNEHMEN

Die Entwicklung des Bergischen Städtedreiecks zu einer dynamischen und zukunftsfähigen Wirtschafts- und Wissensregion bedarf kräftiger Impulse für Innovation und Forschung und Entwicklung – insbesondere mit Blick auf die Struktur kleiner und mittelständischer Unternehmen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf »Wissenstransfer« und dies vor allem in den technologischen Kompetenzfeldern Automotive, Metallverarbeitung und Produktentwicklung und -design. Projekte, die diesem Cluster zuge-ordnet werden, tragen zu einem verstetigten Austausch zwischen Wissenschaft und Wirtschaft bei, um in der Konsequenz die Planung, Durchsetzung und Veralltäglichung neuer Ideen zu unterstützen.

DIENT FOLGENDEN ZIELEN:

- W — ZUKUNFT
- W — TRADITION
- W — ERFINDUNGSREICHTUM

EFFIZIENZSTRUKTUREN

RESSOURCEN- UND ENERGIEEFFIZIENZ

Die – vor allem für eine Industrieregion – wichtigen Zukunftsfelder Umwelt, Energie und Ressourceneffizienz werden in diesem Projektcluster berücksichtigt. Das Bergische Städtedreieck ist institutionell gut aufgestellt [EnergieAgentur.NRW, EffizienzAgentur NRW, Wuppertal Institut usw.] und begleitet, berät und unterstützt kleine und mittelständische Unternehmen der Region in diesem Feld. Projekte, die diesem Cluster zugeordnet werden, haben das Ziel Materialkosten abzusenken, Prozesse zu optimieren, den Einsatz von Betriebsstoffen zu verbessern usw.

DIENT FOLGENDEN ZIELEN:

- W — ZUKUNFT
- W — TRADITION

© BAYER AG

NACHWUCHS- UND BESCHÄFTIGUNGSFÖRDERUNG

QUALIFIZIERUNG UND BESCHÄFTIGUNGSIMPULSE – NACHWUCHS FÜR DIE TECHNIKREGION

Das Bergische Städtedreieck als Technik- und Unternehmensregion ist in vielerlei Hinsicht auf qualifizierte Nachwuchskräfte angewiesen: einerseits gilt es, den Unternehmensbestand der Region durch Bündelung von Initiativen für Nachfolgeregelungen zu sichern sowie durch Neugründungen weiter auszubauen. Andererseits benötigen die technisch orientierten Unternehmen der Region qualifizierte Nachwuchskräfte, um sich auch zukünftig auf dem Markt behaupten zu können. Neben technisch orientierten Ansätzen für die Nachwuchsförderung stehen Projekte mit Blick auf den demografischen Wandel [Alterung, Schrumpfung und Migration] und das lebenslange Lernen im Mittelpunkt.

DIENT FOLGENDEN ZIELEN:

- W — ERFINDUNGSREICHTUM
- W — GRÜNDUNG
- W — BILDUNG

WIRTSCHAFTLICHE ZUKUNFTSSTANDORTE

GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Zeitgemäße und ausreichend dimensionierte Gewerbeflächen sind für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben und vor allem für die Standortbindung bestehender Unternehmen eine wichtige Voraussetzung. Die Inwertsetzung vorhandener und die gezielte Qualifizierung neuer Flächen ist daher äußerst wichtig, um den veränderten Ansprüchen von Gewerbetreibenden gerecht zu werden. Im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung gilt es, die vorhandenen Flächenpotenziale möglichst effektiv zu nutzen.

DIENT FOLGENDEN ZIELEN:

- W — ZUKUNFT
- W — TRADITION
- W — GRÜNDUNG

AUSGANGSSITUATION —

10 CHARAKTERISTIKA DES WIRTSCHAFTSSTANDORTES

DAS BERGISCHE STÄDTEDREIECK - EIN SPEZIFISCHER WIRTSCHAFTSSTANDORT

Das Bergische Städtedreieck hat als Wirtschaftsstandort eine besondere Industriegeschichte und geographische Gegebenheiten, die auch in Bezug auf die aktuelle Situation zur Gewerbeflächenentwicklung von Bedeutung sind. Hier zeigt sich auch eine spezifische Situation des Bergischen Städtedreiecks gegenüber anderen Regionen in NRW. Diese Aspekte sind im Folgenden als zehn Charakteristika des Wirtschaftsstandortes zusammengefasst.

TRADITION [1]

FRÜHE INDUSTRIALISIERUNG UND LANGE INDUSTRIELLE TRADITION

Die frühe Industrialisierung in der bergischen Region hat eine sehr ausgeprägte klein- und mittelständische Wirtschaftsstruktur entwickeln lassen, die sich bis heute in historisch bedingten Gemengelagen in den drei Städten zeigen. Dieses enge Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist bei störendem Gewerbe für viele Standorte weiterhin prägend, aber mit Nutzungskonflikten behaftet.

© WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL

TOPOGRAFIE [2]

SCHWIERIGE TOPOGRAFIE UND GROSSE NSG/LSG-GEBIETE

In allen drei Städten gibt es gleichermaßen eine bewegte Mittelgebirgslandschaft. Aufgrund der Topografie und der naturräumlichen Gegebenheiten der großen Landschaftsräume – zumeist als Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete festgesetzte Flächen – verringern die Möglichkeiten zur Erschließung großflächiger und ebener Gewerbeflächen.

© STADT REMSCHEID

KMU-PRÄGUNG [3]

UNTERNEHMENSSTRUKTUR KMU-GEPRÄGT

Die prägende, klein und mittelständische Unternehmensstruktur in der Region sorgt für eine Kleinteiligkeit der Gewerbestandorte. Im Falle von Betriebsaufgaben entstehen daher kaum großflächige Brachflächen, die nach einem Flächenrecycling wieder dem Immobilienmarkt zugeführt werden können.

© GUNNAR BÄLDLE

PRODUKTION [4]

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR MIT TRADITIONELL STARK PRODUZIERENDEM BEREICH

Das Bergische Städtedreieck ist traditionell stark im produzierenden Bereich. Insbesondere im Bereich des Handwerks und der metallverarbeitenden Industrie ist die Region bundesweit ein führender Standort. Dies gilt insbesondere bei den Branchen Werkzeugindustrie und Schneidwaren. Viele Unternehmen, die früher einen Schwerpunkt auf die Produktion gelegt hat, haben in den letzten Jahrzehnten eine strukturelle Veränderung durchlebt und haben Kapazitäten in den Bereichen Forschung und Entwicklung aufgebaut. Dazu hat sich im Gegensatz der übrige Dienstleistungsbereich in der Region unterdurchschnittlich entwickelt.

Das produzierende Gewerbe benötigt tendenziell größere Flächen, die nach heutigem Bau- und Planungsrecht auch entsprechende Abstände zur heranrückenden Wohnbebauung benötigen. Daher gibt es Probleme im Umgang mit Altstandorten bei möglichen Betriebsverlagerungen, da eine gewerbliche Nachfolgenutzung häufig schwierig zu realisieren ist.

© GUNNAR BÄLDLE

ENTWICKLUNGSSCHUB [5]

ENTWICKLUNGSSCHUB: GROSSFLÄCHIGE GEWERBEGEBIETE IN DEN 70ER UND 80ER JAHREN

In den 1970er und 1980er Jahren wurden großflächige Industrie- und Gewerbegebiete in allen drei Städten ausgewiesen. Diese Flächen wurden am Markt gut angenommen. Damals bestehende Förderinstrumente bei Betriebsverlagerungen haben dieses unterstützt. In diesen Gewerbegebieten gibt es heute kaum noch Flächenpotenziale.

© STADT REMSCHEID

AUSGANGSSITUATION —

10 CHARAKTERISTIKA DES WIRTSCHAFTSSTANDORTES

STAGNATION [6]

KAUM NEUE FLÄCHENENTWICKLUNGEN IN DEN 90ER JAHREN

Dagegen wurden in den 1990er Jahren bis auf die Ausnahme »Bergisch-Born« in Remscheid keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen.

© STADT REMSCHEID

AUFSCHWUNG [7]

NEUE GROSSFLÄCHIGE AUSWEISUNGEN IN DEN 2000ER JAHREN

Aufgrund einer aufkommenden Flächenknappheit wurden dann in den 2000er Jahren wieder großflächige Gewerbeflächen entwickelt und erschlossen, z.B. das Gewerbegebiet Piepersberg in Solingen oder der EngineeringPark in Wuppertal. Diese beiden großen Gewerbeflächen werden zur Zeit besiedelt, es ist aber davon auszugehen, dass die Vermarktung dieser Flächen in 2015 abgeschlossen sein wird.

© WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG SOLINGEN

GEWERBEHÖFE [8]

UMWANDLUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN EINES NUTZERS IN GEWERBEHÖFE MIT MEHREREN NUTZERN

Ehemals durch ein Großunternehmen genutzte Betriebsflächen sind nach Wegzug, Verlagerung oder Insolvenz der ursprünglichen Firmen erfolgreich zu neuen Gewerbeparks für mehrere Kleinunternehmen und Handwerksbetriebe entwickelt worden. Diese Wiedernutzung gelingt aber nicht in jedem Fall, sondern bedingt positive Flächenmerkmale.

© WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL

GEWERBEBRACHEN [9]

ERFOLGREICHE BRACHENENTWICKLUNG UNTERSCHIEDLICHER GRÖSSE IN DEN LETZTEN JAHREN

Aufgrund der frühen Industrialisierung der Region gibt es im Bergischen Städtedreieck ein enges Bahnnetz, das früher stark für den Güterverkehr genutzt worden ist. In den drei Städten hat es dadurch auch Bahnflächen als Rangierflächen oder Güterbahnhöfe gegeben.

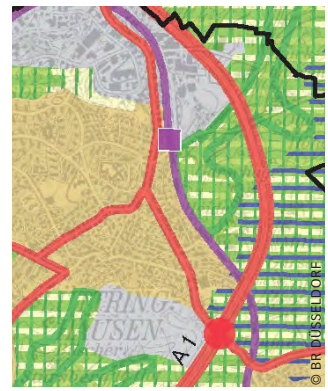
Aufgrund der Verlagerung des Güterverkehrs auf die Straße haben sich dadurch größere Bahnbrachen ergeben. Diese sind in den letzten Jahren erfolgreich entwickelt worden und werden nun als Ergebnis eines Flächenrecycling u.a. auch als Gewerbeflächen genutzt bzw. vermarktet.

Beispiele dafür sind die Südpark-Flächen in Solingen [Erschlossen und in der Vermarktung] oder das 16 Hektar große Entwicklungsgebiet VohRang in Wuppertal, das in erster Linie kleineren lokalen Unternehmen und Handwerksbetrieben dienen soll.

RESERVEFLÄCHEN [10]

WENIGE GEEIGNETE RESERVEFLÄCHEN [REGIONALPLAN]

Viele der im Regionalplan dargestellten Reserveflächen sind für eine Entwicklung und Vermarktung nicht oder nur mit hohem Aufwand verfügbar. Naturräumliche Gegebenheiten spielen hier eine Rolle, z.B. eine bewegte Topografie. Auch Fragen der Erschließung oder schwierige Eigentumsverhältnisse sind von Bedeutung.



AUSGANGSSITUATION — NACHFRAGE UND BEDARFSERMITTLUNG

Die Untersuchung der Nachfragesituation und des Ansiedlungsgeschehens im Bergischen Städtedreieck erfolgt auf Basis von zwei Datenbanken der lokalen Wirtschaftsförderungen. Eine beinhaltet die erfolgreichen Ansiedlungen, Erweiterungen und vertraglich fixierten Reservierungen von Gewerbeflächen und -gebäuden durch Unternehmen, die andere die in der Region angefragten, aber nicht erfolgreich abgeschlossenen Anfragen durch Unternehmen.

Die Vorgehensweise lehnt sich an die derzeitige Methodik [sog. Handlungsspielraummethode] der Bezirksregierung an, da es noch keine landesweit einheitliche Bedarfsberechnungsmethode gibt. Diese ist von der Bezirksregierung angekündigt, liegt aber noch nicht vor. Die gewerblichen Bedarfe werden über eine Trendfortschreibung der Inanspruchnahmen der vergangenen Jahre [abzgl. Bestandsimmobilien- und Brachflächenabschlag] ermittelt. Bekannte Prognosemodelle, wie z.B. die GIFPRO-Methode, die rechnerisch anhand von Flächenkennziffern, Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen sowie Wiedernutzungsmaßnahmen Flächenbedarfe ermittelt, könnten ggf. zu anderen Ergebnissen kommen.

Die regionalen Datenbanken decken einen Zeitraum der Jahre 2006 bis 2010 ab. Aufgrund der unterschiedlichen Geschäftspolitik und Aufgabenausrichtung der drei lokalen Wirtschaftsförderungseinrichtungen und unterschiedlicher Erfassungsmethoden und -tiefe konnten nicht alle Jahre gleichermaßen abgedeckt werden. Das erste erfasste Jahr 2006 behandelt nur die Daten aus Remscheid und Wuppertal. Hinzu kommt, dass der Anteil der über die Wirtschaftsförderungen laufenden Nachfrage nach Gewerbeimmobilien und -grundstücken bei schätzungsweise 70% - 80% liegt. Bei der nur in Teilen erfassten Nachfrage nach Büroflächen liegt dieser Wert deutlich niedriger. Dennoch können aufgrund des langen Erfassungszeitraumes und der hohen Anzahl der Fallzahlen valide Zahlen für die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region angenommen werden.

Zwischen den Datenbanken gibt es keine Überschneidungen, das heißt, dass die erfolgreichen Ansiedlungen aus der Anfragendatenbank entfernt wurden. In den Datenbanken werden folgende, falls vorhandene, Informationen über die anfragenden bzw. angesiedelten Unternehmen festgehalten:

- Name des Nachfragers,
- Herkunft des Nachfragers,
- Branche des Nachfragers,
- Größe der nachgefragten Grundstücks bzw. Nutzfläche,
- Art der nachgefragten Nutzfläche.

In der Ansiedlungsdatenbank wird zudem der Realisierungsstand [reserviert, gekauft, im Bau, abgeschlossen] sowie die Grundstücksart [eigene Fläche [Reserve], Bestandsgebäude, kommunales Grundstück, privates Grundstück] festgehalten.

Um die nachgefragte gewerbliche Grundstückfläche zu ermitteln, wird bei den Anfragen, wo nur Nutzfläche angegeben wurde, von dieser die mögliche Grundstücksfläche ermittelt. Dies geschieht in drei Modellen für eine geringe, eine mittlere und eine hohe Bebauungsdichte. Dabei wird bei einer geringen Bebauungsdichte von einer

Grundflächenzahl [GRZ] von 0,3 für Produktions-, Handels-, Lager- und sonstigen Flächen sowie einer Geschossflächenzahl [GFZ] von 1,5 für Büroflächenzahl ausgegangen. Entsprechendes gilt für die mittlere Verdichtung [GRZ=0,5; GFZ=2,0] und die hohe Verdichtung [GRZ=0,7; GFZ=2,4].

Die Ansiedlungsdatenbank beinhaltet über den Zeitraum von fünf erfassten Jahren 240 Datensätze. In der Anfragendatenbank sind 613 Datensätze erfasst.

Ansiedlungen im Bergischen Städtedreieck 2006 – 2010

Im Zeitraum 2006 bis 2010 wurden 240 Ansiedlungen, Erweiterungen und Reservierungen von gewerblichen Immobilien und Flächen von den lokalen Wirtschaftsförderungen festgehalten. Die nachgefragte Grundstücksfläche beläuft sich im Jahresdurchschnitt je nach Bebauungsdichte auf einen Bereich zwischen 30 bis 35 Hektar.

Die Tabelle zeigt die zusammengefassten Jahreswerte von 2006 beginnend bis 2010. Durch den Zeitraum von fünf Jahren können auch konjunkturelle Hoch- und Tiefphasen mit Sondereffekten bei der Flächennachfrage ausgeglichen werden.

Bezugsjahr	Grundstücksfläche [m²] Modell niedrige Bebauungsdichte	Grundstücksfläche [m²] Modell mittlere Bebauungsdichte	Grundstücksfläche [m²] Modell hohe Bebauungsdichte
2006 [RS+W]	252.228	240.545	235.260
2007	379.523	341.173	324.460
2008	340.626	312.817	300.860
2009	515.787	477.133	460.514
2010	227.022	221.085	218.516
Summe [2006 - 2010]	1.715.186	1.592.753	1.539.610
Durchschnitt p.a.	**343.037**	**318.551**	**307.922**
Summe [2007 - 2010]	1.462.958	1.352.208	1.304.350
Durchschnitt p.a.	**365.740**	**338.052**	**326.088**

Tabelle 1: Ansiedlungen im Bergischen Städtedreieck 2006-2010

Analyse der nachgefragten Flächengrößen bei Ansiedlungen

Von den 240 erfassten Ansiedlungen, Erweiterungen und verbindlichen Kaufoptionen sind bei 173 Fällen feste Grundstücksgrößen hinterlegt. Bei den anderen Fällen ist nur die Nutzfläche bekannt, insbesondere dann, wenn Unternehmen sich in Bestandsgebäuden, Gewerbeparks oder Bürogebäuden angesiedelt haben.

Bei einer Detailanalyse der Grundstücksgrößen zeigt sich, dass in der Mehrheit der Ansiedlungen und Erweiterungen eine Flächengröße zwischen 1.000 und 10.000 qm gewählt worden ist. Dies spiegelt die für die bergische Region typische klein- und mittelständische Unternehmensstruktur wieder.

Dennoch haben auch die größeren Flächenzuschnitte über 10.000 qm bzw. über 25.000 qm eine große Bedeutung für die Entwicklung der Wirtschaftsregion. Hier ist die Anzahl der Ansiedlungen geringer, aber aufgrund der größeren Grundstücksgrößen ist naturgemäß die Summe der nachgefragten Gewerbefläche höher. Diese Ansiedlungen und Erweiterungen sind somit auch Treiber der gesamten Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Betrachtet man die Einzelfälle der größeren Flächeninanspruchnahmen über 25.000 qm, zeigt sich, dass es sich hierbei insbesondere um eine Neuausrichtung und Erweiterung bedeutender Bestandsunternehmen handelt, die damit eine Zukunftsoption in der Region Bergisches Städtedreieck gewählt haben. Als Beispiele seien hier genannt die Aktivitäten der Firmen Schein Orthopädietechnik [Remscheid, 61.000 qm], Wasi [Wuppertal, 43.000 qm], Gepa [Wuppertal, 50.000 qm] oder ITEM [Solingen, 53.000 qm]. Auch wenn sich diese Unternehmen in ihrer Heimatregion erweitert haben, ist durch die Begleitung dieser Flächenanfragen durch die Wirtschaftsförderungen und Stadtverwaltungen bekannt, dass auch andere Standorte außerhalb der Region geprüft worden sind. Viele aus der Region abgewanderte Unternehmen zeigen, dass die Standortverbundenheit der Unternehmen nicht unbedingt eine ausschlaggebende Rolle spielen muss – insbesondere wenn es kein angemessenes Flächenangebot für Firmenansiedlungen und Erweiterungen gibt.

In Einzelfällen konnte durch ein entsprechendes Flächenangebot ein Unternehmen von einem anderen Standort in die Region angesiedelt werden [Firma Putsch aus Hagen, 60.000 qm in Wuppertal gekauft, Baubeginn in 2012].

Analyse zur Herkunft und Branchen bei Ansiedlungen

Die tatsächlich getätigten Ansiedlungen und Erweiterungen sind vorrangig aus dem Bergischen Städtedreieck. Bei Ansiedlungen von außerhalb der drei bergischen Städte gibt es einen Schwerpunkt auf die umliegenden Kreise und Regionen [EN-Kreis, Kreis Mettmann, Oberbergischer Kreis]. In Einzelfällen sind auch erfolgreich Firmen aus dem Ruhrgebiet oder der Rheinscheine in der Region angesiedelt worden. Ansiedlungen aus anderen Bundesländern kommen beim Aufbau eine Niederlassung in der Rhein-Ruhr-Region oder durch Aufkauf einer Firma bzw. eine Fabrikationsanlage vor. Diese sind aber in der Summe zu vernachlässigen.

Eine Auswertung nach Branchen ist aufgrund der Erfassungs- und Datengrundlage nicht durchgängig möglich. Es zeigt sich aber auch hier, dass ein Großteil der Nachfrage aus der für die Region

typischen Branchen wie Metallverarbeitung oder Automotive kommt. Weiter auffällig ist eine hohe Nachfrage im Bereich des Großhandels. Viele Unternehmen verlagern in der Region auch ihre Aktivitäten von der Produktion stärker auf die Distribution, was sich in entsprechenden Neubauten mit höheren Hallenkörpern für Hochregallager und einer Nachfrage nach verkehrsgünstigen Gewerbeflächen zeigt.

Grundstücksgröße	**bis 1.000**	**1.001 - 2.500**	**2.501 -5.000**	**5.001 - 10.000**	**10.001 - 25.000**	**25.001 - 50.000**	**über 50.000**
Anzahl	10	43	48	41	18	8	5
Summe	**5.544**	**69.734**	**184.420**	**317.754**	**296.352**	**289.122**	**304.000**

Tabelle 2: Nachgefragte Flächengrößen bei Ansiedlungen und Erweiterungen

Unbefriedigte Nachfrage nach Gewerbeflächen 2006 – 2010

Im Zeitraum 2006 bis 2010 gab es des Weiteren 613 nicht erfolgreich verlaufende Anfragen nach Gewerbeflächen bzw. –Immobilien, die von den Wirtschaftsförderungen erfasst worden sind. Diese Nachfrage ergibt einen Jahresdurchschnitt von 80 bis 90 Hektar Flächennachfrage.

Da viele der erfassten Nachfragen mehrfach angefragt haben könnten [Unternehmen sucht Fläche in Remscheid und Wuppertal = 2-fache Erfassung] und da es immer wieder unverbindliche Anfragen gibt, die ggf. auch nur eine Marktrecherche darstellen, wird die Annahme getroffen, dass 50% dieser Anfragen nicht als ernsthafte Anfrage angenommen wird. So bleibt eine jährliche Durchschnittsnachfrage von 40 bis 45 Hektar, die im Bergischen Städtedreieck aus verschiedensten Gründen nicht realisiert werden konnte.

Analyse der Flächengrößen bei Anfragen

Von den über 600 in der Datenbank hinterlegten Anfragen nach Gewerbeflächen sind 348 Anfragen mit einer konkreten Grundstücksgröße hinterlegt. Diese sind nach den verschiedenen Größenklassen unterteilt worden. Im Vergleich zur Analyse der Flächengrößen bei den Ansiedlungen und Erweiterungen zeigt sich hier ein stärkerer Anteil bei kleinen Flächen unter 1.000 qm. Der eigentliche Schwerpunkt bildet sich auch hier in den unteren Größenklassen zwischen 1.000 und 10.000 qm Grundstücksgröße ab. Auffällig ist aber auch eine große Nachfrage nach größeren Gewerbeflächen mit über 25.000 qm und mehr, die im Bergischen Städtedreieck nicht bedient werden könnte.

	Grundstücksfläche [m²]	Grundstücksfläche [m²]	Grundstücksfläche [m²]
Jahr der Anfrage	Modell niedrige Bebauungsdichte	Modell mittlere Bebauungsdichte	Modell hohe Bebauungsdichte
2006 [nur RS + W]	742.673	645.598	603.904
2007	967.043	941.236	930.034
2008	911.505	807.525	762.903
2009	841.090	809.305	795.601
2010	996.467	858.768	799.562
Summe [2006 - 2010]	4.458.778	4.062.432	3.892.004
Durchschnitt p.a.	**891.756**	**812.486**	**778.401**
Summe [2007 - 2010]	3.716.105	3.416.834	3.288.100
Durchschnitt p.a.	**929.026**	**854.209**	**822.025**

Tabelle 3: Unbefriedigte Nachfrage nach Gewerbeflächen 2006-2010

Grundstücksgröße	bis 1.000	1.001 - 2.500	2.501 -5.000	5.001 - 10.000	10.001 - 25.000	25.001 - 50.000	über 50.000
Anzahl	76	70	85	39	36	28	14
Summe	**52.425**	**137.150**	**338.800**	**315.350**	**684.000**	**1.086.500**	**1.022.500**

Tabelle 4: Nachgefragte Flächengrößen der unbefriedigten Nachfrage nach Gewerbeflächen

Analyse zur Herkunft und Branchen bei Anfragen

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

Daneben gibt es aber auch viele Anfragen, die nicht direkt vom Unternehmen gestellt werden, sondern über Baufirmen, Projektentwickler und Makler an die Wirtschaftsförderungen herangetragen werden. Hier ist die genaue Herkunft oder die Branche in den ersten Gesprächen nicht klar erfasst. Insbesondere diese Kontakte zur Immobilienwirtschaft beinhalten aber auch im besonderen Maße Flächenanfragen von Firmen und Kunden, die aus anderen Regionen und Bundesländern kommen.

© WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL

EXKURS

Gründe für Nicht-Ansiedlungen – Erfahrungswert aus Sicht der Wirtschaftsförderung

Aus den Erfahrungen verschiedener Einzelfälle sollen hier zusammengefasst die Aspekte dargestellt werden, die von Seiten der Angebotspolitik der Region beeinflussbar sind, beispielsweise durch eine Anpassung von Bauleitplänen. Der Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck ist mit z.T. neuen, modernen Ansprüchen an Gewerbeimmobilien konfrontiert. Insbesondere auf Gewerbeflächen mit älteren Bebauungsplänen oder auf Bestandsgrundstücken in einer Gemengelage können diese Standortanforderungen nicht erreicht werden.

Die Gründe für eine Nicht Ansiedlung sind sehr vielfältig und können nur sehr selten auf einzelne, messbare Kriterien wie Preisniveau etc. zurückgeführt werden. Aus den erfolgreichen Ansiedlungen und der intensiven Begleitung von potentiellen Ansiedlungsvorhaben sind die unten aufgeführten Punkte Gründe für eine Nicht Ansiedlung bzw. Aspekte, die verstärkt nachgefragt werden.

- Bauhöhen

Wegen der Bedeutung moderner Logistik- und Lagerungskonzepte ist die Fragestellung der möglichen Bauhöhe stärker relevant geworden. Aktuelle Neuinvestitionen in der Region zeigen, dass die Unternehmen verstärkt ihre Logistik und Fertigungsprozesse optimieren.

- 24-Stunden Betrieb

Viele Unternehmen suchen explizit Grundstücke, die – oftmals als Option für die Zukunft bzw. Nachfragespitzen – einen 3-Schicht-Betrieb ermöglichen. Dabei geht nicht immer um eine 24-stündige mögliche An- und Ablieferung von Liefertransporten, sondern in erster Linie um die Möglichkeit, dass Mitarbeiter an- und abfahren können.

- Verfügbarkeit größerer Flächenzuschnitte

Obwohl eine große Bandbreite an Flächengrößen nachgefragt wird und aufgrund der mittelständisch geprägten Unternehmensstruktur die Flächengröße 5.000 bis 20.000 qm dominiert, sind verstärkt Nachfragen nach größeren Flächenzuschnitten zu vermerken. Die Bandbreite spielt sich dabei ab zwischen 20.000 bis 60.000 m². In Einzelfällen werden auch noch größere zusammenhängende Flächen gesucht.

- Flexible Anpassung von Bebauungsplänen

Bebauungspläne sollten so offen festgeschrieben werden, dass es immer noch ausreichend Möglichkeiten für ein investorenspezifisches Vorhaben gibt. Die Erfahrungen aus verschiedenen Anfragen und Ansiedlungen der letzten Jahre zeigt, dass ansonsten die Bebauungspläne arbeitsintensiv und zeitaufwendig angepasst werden müssen.

- Schnelle »Lieferfähigkeit«

Viele Anfragen von Firmen nach möglichen Standorten und Expansionsflächen werden relativ kurzfristig nachgefragt [z.B. 6-12 Monate bis Baubeginn]. Daher müssen alle Informationen zu den Grundstücken gut aufbereitet vorliegen, so dass auch kurzfristige Anfragen bedient werden können.

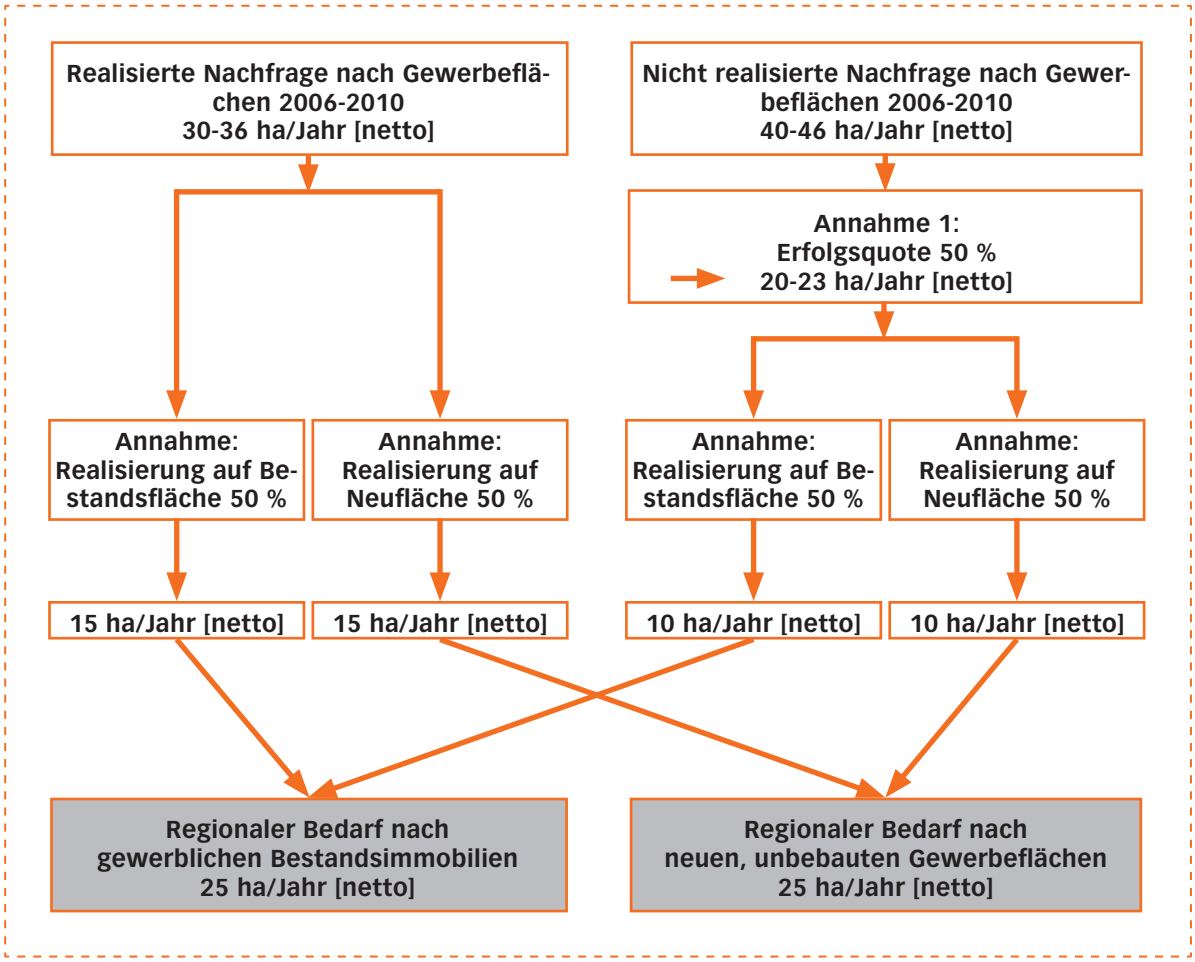
Eine Branche, die mit ihren Flächenansprüchen heraus sticht, ist die Logistikbranche. Aufgrund der guten räumlichen Lage des Bergischen Städtedreiecks in der Rhein-Ruhr-Region und der verschiedenen guten Autobahnanbindungen ist die Region grundsätzlich ein interessanter Standort für die Logistikbranche.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

Ableitung: Regionaler Bedarf nach Gewerbeflächen

Die realisierte regionale Nachfrage der letzten fünf Jahre liegt in einem Bereich von 30 – 36 ha pro Jahr. Diese Nachfrage hat aber nicht ausschließlich auf neuen Gewerbeflächen stattgefunden. Viele Flächennachfrage lässt sich in Bestandsimmobilien oder Brachflächen abbilden. Da die Ansiedlungen nicht so detailscharf erfasst werden, dass man hier jede einzelne Ansiedlung nach ihrer Flächenart nachvollziehen kann, wurde die Annahme getroffen, dass 50% der Nachfrage auf Bestandsflächen realisiert wurde und daher die anderen 50% als neue Flächeninanspruchnahme zu definieren sind. Das bedeutet, dass mindestens 15 Hektar [netto] als neue Flächeninanspruchnahme gewertet werden muss.

Die nicht realisierte Nachfrage nach Gewerbeflächen liegt mit den oben erwähnten Annahmen bei 40-46 ha pro Jahr. Um hier ebenfalls auf einen möglichen jährlichen Bedarf nach Gewerbeflächen zu kommen, wurden hier zwei Modellannahmen gemacht. In einem ersten Schritt wird eine Erfolgsquote von 50% angenommen, so dass es gelingt, 20-23 Hektar pro Jahr mit einem wettbewerbsfähigen Gewerbeflächenpotenzial in der Region anzusiedeln oder zu halten. Diese Gewerbeflächennachfrage wird analog zu der Annahme oben zur Hälfte auf Bestandsflächen realisiert, zur anderen Hälfte aber als neue Flächeninanspruchnahme. Das bedeutet eine Nachfrage von 10 Hektar [netto] pro Jahr nach neuen Gewerbeflächen.

In der Summe wird daher ein regionaler Bedarf für das Bergische Städtedreieck von 25 Hektar neuen Gewerbeflächen pro Jahr festgehalten.



Grafik 3: Zukünftiger jährlicher regionaler Bedarf nach Gewerbeflächen

GEWERBLICHE POTENZIALFLÄCHEN —

EINLEITUNG

Aufgrund der Bedeutung des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes als Fördergrundlage der kommenden Ziel-2-Förderperiode 2014-2020 sowie als Beitrag zum Regionalplanprozess muss das Konzept sowohl kommunal wie auch regional bedeutsame gewerbliche Potenzialflächen berücksichtigen.

Darum werden auf der folgenden Doppelseite alle gewerblichen Potenzialflächen - unabhängig ihrer eigentlichen Bedeutsamkeit abgebildet. Als Darstellungsgrenze wurde 1 ha festgelegt, da noch kleinere Teilfächen für den Regionalplanprozess und die Flächendiskussion irrelevant sind. Die für das regionale Gewerbeflächenkonzept benannten Flächen sind nicht deckungsgleich mit den im Siedlungsmonitoring erfassten Flächen, da die Erfassungsmethoden unterschiedlich sind. Beispielsweise werden hier auch mindergenutzte Flächen berücksichtigt, die eine Weiterentwicklung erfahren sollen.

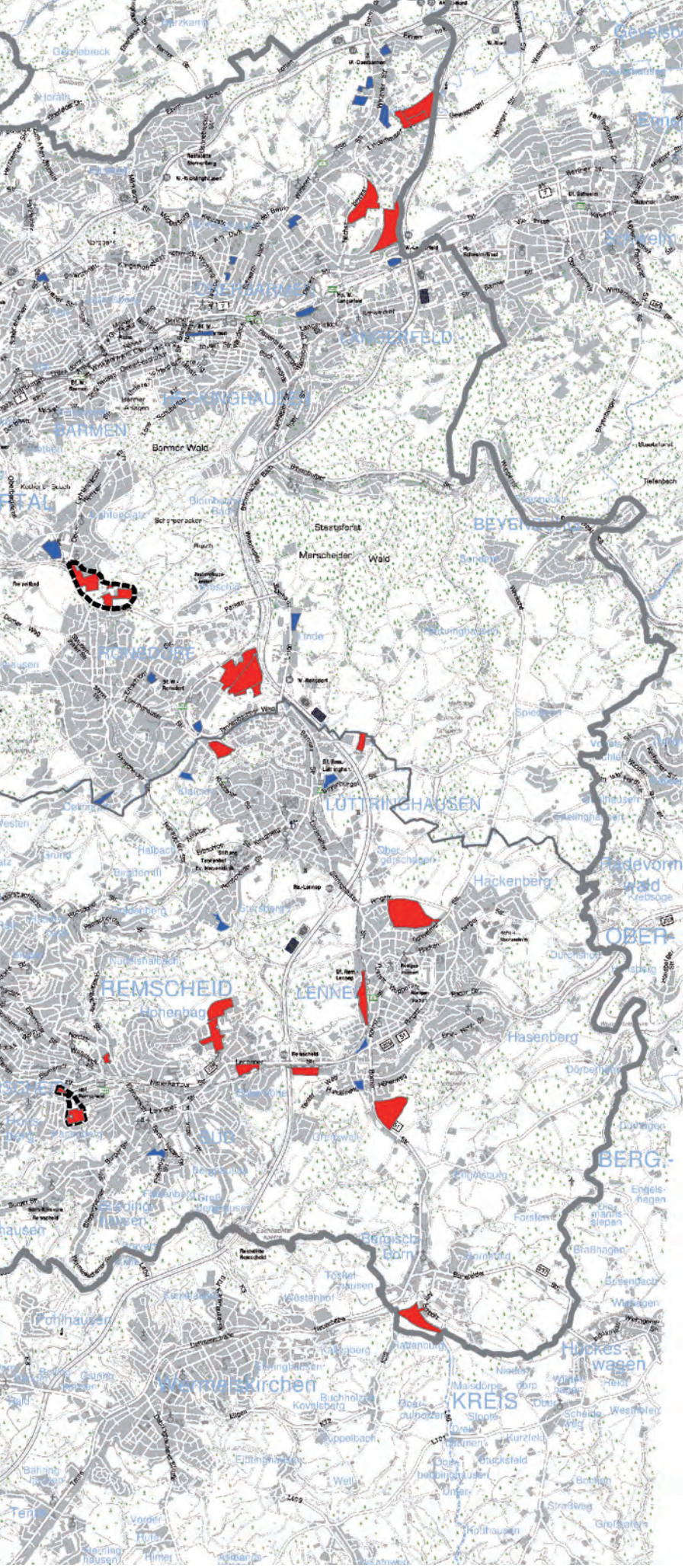
Kommunales und regionales Gewerbeflächenpotenzial [netto] [s. Tabelle 5 S. 38/39]
Remscheid:
kommunale Bedeutsamkeit: ca. 7 ha auf 6 Flächen
regionale Bedeutsamkeit: ca. 55 ha auf 13 Flächen
insgesamt: ca. 62 ha auf 19 Flächen
Solingen:
kommunale Bedeutsamkeit: ca. 24 ha auf 12 Flächen
regionale Bedeutsamkeit: ca. 63 ha auf 11 Flächen
insgesamt: ca. 87 ha auf 23 Flächen
Wuppertal:
kommunale Bedeutsamkeit: ca. 48 ha auf 27 Flächen
regionale Bedeutsamkeit: ca. 93 ha auf 8 Flächen
insgesamt: ca. 141 ha auf 35 Flächen

Entsprechend des hergeleiteten jährlichen regionalen Bedarfs nach Gewerbeflächen von 25 ha Bestandsimmobilien und 25 ha unbebauten Gewerbeflächen [also insgesamt 50 ha/Jahr] reicht rein mengenmäßig das dargestellte Potenzial theoretisch für 5-6 Jahre aus [realistischerweise auch für ein paar Jahre mehr, da auch neue Bestandsimmobilien auf den Markt kommen werden, die derzeit noch nicht in Erscheinung treten und nicht immer 50 ha/Jahr realisiert werden können]. Aufgrund der bei vielen Flächen bestehenden Unwägbarkeiten - wie Topografie, Besitzverhältnisse, naturräumliche Gegebenheiten, Erschließungskosten etc., die in den Steckbriefen im Anhang beschrieben sind - liegt das tatsächliche Angebotspotenzial jedoch deutlich unter der Summe aller kommunal und regional bedeutsamen Flächen von 290 ha.

Derzeit sind nach heutigen Einschätzungen von den dargestellten Potenzialflächen insgesamt 29 Flächen mit einer Gesamtgröße von 61,4 ha sofort-kurzfristig verfügbar. Diese Flächen sind somit theoretisch in 1-2 Jahren aufgebraucht und verdeutlichen die regionalplanerische Bedeutung der Ausweisung zukünftiger Gewerbeflächen.

© BAYER AG

ROHDENHAUS
WULFRATH
KOTHEN
METZKAUSEN
METTMANN
DÜSSEL
KATERNBERG
ELBERFELD WEST
ELBERFELD
WUPPERFELD
VOHWINKEL
GRUITEN
MILLRATH
HAAN
GRAFRATH
CRONENBERG
Staatsforst
Burgholz
STADTWALD
HILDEN
Hildener Heide
WALD
SOLINGEN
MITTE
OHLIGS
MERSCHEID
AUF DER HÖHE
WIESCHEID
BURG
WILDENBERG



GEWERBLICHE POTENZIALFLÄCHEN — ÜBERSICHT AB 1 HA GRÖSSE

Karte 1:
Gesamtübersicht der kommunalen [blau] und regionalen [rot] gewerblichen Potenzialflächen des Bergischen Städtedreiecks [Erhebung 12/2010 - 12/2011]

Anmerkung:
Zusammengehörige Teilflächen sind gestrichelt umrandet

Erstellung: Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Zeichnung: Gabriele Friedrich
Kartografie: Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

REGIONAL BEDEUTSAME POTENZIALFLÄCHEN —
DEFINITION »REGIONALE BEDEUTSAMKEIT«

DEFINITION DER REGIONALEN BEDEUTSAMKEIT

BERÜCKSICHTIGUNG DER BESONDERHEITEN DES BERGISCHEN STÄDTEDREIECKS

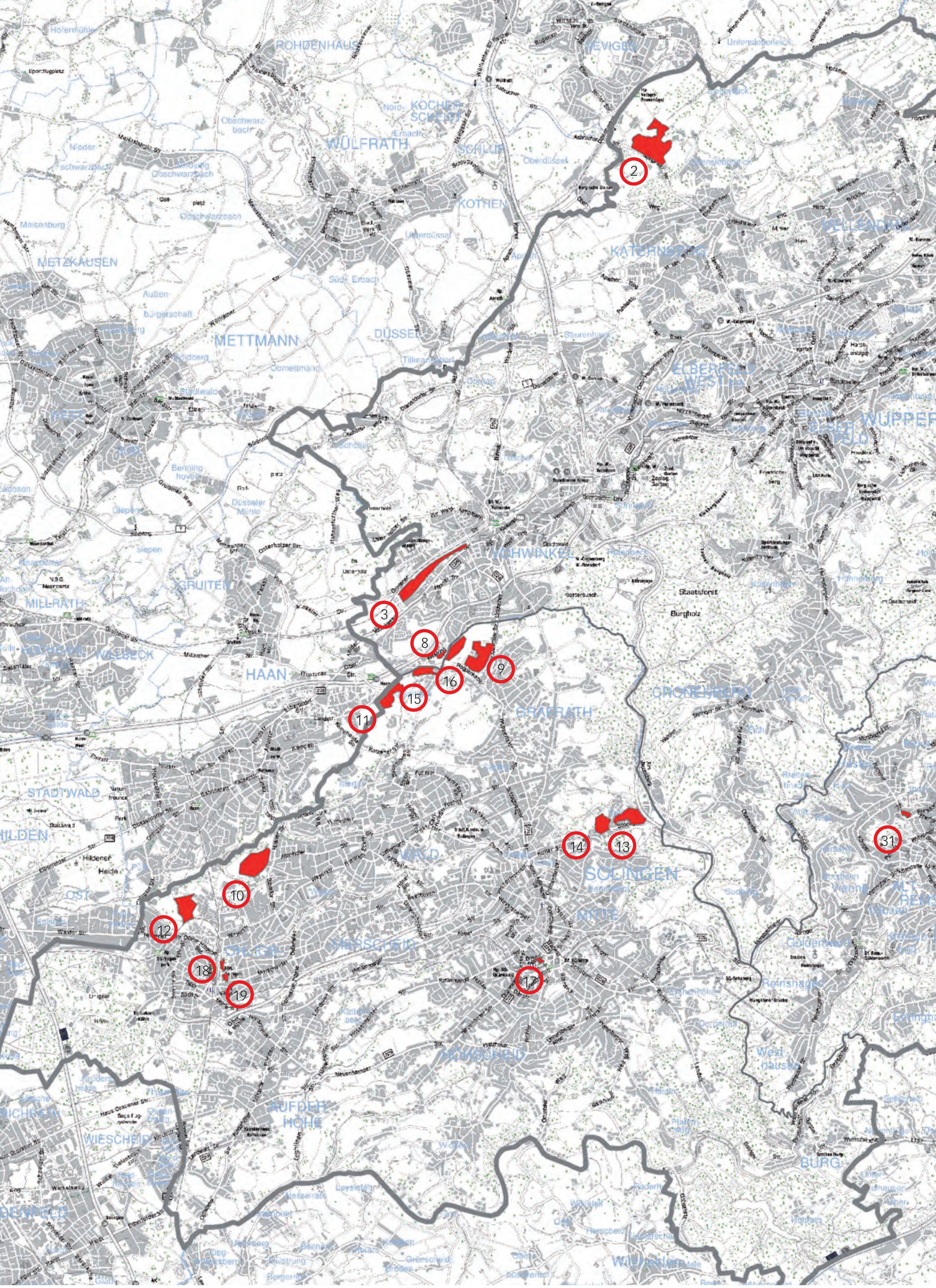
Wie in den 10 Charakteristika bereits dargestellt, verfügt das Bergische Städtedreieck über spezifische Eigenschaften, die sich in der hier zugrunde gelegten Definition der regionalen Bedeutsamkeit von Gewerbeflächen niederschlagen [s. Seiten 18-21].

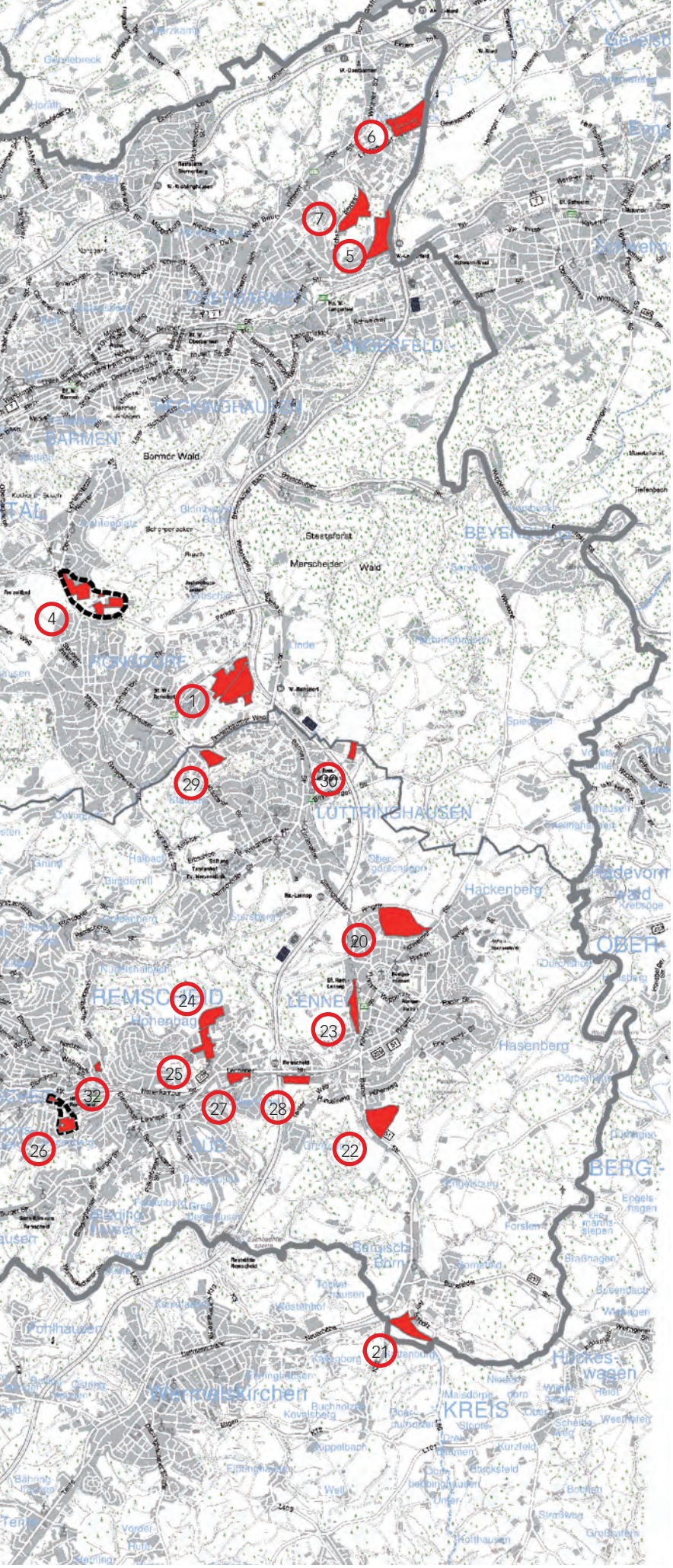
Im Vergleich zu anderen Regionen ist eine Fläche in den drei Bergischen Großstädten schon ab 3 ha [in einigen Sonderfällen schon ab 1 ha brutto] regional bedeutsam. Eine Begründung hierzu ist nicht nur in den Gemengelagen, den großflächigen Landschafts- und Naturschutzgebieten oder der Topografie zu sehen, sondern vor allem in der generell nur begrenzten Verfügbarkeit neuer Gewerbegebiete. Neben der Neuerschließung muss daher auf die Reorganisation bestehender älterer Gewerbeflächen ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Gemeinsam wurde festgelegt, dass eine Fläche als regional bedeutsam eingestuft wird, wenn aus mindestens einem, nach Möglichkeit mehreren der vier festgelegten Bereiche [»Fläche/Standort/Stadtstruktur«, »Verkehrsanbindung«, »regionalwirtschaftliche Entwicklung«, »räumliche Lage«] das bewertende Kriterium erfüllt wird. Da eine Bewertung der »Bedeutung für die Regionalwirtschaft« dem eigentlichen Konzept erst nachgelagert ist [bei einer entsprechenden Vermarktung der Fläche], soll das Kriterium nach Möglichkeit nur in Kombination mit einem der anderen drei Kriterien angewandt werden.

THEMA	KRITERIUM	MERKMAL	UMSETZUNG
Fläche/ Standort/ Stadtstruktur	Flächengröße	Zur Sicherung eines ausreichenden planerischen und konzeptionellen Gestaltungsspielraums sowie eines angemessenen Planungshorizontes sollte die Gewerbefläche eine ausreichende Größe nicht unterschreiten. Standorte, die der Entwicklung von Dienstleistungsangeboten dienen oder ein herausragendes Standortprofil aufgrund örtlicher Gegebenheiten aufweisen, können auch ab einer Fläche von 1 ha erfasst werden.	In der Regel wird für das Bergische Städtedreieck eine ausreichende Größe ab ca. 3 ha für GE/GI-Flächen gesehen. Dienstleistungsstandort / spezielles Standortprofil ab 1 ha.
Verkehrsanbindung	Besondere Anbindung an einen Verkehrsträger	Besonders günstige Anbindungen an Verkehrsträger [z.B. Straßennetz, Bahnnetz] oder an das überregionale Verkehrsnetz [z.B. Autobahnanbindung] wirken sich positiv auf die jeweilige Verkehrsqualität des Standortes aus.	Textliche Beschreibung der Gegebenheiten / Besonderheiten.

© GUNNAR BÄLDLE

THEMA	KRITERIUM	MERKMAL	UMSETZUNG
Regionalwirtschaftliche Entwicklung	Bedeutung für die Kompetenzfelder	Das Gewerbegebiet sollte Betriebe ansprechen, die Ausstrahlung über das jeweilige Stadtgebiet hinaus entwickeln. Dazu sollte das Gebiet ein erkennbares Standortprofil aufweisen, welches bestimmten Branchen entgegen kommt und die Bildung von Unternehmensclustern erleichtert und diese gegebenenfalls initiieren kann.	Die Umsetzung dieses Aspektes ist dem Regionalen Gewerbeflächenkonzept nachgelagert. Innerhalb des Konzeptes wird die Voraussetzung zur Erarbeitung von Standortprofilen über die Mindestflächengrößen ausgedrückt.
Räumliche Lage	Grenzfläche	Gewerbegebiete liegen unmittelbar an der Stadtgrenze [nur eine beteiligte Stadt] oder grenzen sogar städteübergreifend aneinander an und bilden im zweiten Fall miteinander eine grenzüberschreitende gemeinsame gewerbliche Baufläche.	Textliche Beschreibung der Gegebenheiten / Besonderheiten.


ROHDENHAUS
WÜLFRATH
KOTHEN
METZKAUSEN
METTMANN
DÜSSEL
NEVIGES
KATERNBERG
ELBERFELD WEST
SCHWINKEL
GRUITEN
MILLRATH
HAAN
GRÄFRATH
CRONENBERG
STADTWALD
HILDEN
WALD
SOLINGEN MITTE
OHLIGS
MERSCHEID
HÖHSCHEID
AUFDER HÖHE
WIESCHEID
BURG
Staatsforst
Burgholz
2
3
8
9
16
15
11
14
13
10
12
18
19
17
31



REGIONAL BEDEUTSAME POTENZIALFLÄCHEN — FLÄCHENÜBERSICHT

Karte 2:
Gesamtübersicht der regional bedeutsamen gewerblichen Potenzialflächen des Bergischen Städtedreiecks

Anmerkung:
Zusammengehörige Teilflächen sind gestrichelt umrandet
Erläuterung der Aufzählung s. Tabelle auf nächster Doppelseite
[Erhebung 12/2010 - 12/2011]

Erstellung: Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Zeichnung: Gabriele Friedrich
Kartografie: Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

REGIONAL BEDEUTSAME POTENZIALFLÄCHEN — FLÄCHENÜBERSICHT

Nummer	**Name** [W-..., SG-..., RS-...]	**Größe** [netto]	**Art** [N = Neu, B = Brache]	**GEP-Darstellung**	**Krit. reg. Bedeutsamkeit** [1 = Flächengröße, 2 = Anb. Verkehrsträger, 3 = Bed. Regionalwirtschaft, 4 = Grenzfläche]
1	W - Blombach Süd	21,9	N	GIB / ASB / Freiraum	1, 2, 3, 4
2	W - Kleine Höhe - New Area	21,6	N	GIB	1, 2
3	W - Mittelstandspark Vohrang	11,4	B	GIB	1
4	W - Engineering Park	11,1	B	ASB	1, 2, 3
5	W - Jesinghausen	11,0	N	GIB	1
6	W-Blumenroth	9,3	N	GIB / Freiraum	1
7	W - Nächstebrecker Straße / Am Karthausbusch	6,0	N	Freiraum	1, 2, 3
8	W - A 46 - Westring Süd	1,1	N	GIB	4
1-8	**Wuppertal**	**93,4**		**GEP-Änd.-bedarf Nr.: 1, 6, 7**	
9	SG - Piepersberg Ost	13,3	N	GIB	1, 2, 3
10	SG - Buschfeld	10,8	N	ASB / Freiraum	1, 2, 3
13	SG - Fürkeltrath 2	7,6	N	GIB	1, 2, 3, 4
11	SG - Keusenhof	7,4	N	GIB	1, 2, 3
12	SG - Stöcken / Schrodtberg	6,9	B / N	GIB	1, 2, 3
14	SG - Stöcken / Fa. Rasspe	4,6	B	GIB	1, 2, 3
15	SG - Fürkeltrath 1	4,6	N	GIB	1, 2, 3, 4
16	SG - Piepersberg West	4,4	N	GIB	1, 2, 3, 4
17	SG - Südpark	1,2	B	ASB	2, 3
18	SG - Hansastraße	1,1	B	ASB	2, 3
19	SG - Sauerbreystraße	0,7	B	ASB	2, 3
9-19	**Solingen**	**62,6**		**GEP-Änd.-bedarf Nr.: 10**	

Tabelle 5: Kurzübersicht regional bedeutsamer gewerblicher Potenzialflächen

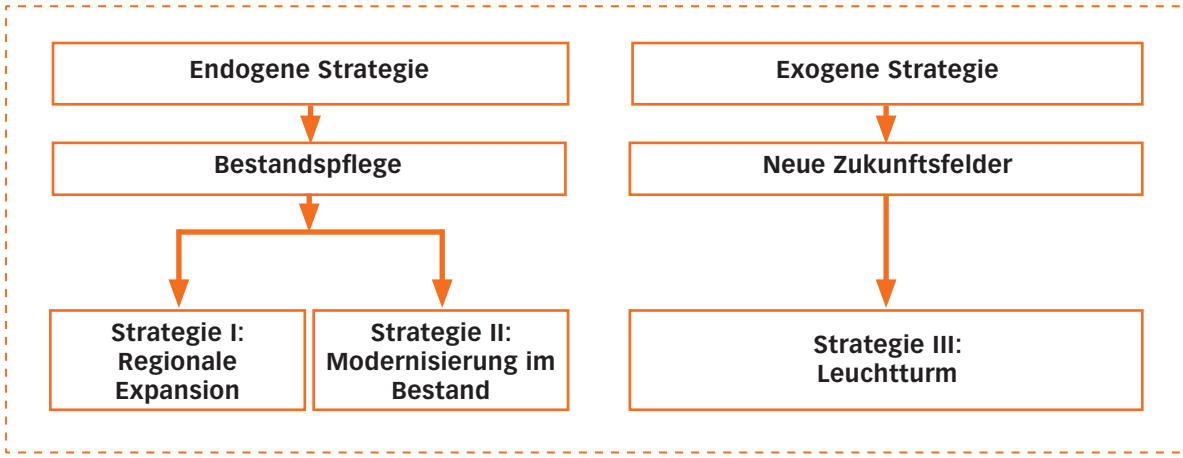
Nummer	**Name** [W-..., SG-..., RS-...]	**Größe** [netto]	**Art** [N = Neu, B = Brache]	**GEP-Darstellung**	**Krit. reg. Bedeutsamkeit** [1 = Flächengröße, 2 = Anb. Verkehrsträger, 3 = Bed. Regionalwirtschaft, 4 = Grenzfläche]
20	RS - Knusthöhe	15,0	N	ASB	1, 2
21	RS - Gleisdreieck	6,5	N	GIB	1, 2, 4
22	RS - Borner Straße	6,5	N	Freiraum mit Grundw.- und Gewässerschutz	1, 2, 3
23	RS - Westlich Bahnhof Lennep	4,1	B	ASB / Schienenwege	1, 2, 3
24	RS - Nördlich Hohenhagen	4,0	N	Freiraum mit Schutz Landschaft / Natur, RGZ	1, 3
25	RS - Hohenhagener Straße	3,8	B / N	GIB	1, 2, 3
26	RS - Papenberger Straße	3,3	B	GIB	2, 3
27	RS - Lenneper Straße	3,0	N	GIB / ASB	1, 2
28	RS - Birgden II	3,0	N	GIB	1
29	RS - Dreherstraße	2,6	N	Freiraum mit Schutz der Landschaft, RGZ	1, 3
30	RS - Luckhausen	1,7	N	Freiraum mit Schutz Natur	3, 4
31	RS - Hastener Straße	1,1	B	ASB	2
32	RS - Kipperstraße	0,8	B	ASB	2
20-32	**Remscheid**	**55,4**		**GEP-Änd.-bedarf Nr.: 22, 24, 29, 30**	

Tabelle 5: Kurzübersicht regional bedeutsamer gewerblicher Potenzialflächen

Aus den Zielen des Regionalen Standortkonzepts und aus der Analyse der tatsächlichen Gewerbeflächenentwicklung in den vergangenen fünf Jahren lassen sich drei wesentliche Handlungsstränge ableiten.

Zum einen ist festzustellen, dass die Unternehmen vor Ort die wichtigsten Kunden für die Region sind. Die Inanspruchnahme von Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren zeigt, dass zum größten Teil Unternehmen aus der Region bzw. aus dem regionalen Umfeld neue Gewerbeflächen nutzen und in neue Gebäude investieren. Neben einer regionalen Expansion auf neue Gewerbeflächen gilt es aber auch, die bestehenden Betriebsstandorte und Gewerbefläche zu modernisieren und an heutige Ansprüche in Bezug auf Erreichbarkeit und energetische Standards anzupassen. Daher wird im Folgenden die Strategie »regionale Expansion« und »Modernisierung im Bestand« näher beschrieben.

Zum anderen gilt es aber auch, für die in einem durchgreifenden Strukturwandel steckende Region neue Leitmärkte zu entwickeln. Hier ist eine auf eine Branche bzw. ein Thema fokussierte Handlungsweise mit nationaler und internationaler Ausstrahlung wichtig. Die Region unternimmt derzeit gemeinsame Anstrengungen, die Themen Ressourceneffizienz, Kreativwirtschaft, Gesundheitswirtschaft und Automotive/Elektromobilität als neue Zukunftsmärkte für die heimische Wirtschaft weiter zu entwickeln und die schon jetzt vorhandene regionale Kompetenz zu bündeln. Dieser thematische Fokus muss sich auch als neue Entwicklung im Bereich der Gewerbeflächen widerspiegeln und wird in der Strategie »Leuchtturm« erläutert.



Grafik 4: Kurzübersicht der Strategien zur regionalen Kooperation

© VORWERK AG

STRATEGIEN ZUR REGIONALEN KOOPERATION —
STRATEGISCHE UND RÄUMLICHE ZIELRICHTUNGEN

Strategie I: Regionale Expansion

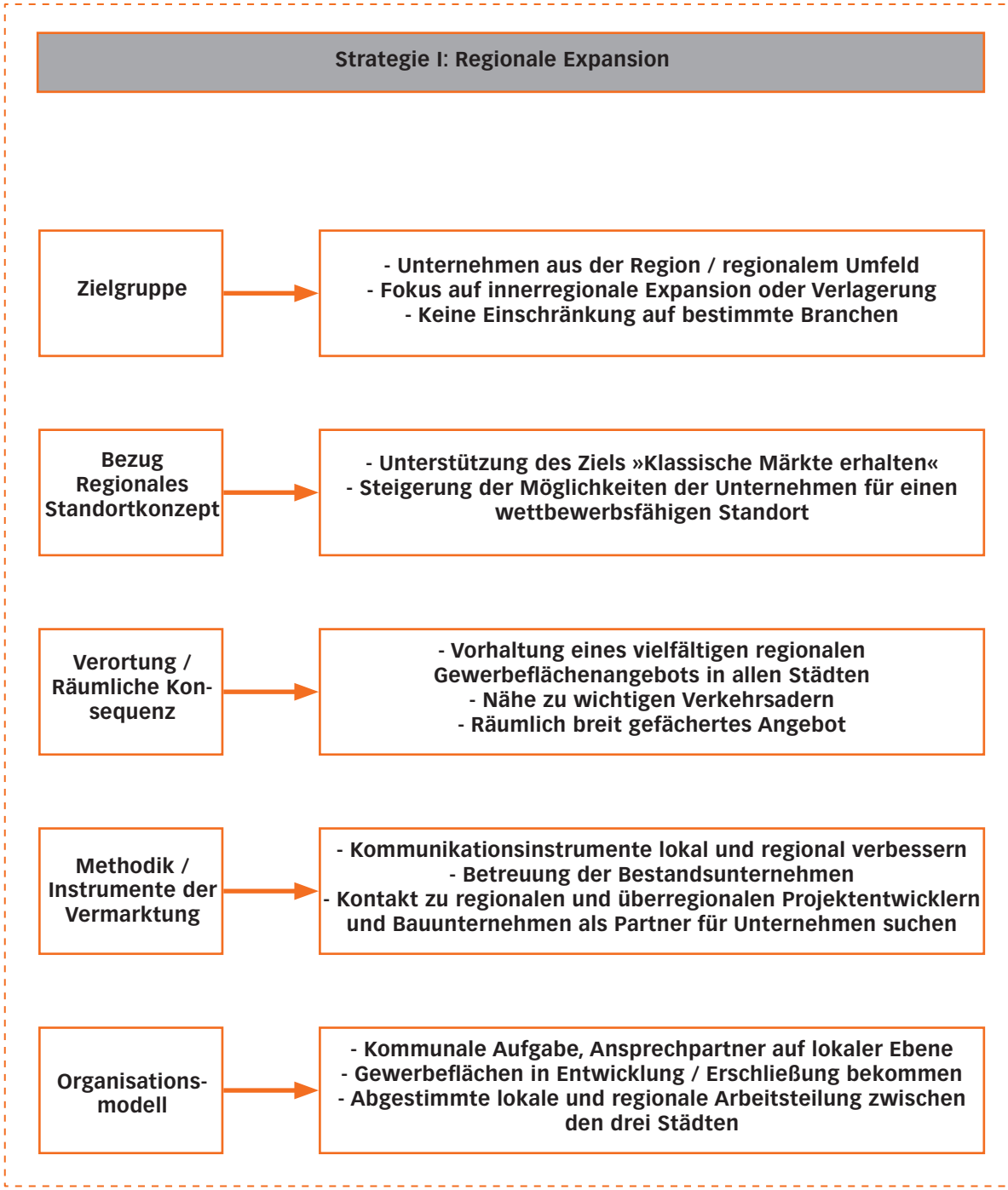
Das Bergische Städtedreieck ist geprägt von hochspezialisierten mittelständischen Produktions- und Entwicklungsunternehmen. Viele blicken auf eine lange Tradition zurück und sind inhabergeführte Familienbetriebe. Weiterhin prägend sind historisch gewachsene Firmen- und Produktionsstandorte, die die Unternehmen vor neue Herausforderungen stellen. Heranrückende Wohnbebauung, kleinteilige Bebauungsstrukturen und mangelnde Expansionsmöglichkeiten bedingen die Fragestellung, ob eine Verlagerung und damit Neuorganisation der Unternehmens- und Gebäudestruktur die Wettbewerbsfähigkeit steigert. Der interne Strukturwandel in den Unternehmen zeigt auch eine zunehmende Bedeutung von Logistik und Distribution, die sich in neuen Gebäudestrukturen niederschlägt. Beispielhaft seien Investitionen der Firmen Wasi, Gepa, Walbusch oder Schein genannt.

Für eine innerregionale Expansion ist die Vorhaltung eines vielfältigen Gewerbeflächenangebots wichtig. Dies betrifft eine breite Streuung möglicher Grundstücksgrößen, die einerseits die KMU-Struktur in der Region berücksichtigt, andererseits aber auch größere Grundstücksflächen über 20.000 qm anbietet. Ebenso wichtig ist ein räumlich breit gefächertes Angebot an Gewerbeflächen, da oft die räumliche Nähe zum Altstandort von hoher Bedeutung ist. Hier sind die Wegstrecken der Belegschaft und eine Nähe zu bestehenden Kunden- und Lieferstrukturen wichtige Kriterien.

Für die Vermarktung dieser Gewerbeflächen ist eine Betreuung der regionalen Bestandsunternehmen von hoher Bedeutung. Hier gilt es, bestehende lokale und regionale Kommunikationsinstrumente beizubehalten und auszubauen. Viele Unternehmen wenden sich auch an regionale und überregionale Projektentwickler und Bauunternehmen, die die Grundstückssuche für sie übernehmen. Dieser Zielgruppe ist im besonderen Maße das breite Angebot an gewerblichen Investitionsmöglichkeiten in der Region zu kommunizieren.

Die Bereitstellung eines breit gefächerten Gewerbeflächenangebots ist in erster Linie kommunale Aufgabe. Neue gewerbliche Areale sind in kommunaler Planungshoheit zu entwickeln. Eine koordinierte Zusammenarbeit über kommunale Grenzen hinweg muss dafür sorgen, dass Unternehmen in der Region bleiben und nicht in benachbarte Regionen / Kommunen abwandern. Hier kann das Städtedreieck auf vorhandene Kooperationsstrukturen und gemeinsame Aktivitäten mit kompetenzhoch³ und investhoch³ zurückgreifen.

Die Betreuung der Bestandsunternehmen bei einer regionalen Expansion bedeutet einen erheblichen Beratungs- und Moderationsbedarf. Bei allen Veränderungsprozessen stellen sich auch direkt Fragen nach der Nachfolgenutzung der Altstandorte. Oftmals sind für eine gewerbliche Folgenutzung erhebliche Investitionen in Gebäudestruktur und -technik notwendig. Ebenso stellt sich bei den für die Region typischen Gemengelagen die Frage, ob eine gewerbliche Nachnutzung sinnvoll ist. Hier gilt es, Unternehmen im Umgang mit ihren Altstandorten zu unterstützen, um keine neuen Brachen oder untergenutzte Gewerbeflächen zu hinterlassen.



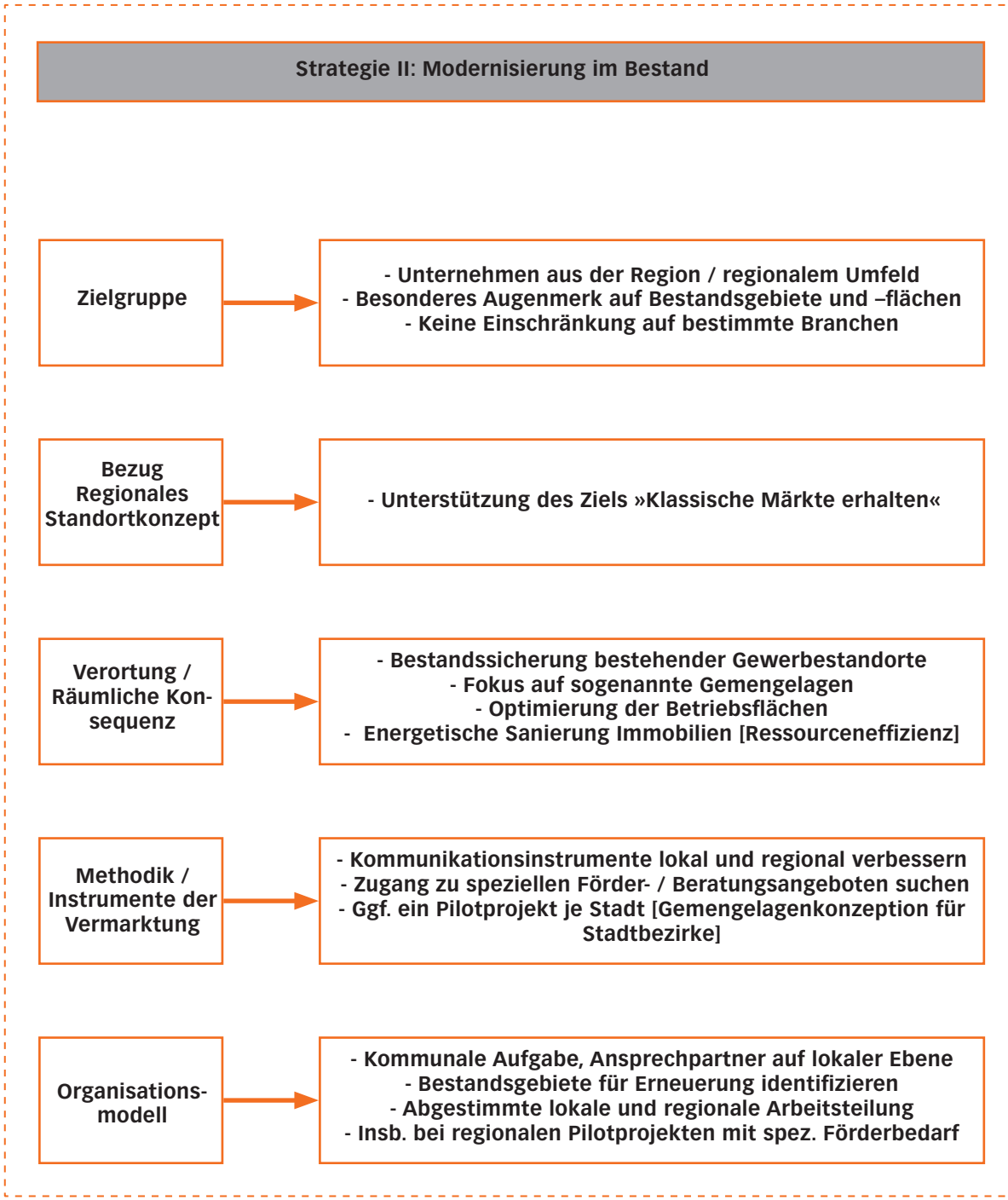
Grafik 5: Strategie I: Regionale Expansion

Strategie II: Modernisierung im Bestand

Bei einem endogenen Ansatz in der Region sind zwei Perspektiven wichtig. Es geht einerseits darum, den Unternehmen die Möglichkeit für neue und moderne Unternehmensstandorte für eine innerregionale Expansion oder Verlagerung zu bieten, sich aber andererseits auch mit einer Bestandssicherung der bestehenden Gewerbestandorte - insbesondere in den für die Region typischen Gemengelagen - zu beschäftigen. Für beide Entwicklungswege ist eine »Nähe« zu den Unternehmen vor Ort immens wichtig. Die Region muss sich als Partner dieser Unternehmen positionieren und ihre Kommunikationsinstrumente lokal und regional verbessern, um mögliche Expansions- oder Verlagerungspläne möglichst schnell zu erkennen und den Unternehmen gute Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Standorte bieten können.

Bei einem Blick auf bestehende Betriebsflächen und gewerbliche Bestandsgebiet zeigen sich verschiedene Probleme. Der alte Gebäudebestand wird heutigen energetischen Ansprüchen nicht gerecht. Gerade im Bereich der Gewerbe- und Industriebauten liegen erhebliche Möglichkeiten für einen effizienteren Einsatz der Ressourcen. Das betrifft energetische Fragen, aber auch die Ressource Boden wird nicht immer effizient genutzt. Die über die Jahre gewachsenen räumlichen Strukturen und Produktionsprozesse können bei einer Optimierung Flächenpotenziale im Bestand aufdecken. Veraltete Industrieliegenschaften und Gewerbeparks könnten durch bauliche Investitionen wieder zu modernen und wettbewerbsfähigen Gewerbestandorten entwickelt werden und eine Alternative zur »grünen Wiese« darstellen.

Um einen solchen bestandsorientierten Ansatz in der Region weiter zu entwickeln, bietet sich ein Pilotprojekt in jeder Stadt an. Bestandsgebiete, die sich aufgrund ihrer Gebäude- und Unternehmensstruktur für eine Erneuerung anbieten, müssen lokal identifiziert werden. Planerisch sind diese Gebiete durch eine Gemengelagenkonzeption im Sinne einer städtebaulichen Rahmenplanung zu qualifizieren. Im Umgang mit den Unternehmen und Flächeneigentümern wird sich ein erheblicher Beratungs- und Moderationsbedarf entwickeln.



Grafik 6: Strategie II: Modernisierung im Bestand

STRATEGIEN ZUR REGIONALEN KOOPERATION —
STRATEGISCHE UND RÄUMLICHE ZIELRICHTUNGEN

Strategie III: Leuchtturm

Die Region will »Neue Leitmärkte« entwickeln. Kreativwirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Ressourceneffizienz oder auch Elektromobilität sind Themen, die eine besondere Strahlkraft besitzen und eine immer größere ökomische Bedeutung bekommen.

Um sich in diesen neuen Themenfeldern zu positionieren, müssen die bergischen Städte eigene Aktivitäten starten und sich über die Region hinaus national bis international präsentieren. Aufgrund der vorhandenen Kompetenzen und der geleisteten Vorarbeiten, sich in den oben genannten Themenfeldern als Kompetenzstandort zu entwickeln, sind gemeinsame Anstrengungen notwendig, um in Pilotgebieten die Entwicklung themenbezogener Gewerbeflächen umzusetzen.

Für die Unternehmensansprache ist der Radius aber nicht an die bergischen Städte gebunden. Ein gezielter Aufbau eines regionalen Clustermanagements kann auch überregionale Partner und Unternehmen einbeziehen. Um eine gezielte Akquisitionsstrategie entwickeln zu können, müssen die Pilotgebiete den speziellen Standortanforderungen der Branche entsprechen. Voraussetzung hierfür sind weitere Services oder Infrastrukturen, wie z.B. Bildungs- oder Forschungseinrichtungen, die für die jeweilige Branche einen Fühlungsvorteil bedeuten können.

Ein regionales Clustermanagement sowie eine überregionale Unternehmensansprache können über ein gemeinsames, regionales Projekt geschultert werden. In eine solche Struktur können neben den Kommunen auch andere private Partner eingebunden werden. Die regionalen Projekte im Bereich Kreativwirtschaft [»Bergischer ThinkTank«], Metall Automotive bieten hierzu mögliche Anknüpfungspunkte.

Im Bereich der Ressourceneffizienz will sich die Region stärker positionieren. Mit dieser Strategie ist ein neues Selbstverständnis der Wirtschaft in der Region verbunden. Die klassische Clusterpolitik mit den Branchenschwerpunkten Automotive, Werkzeuge und Schneidwaren entwickelt sich entlang des Querschnittsthemas der Ressourceneffizienz weiter zu einer Wirtschaftsstrategie, die traditionelle ökonomische Stärken mit neuen Märkten und aktuellen umweltwirtschaftlichen Fragestellungen verknüpft.

Die Entwicklung und Erschließung themenbezogener Entwicklungsareale für diese neuen Zukunftsmärkte können entweder einzeln durch eine Kommune oder gemeinsam über kommunale Grenzen hinweg bzw. mit privaten Partnern vorbereitet werden.

Grafik 7: Strategie III: Leuchtturm

STRATEGIEN ZUR REGIONALEN KOOPERATION — MÖGLICHE FÖRDERSCHWERPUNKTE FÜR DIE ZIEL-2-FÖRDERPERIODE 2014-2020

Das Bergische Städtedreieck steht bei der Entwicklung der Gewerbeflächen vor großen Herausforderungen. Naturräumliche Gegebenheiten sowie hohe Siedlungsdichten erschweren die Erschließung neuer Flächen. Aufgrund hoher Aufwendungen ist eine rentierliche Entwicklung die Ausnahme. Die bergischen Städte wollen ihre Bemühungen für die Wiedernutzung brachgefallener Gewerbestandorte ausbauen und können auf positive Erfolge in den letzten Jahren verweisen. Allerdings bedingt die historische Kleinteiligkeit der Industrie, dass keine großräumigen Gewerbebrachen für die Entwicklung regionalbedeutsamer Zukunftsstandorte zur Verfügung stehen. Für die erwünschte Aktivierung von Brachflächen zu regionalbedeutsamen Gewerbestandorten gibt es Förderinstrumente des Landes. Diese lassen sich aufgrund der spezifischen Förderrichtlinien im Bergischen Städtedreieck nicht anwenden. Hier ist eine Aufweichung der Kriterien und die Schaffung von Spielräumen in der Auslegung von Richtlinien dringend erforderlich, damit auch das Bergische Städtedreieck an den Möglichkeiten der EU/NRW-Strukturförderung partizipieren kann. Als strukturschwache Region wird sie weiterhin auf eine Unterstützung angewiesen sein, um den Strukturwandel positiv zu gestalten und ihre langfristige internationale Wettbewerbsfähigkeit als Wirtschaftsstandort zu erreichen. Daher werden im Folgenden Möglichkeiten aufgezeigt, wie die skizzierten Strategien zur Gewerbeflächen- und zukunftsorientierten Wirtschaftsentwicklung umgesetzt werden können. Hier will das Städtedreieck frühzeitig mit dem Land in Dialog treten, um eine Modifikation der Richtlinien oder eine regionale Differenzierung zu erreichen, die eine Unterstützung in der Förderperiode 2014-2020 ermöglicht.

Bestandsunternehmen im Fokus

Die Strategien I und II setzen gezielt auf die Zielgruppe der Bestandsunternehmen. Es ist Aufgabe der regionalen Partner im Bereich der Wirtschaftsförderung, durch entsprechende Kommunikations- und Vertriebsinstrumente den Kontakt zu den Unternehmen vor Ort aufrecht zu halten und auszubauen. Bei der Betreuung von expansionswilligen und/oder verlagerungswilligen Unternehmen entsteht ein erheblicher Beratungsbedarf, insbesondere wenn man sich verstärkt den Bestandsgebieten widmen will. Bei allen baulichen Veränderungsprozessen stellen sich Fragen nach der Nachfolgenutzung der Altstandorte. Oftmals sind für eine gewerbliche Nachfolgenutzung unrentierliche Investitionen in Gebäudestruktur und Technik notwendig. Diese sind nur bei der Bereitstellung einer Förderung umsetzbar. Ebenso ist bei vielen typischen Gemengelagen die Frage zu stellen, ob eine gewerbliche Nutzung für die Zukunft der richtige Weg ist. An einigen Standorten kann auch durch eine gezielte Verlagerung des Gewerbes die Lebensqualität der Wohnquartiere gestärkt werden. Gleichzeitig werden Flächenpotenziale für »neues« Wohnen in den Innenstädten und Gründerzeitquartieren geschaffen. Hier gilt es, die Unternehmen im Umgang mit ihren Altstandorten zu unterstützen, um keine neuen Brachen zu hinterlassen.

Flächenpool Bergisches Städtedreieck

Die neuen Förderinstrumente des Landes im Rahmen des Flächenpools NRW können Lösungen aufzeigen. Der Flächenpool NRW ist derzeit ein in der Pilotphase befindliches Instrument zur Brachflächenmobilisierung durch eine dialogorientierte Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven. Er erhöht die Wahrscheinlichkeit der Reaktivierung der Standorte, indem er Prozessorganisation, Moderation, Aufklärung und Perspektivendefinition fördert. Um einen bestandsorientierten Ansatz weiter zu entwickeln, bieten sich mehrere Pilotprojekte in der Region an. Bestandsgebiete, die sich aufgrund Gebäude- und Unternehmensstruktur für eine Erneuerung anbieten, müssen lokal identifiziert werden. Im Umgang mit den Unternehmen und Flächeneigentümern wird sich ein Beratungs- und Moderationsbedarf entwickeln. Das Bergische Städtedreieck will diesen neuen Ansatz der Landesförderung mit je drei Projekten in allen drei bergischen Städten umsetzen und beansprucht ein Sonderkontingent für einen Flächenpool Bergisches Städtedreieck.

Gewerbegebietsmanagement

Bei großflächigen erneuerungsbedürftigen Gewerbegebieten kann ein »Gewerbegebietsmanager« den Kontakt zu Unternehmen und Grundstückseigentümern intensivieren und gemeinsam Lösungen für Bestandsgebiete entwickeln. Zusätzlich wäre ist es in einzelnen Fällen unabdingbar, dass eine Förderung von Betriebsverlagerungen und/oder investive Förderung einer kleinteiligen Bestandsflächen-Reaktivierung bei unrentierlichen Projekten möglich wird.

Entwicklung neuer Leitmärkte

In der Strategie III gilt es, für die Ausweitung und Etablierung neuer Zukunftsbranchen entsprechende Zukunftsorte zu entwickeln. Dabei geht es weniger um die »klassische« Entwicklung neuer Gewerbeflächen, sondern eher um eine räumliche Profilierung bestimmter Standorte, die das relevante Zukunftsthema vor Ort abbilden und dem Thema einen Ort geben. Aufgrund der Unterschiedlichkeit der Standortanforderungen verschiedener Branchen können unterschiedlichste Gewerbeflächen bzw. Projekte Gegenstand einer Unterstützung durch Förderinstrumente des Landes bzw. der EU sein. Während es beim Thema der Kreativwirtschaft eher um kleinteilige Gewerbeflächenentwicklungen im Bestand geht, können regionale Aktivitäten im Bereich Gesundheitswirtschaft oder Automotive großflächige Gewerbeflächenentwicklungen anstoßen. Elementar ist hierbei die Etablierung entsprechender Infrastrukturen im Bereich von F+E sowie Anwendungszentren, die ebenso einen »Leuchtturm« für die regionale Entwicklung darstellen können. Eine solche Umsetzung verlangt die Förderung von Pilotprojekten im Schnittstellenbereich zwischen Forschung und Anwendung.

Modellprojekte ressourceneffiziente Gewerbeimmobilien

Bei der Positionierung des Leitmarktes Ressourceneffizienz kann die Entwicklung eines neuen energieautarken Gewerbegebietes Pilotcharakter für NRW haben. Aufgrund des branchenübergreifenden Charakters mit einer hohen Anzahl unterschiedlicher Branchen als Zielgruppe liegt ein Augenmerk auch auf den gewerblichen Bestandsgebieten. Das Bergische Städtedreieck bietet sich mit einer kleinteiligen Unternehmensstruktur und einem historisch gewachsenen Gewerbeimmobilienbestand als Pilotregion für den Einsatz von ressourceneffizienten Maßnahmen im Gebäudebestand an. So könnte ein Investitionszuschuss für die Verbesserung der Gebäudestruktur den Einsatzwillen der Immobilieneigentümer untersuchen. Gleichzeitig kann ein Feldversuch die Einspareffekte bei Energieeinsatz im gewerblichen Bereich exemplarisch für NRW untersuchen. Mit einem solchen Pilotprojekt wird die Entwicklung eines neuen Leitmarktes »Ressourceneffizienz« für die Region mit einem bestandsorientierten Strategieansatz im Bereich der Gewerbeflächen verbunden.

Welche Flächen aus dem Regionalen Gewerbeflächenkonzept konkret zur Förderung angemeldet werden, hängt dann insbesondere von den festgelegten förderrechtlichen Rahmenbedingungen und den Gesprächen des Bergsischen Städtedreiecks mit dem Land Nordrhein-Westfalen ab.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN REGIONALPLAN

Begrenztes Flächenangebot

Dem Bergischen Städtedreieck stehen generell aufgrund der dargestellten naturräumlichen Gegebenheiten und den damit verbundenen hohen Erschließungskosten nur wenige geeignete neue Flächen für die vielfältigen Nutzungsansprüche der Region zur Verfügung. Daher liegt bei der Gewerbeflächenentwicklung naturgemäß der Fokus auf der Brachflächenentwicklung bzw. der Gewerbearrondierung sowie qualitätvollen Bestandsentwicklung. Die dargestellten Strategien unterstützen diese Tatsache. Allerdings verfügen die bergischen Städte nicht über ausreichend große Potenziale im Bestand, da die Brachflächen kleinteilig sind und sich in integrierten Lagen befinden. Hinzu kommt, dass die Region über keine großflächigen Konversionsgebiete und Bahnbrachen verfügt, wie sie beispielsweise im Rheinland anzutreffen sind.

Sicherung der Zukunftsfähigkeit

Dennoch muss für eine zukunftsfähige Region der ermittelte Bedarf von 25 ha/Jahr [netto] an neuen Gewerbeflächen [hierunter oft Betriebsverlagerungen] gedeckt werden können. Die Region hat daher sehr dezidiert alle möglichen Standorte untersucht und in den beigefügten Steckbriefen zusammengefasst. Der überwiegende Teil der dargestellten Flächen ist bereits heute landesplanerisch gesichert und im gültigen GEP enthalten [s. Karten Seite 32/33 sowie 36/37]. Folgende kommunal und regional bedeutsame Flächen [teilweise Brachen] sollen jedoch neu in den Regionalplan als [zumeist] ASB-Fläche aufgenommen werden [einige Flächen sind nicht identisch mit den Steckbriefgrößen, da oft Teile der Flächen schon im GEP enthalten sind]:

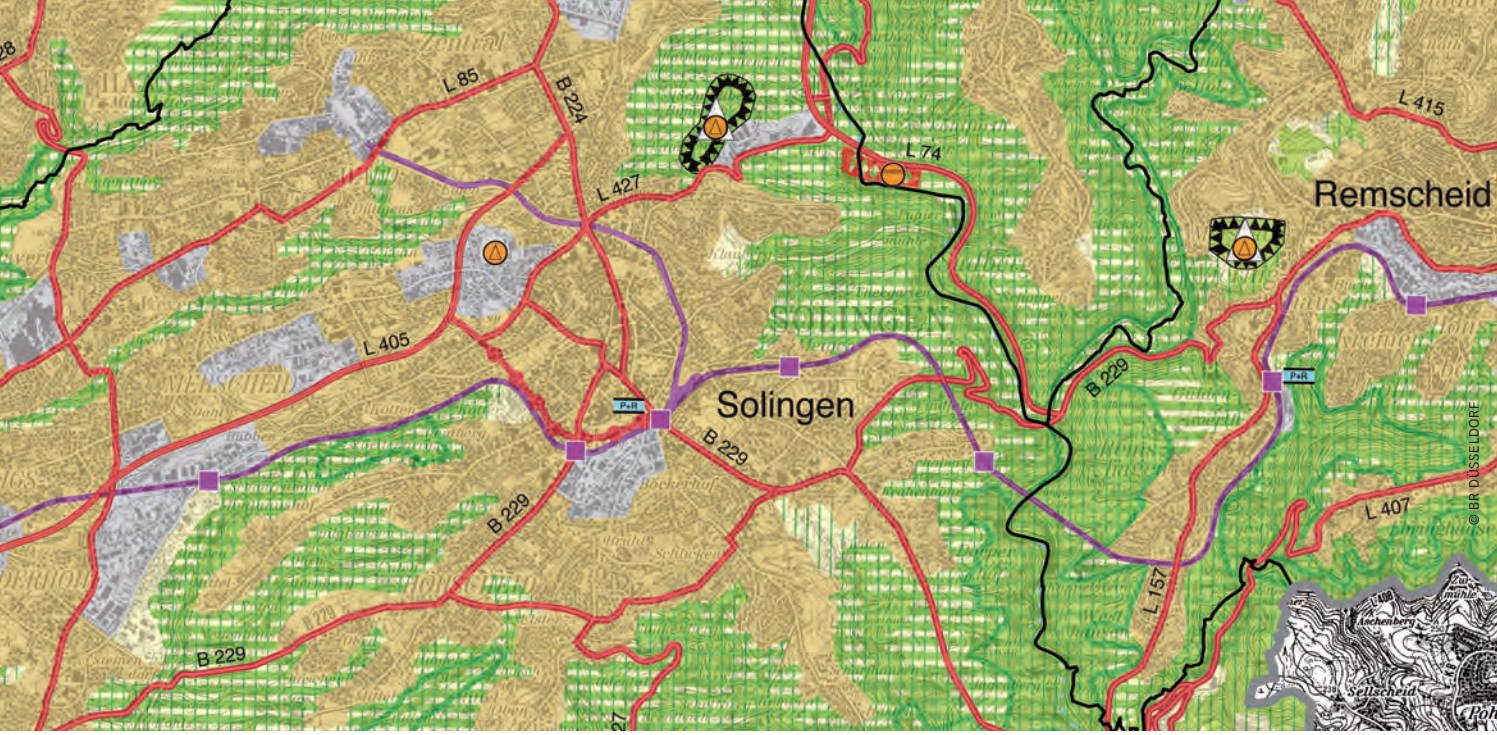
Stadt	Name	Größe [netto]
W	Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	ca. 3,0
W	Wittener Straße östlich / Windhövel	ca. 1,0
W	Blumenroth westlich	ca. 1,0
W	Nächstbrecker Straße / Am Karthausbusch	ca. 6,0
W	Linde II	ca. 1,5
W	Blombach Süd - An den Feldern	ca. 2,3
SG	Buschfeld	ca. 6,7
RS	Borner Straße	ca. 6,5
RS	Nördlich Hohenhagen	ca. 4,0
RS	Dreherstraße	ca. 2,6
RS	Luckhausen	ca. 1,7

Tabelle 6: Übersicht kommunal und regional bedeutsamer Gewerbeflächen mit ausstehender landesplanerischer Abstimmung

ASB und GIB

Entsprechend der Leitlinien zum neuen Regionalplan soll im Aufstellungsverfahren geprüft werden, welche der bestehenden GIB-Flächen künftig ASB-Flächen werden, um die Anzahl der Regionalplanänderungen zu reduzieren.

Die verbliebenen GIB-Flächen sollen künftig stärker auf die Belange emittierender Betriebe ausgerichtet werden. Demnach bleiben die GIB-Bereiche nur noch emittierenden Betrieben und in Ausnahmefällen nicht-störendem Gewerbe vorbehalten, d.h. auch nicht-störendes Gewerbe soll



sich, so der Entwurf zu den Leitlinien der Regionalplanungsbehörde, vorrangig im ASB niederlassen. Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel, von raumbedeutsamen Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen oder ähnlich sensiblen Nutzungen mit einem hohen Publikumsaufkommen sollen im GIB ausgeschlossen sein. Bestehende Betriebe werden demzufolge nur noch Bestandsschutz genießen.

Der Steuerungsansatz der Regionalplanungsbehörde ist grundsätzlich nachvollziehbar. Der Arbeitsaufwand der Kommunen zur Überprüfung der bestehende GIB ist aber als sehr hoch einzuschätzen. In der Regel ist in den bestehenden, seit Jahren gewachsenen Gewerbegebieten ein dichtes Nebeneinander von emittierenden und nicht-emittierenden Unternehmen zu beobachten. Hier stellt sich die Frage, welche Qualität diese Gebiete künftig erhalten sollen. Sollen sie aufgrund der vorhandenen emittierenden Betriebe eine GIB-Qualität behalten? Wenn ja, dann stellt sich die Frage einer Nachfolgenutzung im Falle aufgegebener Standorte. Sollen es vorrangig emittierende Betriebe sein oder sind auch nicht-störende Betriebe gleichermaßen und nicht nur im Ausnahmefall willkommen? Gerade im schwierigen Bereich des Brachflächenrecyclings muss ein ausreichendes Maß an Flexibilität gewährleistet sein.

Vor dem Hintergrund dieser und weiterer offener Fragen u.a. zur Darstellungsfähigkeit, Detailschärfe der Abgrenzungen von GIB-Standorten sowie langfristiger Vorhaltung von geeigneten Flächen für emittierende Betriebe, wird die vorgesehene enge Abstimmung zwischen der Regionalplanungsbehörde und den beteiligten Städten begrüßt und auch als dringend erforderlich betrachtet.

Zudem ist auch zukünftig die Vorhaltung eines gewissen Kontingentes an noch nicht bebauten GIB-Flächen notwendig, da v.a. aufgrund von Betriebsverlagerungen [z.B. aufgrund Platzmangels] emittierender Betriebe auch künftig diesen die Möglichkeit gegeben werden muss, einen neuen Standort in einer der drei Großstädte zu erhalten.

Raum für gute Ideen und Kooperation

Entsprechend der gleichnamigen Leitlinie zum Regionalplan sollen zukünftig für gute Ideen und Kooperationsgemeinschaften von herausragender Bedeutung Ausnahmen von der Verteilungskonzeption [ASB-Bereiche] gemacht werden können. Das Bergische Städtedreieck sieht diese Leitlinie nicht nur in Bezug auf die Siedlungsentwicklung, sondern auch in Bezug auf die Gewerbeentwicklung in den drei Großstädten. Für die Umsetzung der regionalen Strategien I [Regionale Expansion] und III [Leuchtturm] bittet die Region daher um eine Anwendung dieser Leitlinie bei den angegebenen Steckbriefen und somit um die Aufnahme aller Flächen in den Regionalplan.

Flächenbedarf der Strategien

Welche Gewerbeflächen für welche der insgesamt drei Strategien von den Kommunen vorgesehen wird, kann derzeit nicht abschließend festgelegt werden. Dies bedarf einer gewissen Flexibilität und muss auch nicht auf der Ebene der Regionalplanung festgelegt werden.

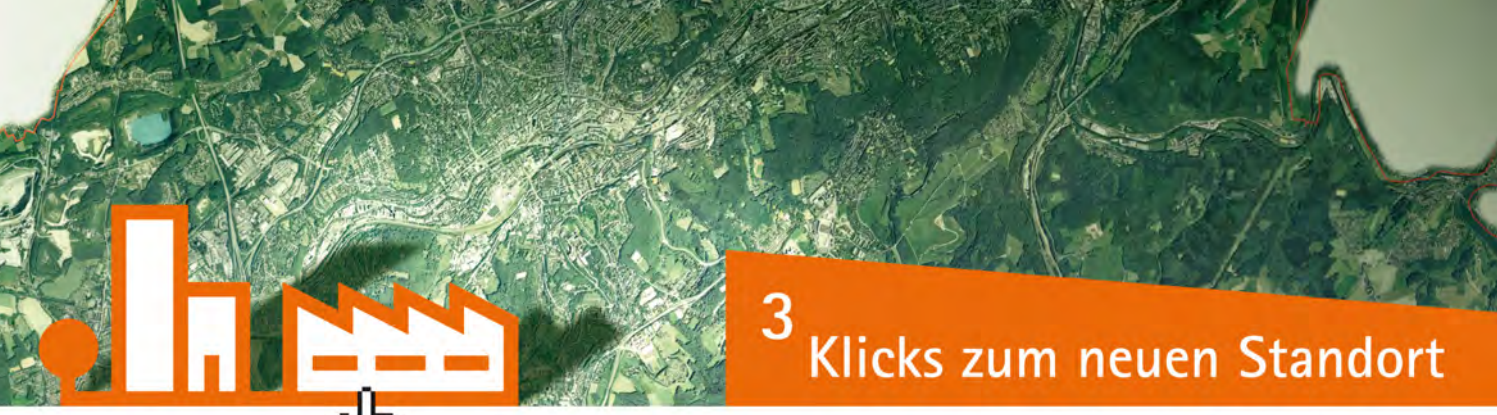
REGIONALES MARKETING

Das Bergische Städtedreieck befindet sich seit 10 Jahren auf dem Weg einer gemeinsamen Kommunikation des Gewerbestandortes. Im Rahmen der gemeinsamen Strategie »kompetenzhoch³« bemüht sich die Region seit 2002 gemeinsam um Immobilieninvestoren auf der Expo Real in München. Im Bereich der Gewerbeimmobilien wurde in 2008 eine gemeinsame regionale Plattform unter der Dachmarke »investhoch³« entwickelt, die das Gewerbeflächenangebot in der Region gemeinsam präsentiert.

Diesen gemeinsamen Weg der Vermarktung der Wirtschaftsregion wird das Bergische Städtedreieck auch weitergehen.

Bei der Kommunikation mit den Bestandsunternehmen in der Region gibt es ein Nebeneinander von lokalen und regionalen Kommunikationsinstrumenten. Auch hier hat die Region erprobt, welche Instrumente besser lokal als regional funktionieren und umgekehrt. Wichtig ist hier ein Austausch der lokalen und regionalen Aktivitäten, der sich über die regionale Klammer der Bergischen Entwicklungsagentur ergibt.

In Vorbereitung ist zudem ein Marketingkonzept für die Wirtschaftsregion mit Aussagen zu einem Claim sowie Logo und einem Vermarktungskonzept der Wirtschaftsregion. Die Ergebnisse des auf mehrere Stufen angelegten Prozesses werden spätestens im März 2012 vorliegen.



3 Klicks zum neuen Standort

www.investhoch3.de – Bergische Gewerbeflächen online finden

Wuppertal – Solingen – Remscheid

investhoch3
Gewerbeflächen im Bergischen Städtedreieck

Drei Städte, ein Angebot

www.investhoch3.de

investhoch3 ist das gemeinsame Internetportal der drei Städte **Wuppertal, Solingen und Remscheid** zur Vermarktung ihrer überregional bedeutsamen Gewerbeflächen. investhoch3 bietet Investoren und Unternehmen eine komfortable Möglichkeit, im Bergischen Städtedreieck ansässig zu werden bzw. sich zu erweitern.
Suchen Sie Gewerbeflächen online nach den Kriterien:

- Größe
- Entfernung zur Autobahn
- baurechtliche Gebietsausweisung

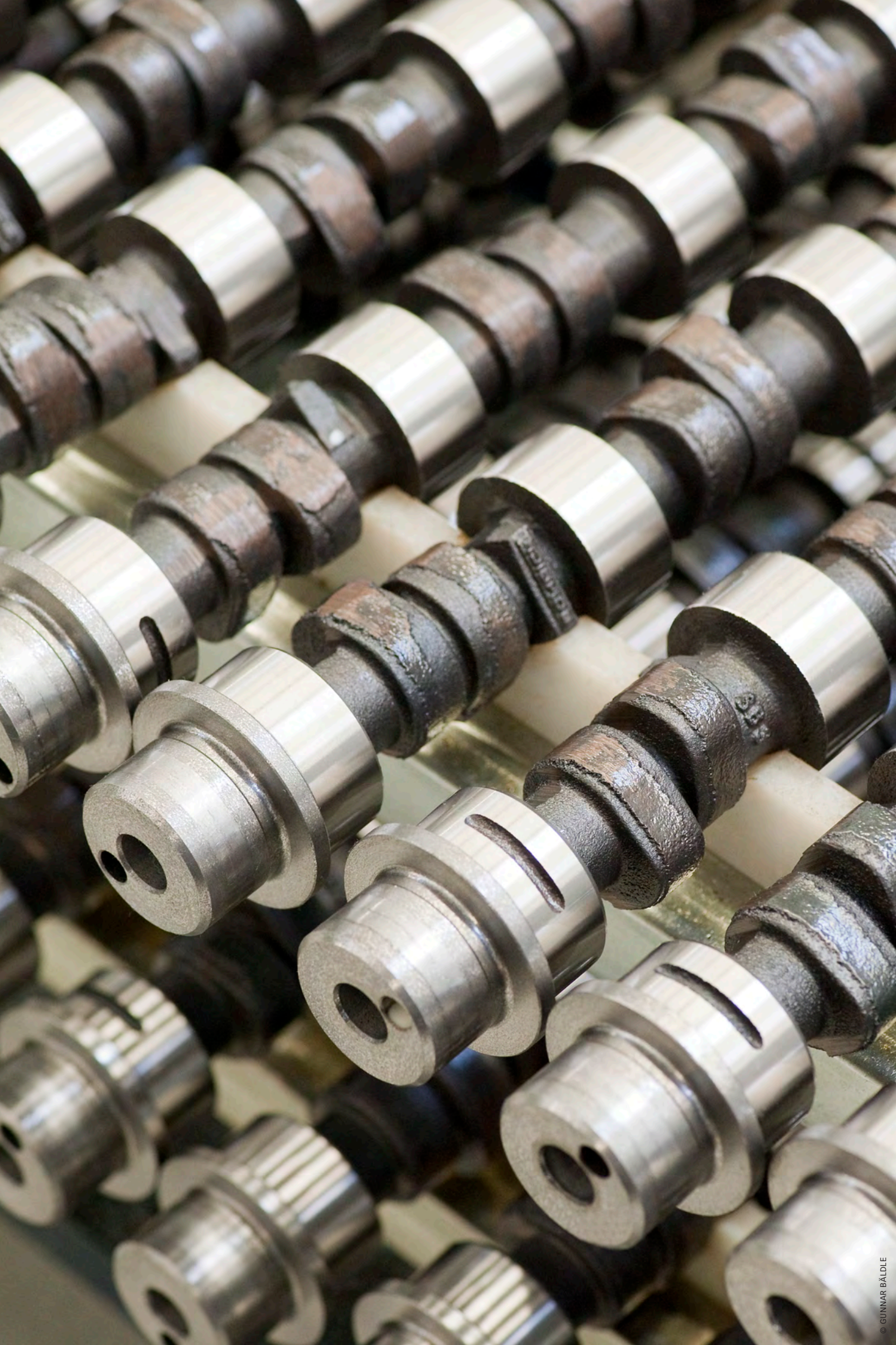
Machen Sie sich mit der interaktiven Landkarte, Luftbildern und Fotos ein eigenes Bild der Flächen. Zu jedem Standort können Sie sich ein detailliertes Exposé mit allen Angaben zur Fläche und mit Ihrem Ansprechpartner anzeigen lassen und bequem als PDF speichern oder ausdrucken.

investhoch3
c/o Bergische Entwicklungsagentur GmbH
Kölner Straße 8
42651 Solingen
Telefon: +49 212 881606-69
E-Mail: info@investhoch3.de

investhoch3
Gewerbeflächen im Bergischen Städtedreieck

© BERGISCHE ENTWICKLUNGSAGENTUR

© WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL



© GUNNAR BÄLDLE

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

BLOMBACH SÜD

Wuppertal

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Gespräche u.a. mit Grundeigentümern, BR; B-Plan

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB, ASB, Freiraum
FNP-Darstellung	GE, Landw., Grün, MI
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

Stadtbezirk	Ronsdorf
Flächengröße [brutto/netto]	ca. 27,5 ha/ca. 21,9 ha*
Eigentümer	mehrere Privateigentümer / Stadt

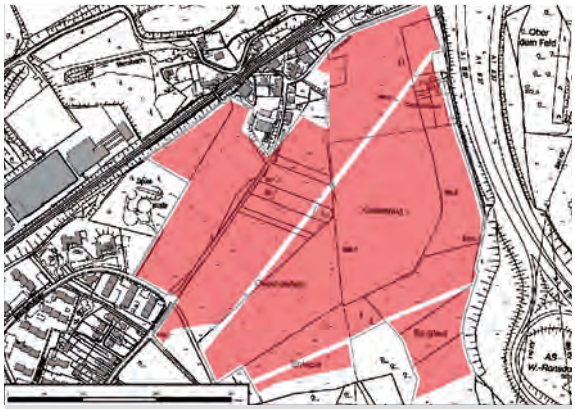
*Schätzwert: Abzug ca. 20% zur Herstellung der Erschließung

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	—
Nicht störendes GE	—
Büro/Dienstleistung	—



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die Fläche Blombach-Süd ist die bedeutendste Potenzialfläche im Wuppertaler Osten. Die kleineren, südlichen Teilflächen sind zur Arrondierung einbezogen. Sie sind im GEP als Freiraum dargestellt. Die nördliche Teilfläche ist landesplanerisch abgestimmt. Sie zählt im GEP sowohl zum ASB wie auch zum GIB. Der FNP stellt diese Teilfläche als Landwirtschaftsfläche, Grünfläche und Mischgebiet dar. Die mittlere Teilfläche ist bereits heute im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Vordringlich sind Fragen zur äußeren Erschließung und zur Flächenverfügbarkeit zu klären.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Die Fläche Blombach-Süd ist nach erfolgreicher Vermarktung des Engineering Parks die größte und wichtigste Potenzialfläche im Wuppertaler Osten. Die Größe, die Lage zu Remscheid als auch die Verkehrsgunst [Nähe zur A 1] zeichnen die Fläche aus.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
mittelfristig

KLEINE HÖHE - NEWAREA

Wuppertal

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Abschl. FNP-Änderung »Windenergien. Kleine Höhe«

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Gewerbe
B-Plan-Festsetzung	GE beabsichtigt
B-Plan in Aufstellung	ja [Nr. 1046]
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
Flächengröße [brutto/netto]	27,1 ha / 21,6 ha*
Eigentümer	Stadt Wuppertal

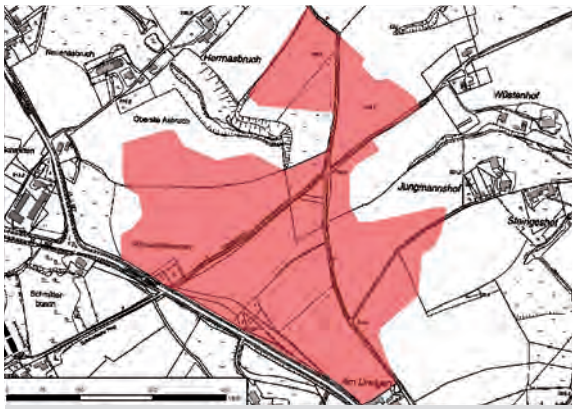
*aus der Windenergienutzung können sich Änderungen ergeben

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	—
Nicht störendes GE	—
Büro/Dienstleistung	—



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Das eingeleitete B-Planverfahren zum Gewerbepark NewArea ruht. Erste Schätzungen ergaben die Unrentierlichkeit der Erschließung. Eine Prüfung zum Potenzial von Windenergienutzungen hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen die Errichtung von einer oder zwei Windenergieanlage(n) möglich ist. Hierzu wird ein FNP-Änderungsverfahren eingeleitet. Ziel ist die Aufrechterhaltung der gewerblichen Nutzungsabsicht auch im Umfeld der Windenergieanlage[n], wenngleich Auswirkungen auf die Qualität der gew. Nutzung zu erwarten sind.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Aufgrund der Größe des Planungsgebiets sowie der verkehrsgünstigen Anbindung zur A 535 ist eine regionale Bedeutsamkeit gegeben.

VERWERTBARKEIT
mittel bis schwierig

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
mittel bis langfristig

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

MITTELSTANDSPARK VOHRANG

Wuppertal

ART DER FLÄCHE
Brachfläche

NÄCHSTE SCHRITTE
u.a. B-Plan-Änderungsverfahren; Planfeststellung

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Gewerbe
B-Plan-Festsetzung	GE
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

Stadtbezirk	Vohwinkel
Flächengröße [brutto/netto]	18,3 ha / 11,4 ha
Eigentümer	Stadt Wuppertal

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Deutsche Bahn
Standortaufgabe	n.b.
Bebauung	untergeordnet

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja

AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Mit der Umnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofs zum Gewerbepark VohRang wird ein zweiter wichtiger Baustein des Masterplans zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbeparks realisiert. Derzeit befindet sich der 2009 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan im Änderungsverfahren. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die geplante Erschließungs- an die tatsächliche Nachfragesituation angepasst. Ende 2011 / Anfang 2012 sollen Unternehmen erste erschlossene Grundstücke angeboten werden können.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Aufgrund der Größe der zu entwickelnden Fläche ist eine regionale Bedeutsamkeit gegeben.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
kurzfristig

ENGINEERING PARK

Wuppertal

ART DER FLÄCHE
Brachfläche

NÄCHSTE SCHRITTE
keine

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	ASB
FNP-Darstellung	Gewerbe
B-Plan-Festsetzung	GE / GI
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

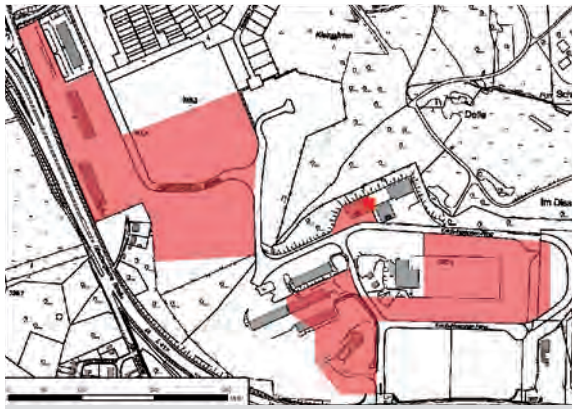
Stadtbezirk	Barmen / Ronsdorf
Flächengröße [brutto/netto]	ca. 13 ha / ca. 11,1 ha
Eigentümer	Privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Kaserne
Standortaufgabe	2004
Bebauung	Fläche neu geordnet

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Mit der Nachnutzung der ehemaligen GOH – Kaserne zum Engineering Park wurde ein wichtiger Schritt zur Realisierung des Masterplans zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbeparks vollzogen. Die Fläche weist hervorragende Lage- und Zustandsmerkmale auf. Direkt an der Technologieachse Süd gelegen, wird die Zentralität durch den beabsichtigten Ausbau der L 419 weiter erhöht. Der Gewerbepark ist Standort für das erweiterte Technologiezentrum, das im Wesentlichen Raum für Existenzgründungen [Dienstleister und FuE-Unternehmen] zur Verfügung stellt.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Die Technologieachse Süd ist eine der zentralen Entwicklungsachsen in Wuppertal und der Bergischen Region. Hier konzentrieren sich die technischen Lehrstühle der Bergischen Universität, forschungsorientierte Unternehmen sowie Unternehmen der Automobilzulieferindustrie. Die Ansiedlungen entlang der Technologieachse tragen wesentlich zum Strukturwandel bei.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
sofort

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

JESINGHAUSEN Wuppertal

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Machb. Erschl., Gesp. Nachbargemeinde / Eigentümer

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Landwirtschaft
B-Plan-Festsetzung	Friedhofsfläche
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
Flächengröße [brutto/netto]	ca. 13,7 ha/ca. 11,0 ha*
Eigentümer	Stadt / privat

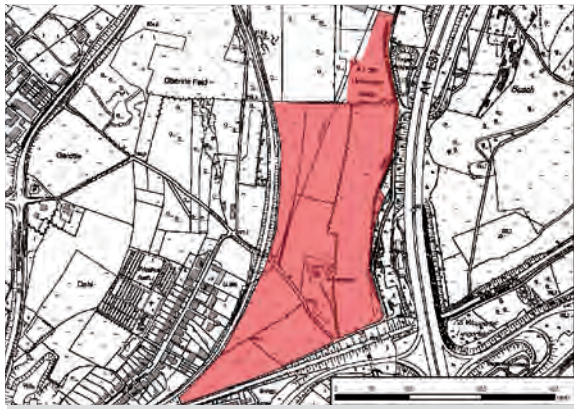
*Schätzwert: Abzug für Erschließungsfläche pauschal ca. 20%

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	—
Nicht störendes GE	—
Büro/Dienstleistung	—



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die Fläche am Stadtrand zu Schwelm grenzt im Osten an die A 1, im Süden und im Westen an Bahndämme an. Im Norden befindet sich ein Naturschutzgebiet. Die Fläche unterliegt Restriktionen [Hochspannungsleitung, Bachlauf usw.]. Problematisch ist derzeit jedoch die fehlende nutzungsadäquate Erschließung. Die technische und finanzielle Machbarkeit möglicher Lösungsvarianten muss geprüft werden. Vorausgesetzt eine Erschließung ist von Süden [B 7] leistbar, könnte sich die kurze Distanz zum Containerbahnhof Langerfeld als großer Standortvorteil erweisen.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Die regionale Bedeutsamkeit ergibt durch die zu erreichende Flächengröße.

VERWERTBARKEIT
schwierig

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
nicht kalkulierbar

BLUMENROTH

Wuppertal

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Abstimmung mit BR, Straßen NRW sowie Eigentümer

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB / Freiraum
FNP-Darstellung	Gewerbe / Landw. / Wald
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

Stadtbezirk	Oberbarmen
Flächengröße [brutto/netto]	ca. 15,5 ha* / ca. 9,3 ha
Eigentümer	zum Teil städtisch, zum Teil privat

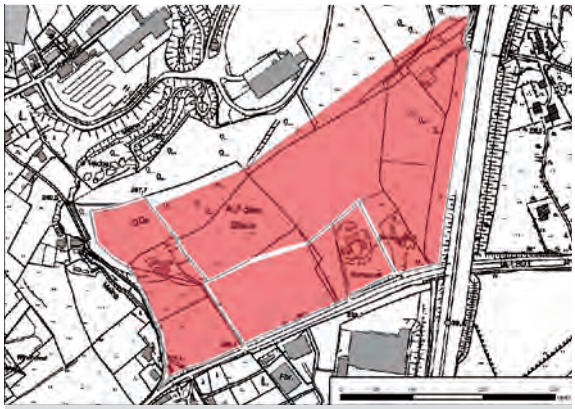
*Schätzwert: Abzug für Erschließungsflächen und sonst. Restriktionen 20%

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	—
Nicht störendes GE	—
Büro/Dienstleistung	—



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
An der Stadtgrenze zu Schwelm im Umfeld zur A 1 stellt die Fläche eine Ergänzung zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet Nächstebreck dar. Die mittlere Teilfläche ist im FNP als gewerbliches Bauland dargestellt. Die nördlich angrenzend Teilfläche ist im GEP 99 Standort für Gewerbe und Industrie, besitzt jedoch im FNP die Kategorie einer Wald- bzw. Landwirtschaftsfläche. Die östliche Teilfläche ist auf Ebene des GEP Freiraum, im FNP besitzt ist landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es sind Umweltrestriktionen zu beachten. Die Fläche liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Die regionale Bedeutsamkeit ergibt durch die zu erreichende Flächengröße.

VERWERTBARKEIT
mittel

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
mittelfristig

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

NÄCHSTEBRECKER STRASSE / AM KARTHAUSBUSCH

Wuppertal

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Abstimmung mit BR

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	Freiraum
FNP-Darstellung	Landwirtschaft/Grünfl.
B-Plan-Festsetzung	Friedhofsfläche
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
Flächengröße [brutto/netto]	ca. 10 ha / ca. 6 ha*
Eigentümer	Stadt Wuppertal

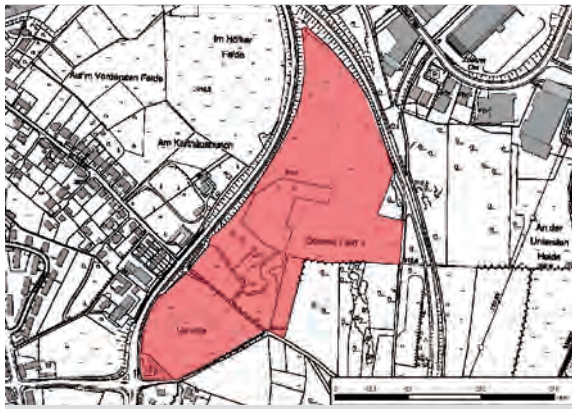
*Schätzwert: Abzug von 40% aufgrund der genannten Restriktionen

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	—
Nicht störendes GE	—
Büro/Dienstleistung	—



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die Fläche liegt verkehrsgünstig an der L 58 [ehemals B 51] zwischen dem neuen östlich angrenzenden Gewerbegebiet Im Hölken und dem Gewerbegebiet Nächstebreck. Es sind Restriktionen aus dem Bereich Umwelt bei der Entwicklung der Fläche zu beachten. Aus Unternehmenssicht besticht der Standort durch seine Lagequalitäten. Der Standort genießt ein repräsentatives Umfeld.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Aufgrund der Lage an der L 58 [ehemals B 51] und der Größe der Fläche ist eine regionale Bedeutsamkeit gegeben.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
langfristig

A 46 - WESTRING SÜD

Wuppertal

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Verfügb. überprüfen, stadtübergr. Entwicklung prüfen

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Gewerbe
B-Plan-Festsetzung	GE
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

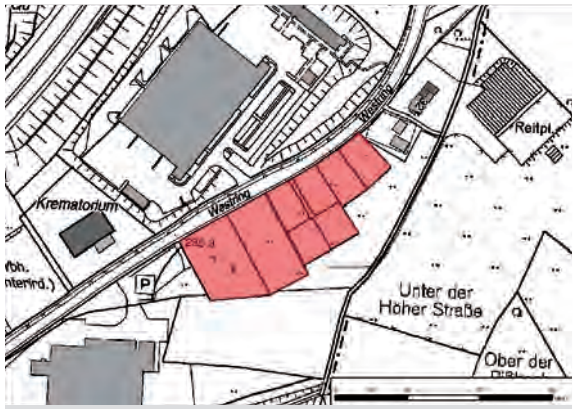
Stadtbezirk	Vohwinkel
Flächengröße [brutto/netto]	1,1 ha / 1,1 ha
Eigentümer	Privat und BRD

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	—
Nicht störendes GE	—
Büro/Dienstleistung	—



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Es handelt sich um eine attraktive Fläche in verkehrsgünstiger Lage am Westring im Wuppertaler Westen. Sie steht im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft mit einer Erbbaubegünstigung zu Gunsten der Bundesstraßenverwaltung sowie der Bundesfinanzverwaltung. Verwertungsabsichten sind unbekannt. Das Solinger Gewerbegebiet Piepersberg ist ca. 500 m Luftlinie, das Gewerbegebiet Fürkeltrath I 300 m entfernt. Zur Arrondierung der gewerblichen Bauflächen sollte eine gemeinsame stadtgrenzenübergreifende Entwicklung geprüft werden.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Lage an der Stadtgrenze zu Solingen, Möglichkeit einer gemeinsamen Entwicklung.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
nicht kalkulierbar

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

PIEPERSBERG OST

Solingen

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Vermarktung der Grundstücke

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Gewerbl. Baufläche
B-Plan-Festsetzung	GE
B-Plan in Aufstellung	—
§34 BauGB	—

FLÄCHENDATEN

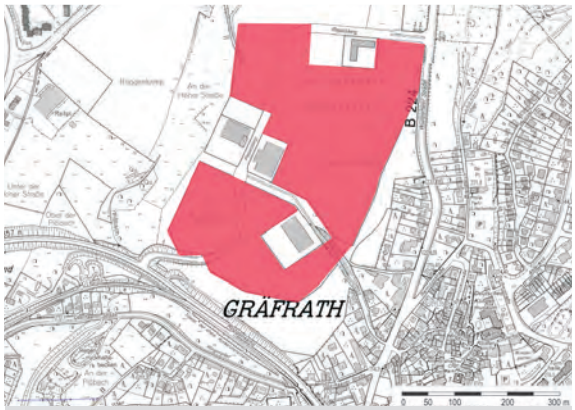
Stadtbezirk	Solingen-Gräfrath
Flächengröße [brutto/netto]	— / 13,3 ha
Eigentümer	Wirtschaftsförderung Solingen

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Landwirtschaft
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Für den Bereich Piepersberg Ost liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Areal ist in den letzten Jahren entwickelt worden und stellt einen wesentlichen Teil des aktuell verfügbaren Flächenpotentials für gewerbliche Nutzungen in Solingen dar. Derzeit steht noch eine vermarktbare Nettofläche von 13,3 ha zur Verfügung.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Mit einer Nettofläche von 13,3 ha trägt das Gebiet maßgeblich zur Bedarfsdeckung von gewerblichen Bauflächen bei und spricht mit seinem Standortprofil Betriebe an, die Ausstrahlung über das Stadtgebiet hinaus entwickeln. Die Fläche liegt mit ihrer Nähe zur Autobahn A 46 in sehr günstiger Lage zu den überregional bedeutsamen Verkehrsachsen und verfügt damit über eine sehr gute Verkehrsqualität.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
kurzfristig

BUSCHFELD

Solingen

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Einbr. Regionalplan; Aufnahme B-Plan Arbeitsliste

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	ASB, Freiraum
FNP-Darstellung	Fl. für Landwirtschaft
B-Plan-Festsetzung	—I
B-Plan in Aufstellung	—
§34 BauGB	—

FLÄCHENDATEN

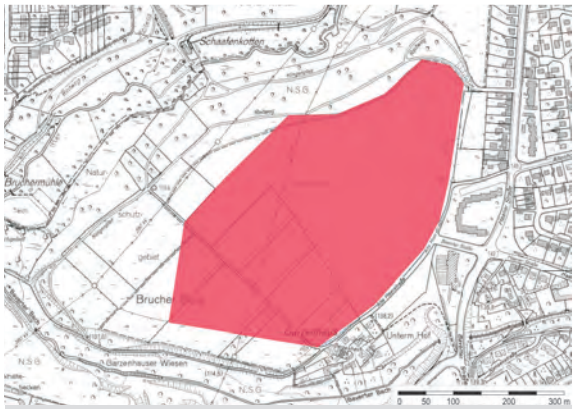
Stadtbezirk	Solingen-Wald
Flächengröße [brutto/netto]	17,2 ha / 10,8 ha
Eigentümer	Privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Landwirtschaft
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Buschfeld gehört zu den wenigen Flächen in Solingen, die bei einer bedeutsamen Größe von 16,4 ha eine insgesamt geringe Geländeneigung aufweisen. Die Fläche stellt ein wichtiges Potential der gewerblichen Entwicklung dar. Die Erschließung ist ohne Schwierigkeiten möglich. Eingeschränkt wird die Nutzbarkeit der Fläche durch eine Hochspannungsleitung sowie durch östlich angrenzende Wohnsiedlungslagen, z.T. mit Geschosswohnungsbau. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass v. a. eine Nutzung für KMU in Betracht kommt.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Die regionale Bedeutsamkeit ergibt sich aus der Größe der Fläche von 16,4 ha. Die Erarbeitung eines entsprechenden Standortprofils muss die örtlichen Gegebenheiten einbeziehen. Es besteht eine gute Anbindung an das ÖV-Netz und das örtliche Hauptverkehrstraßennetz.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
mittelfristig / langfristig

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

FÜRKELTRATH 2

Solingen

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Aufstellung eines Bebauungsplans

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Gewerbl. Baufläche
B-Plan-Festsetzung	GE
B-Plan in Aufstellung	—
§34 BauGB	—

FLÄCHENDATEN

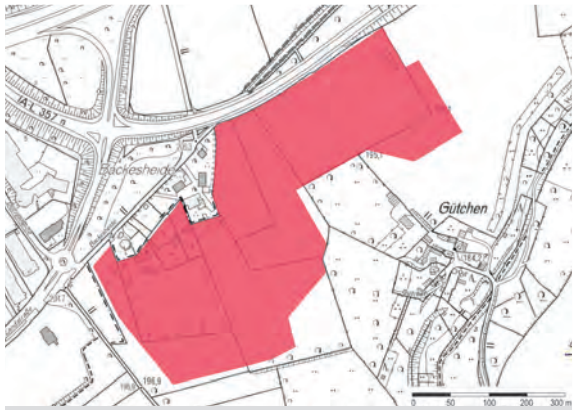
Stadtbezirk	Solingen-Gräfrath
Flächengröße [brutto/netto]	9,0 ha / 7,6 ha
Eigentümer	Privat ca. 50%, Wirtschaftsförderung Solingen ca. 50%

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Landwirtschaft
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die Fläche Fürkeltrath 2 ist im FNP als gewerbliche Baufläche enthalten. Sie ist verkehrsgünstig am Autobahnanschluss »Haan-Ost« gelegen und schließt an eine vorhandene gewerbliche Baufläche der Stadt Haan an. Eine gemeinsame Erschließung des Gewerbegebietes mit der Stadt Haan, insbesondere unter Einbeziehung der nördlich der L 357n gelegenen freien Flächen, bietet sich an. Das nach südsüdost fallende Gelände verursacht einen erhöhten Erschließungsaufwand.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Die Fläche bietet mit 9 ha brutto großen Gestaltungsspielraum zur Entwicklung eines besonderen Standortprofils. Voraussichtlich besteht die Möglichkeit, emittierende Betriebe ansiedeln zu können. Es handelt sich um eine Grenzfläche zur Stadt Haan, die mit dem dortigen Gewerbegebiet eine grenzüberschreitende Einheit bildet. Die unmittelbare Nähe zur Autobahnauffahrt »Haan-Ost« auf die Autobahn A 46 bringt eine hervorragende Verkehrsqualität des Standortes mit sich.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
langfristig

KEUSENHOF

Solingen

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Aufnahme in Arbeitsliste zur Bebauungsplanung

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Gewerbl. Baufläche
B-Plan-Festsetzung	—
B-Plan in Aufstellung	—
§34 BauGB	—

FLÄCHENDATEN

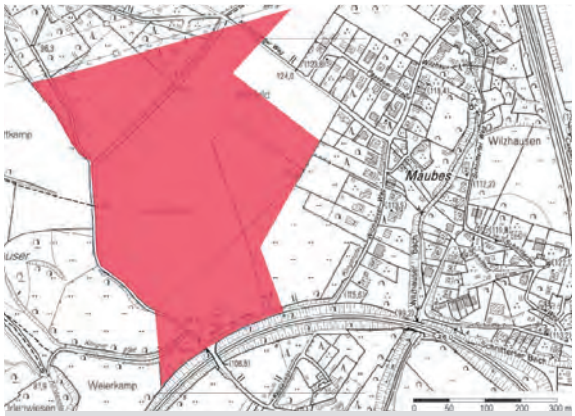
Stadtbezirk	Solingen-Ohligs
Flächengröße [brutto/netto]	10,6 ha / 7,4 ha
Eigentümer	Privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Landwirtschaft
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Mit 10,9 ha handelt es sich um eine der großen Potentialflächen für gewerbliche Entwicklungen. Die Nutzbarmachung des Potentials wird durch einen hohen Erschließungsaufwand erschwert. Nach bisherigen Untersuchungen ist eine Anbindung parallel zur vorhandenen S-Bahn-Strecke auf deren westlicher Seite möglich, aber mit hohen Kosten verbunden. Zu den östlich angrenzenden Siedlungslagen ist ein entsprechender Abstand einzuhalten.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Mit Netto 10,9 ha trägt die Fläche wesentlich zur Deckung des erwarteten Gewerbeflächenbedarfs bei und ist von Umfang und Lage geeignet, ein prägendes, individuelles Standortprofil zu entwickeln. Damit können Betriebe angesprochen werden, deren Ausstrahlung über das Stadtgebiet hinaus geht. Die verkehrsgünstige Lage zum überörtlichen Verkehrsnetz im Westen von Solingen ist positiv zu bewerten, auch wenn die Erschließung der Fläche selbst aller Voraussicht nach mit großem Aufwand verbunden sein dürfte.

VERWERTBARKEIT
mittel

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
langfristig

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

STÖCKEN, SCHRODTBERG

Solingen

ART DER FLÄCHE
Brachfläche [ca. 80%]; Neuansiedlung [ca. 20%]

NÄCHSTE SCHRITTE
Aufstellung eines Bebauungsplans

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Gewerbl. Baufläche
B-Plan-Festsetzung	—
B-Plan in Aufstellung	GE [z.T. GI]
§34 BauGB	GE [z.T. GI]

FLÄCHENDATEN

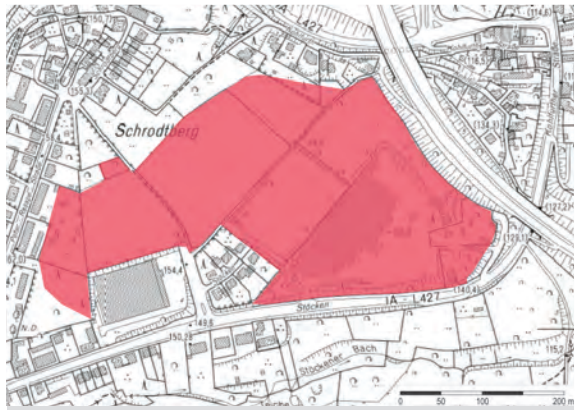
Stadtbezirk	Solingen-Mitte
Flächengröße [brutto/netto]	9,8 ha / 6,9 ha
Eigentümer	Privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Sportplatz, Frischez.
Standortaufgabe	Vollzogen
Bebauung	Diverse Hallen

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Mit einer Bruttofläche von ca. 9 ha gehört der Bereich zu den großen Flächenpotentialen. Er liegt verkehrsgünstig in Nähe der L 74, der Verbindung zum Sonnborner Kreuz Richtung Wuppertal, Essen sowie Remscheid. Das Gelände fällt nach Norden ab, was eine Nutzung durch großflächige Betriebe erschwert. Hemmnisse ergeben sich aus einer südlich hineinragenden Wohnsiedlung [Stöcken] und der Nähe weiterer Siedlungslagen im Westen und Nordosten. Diese Gegebenheiten wirken sich auch auf die mögliche verkehrliche Erschließung des Gebietes aus.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Mit 9,8 ha Brutto leistet die Fläche einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Versorgung mit gewerblichen Bauflächen. Die Nutzung vorhandener Strukturen vermindert Eingriffe in die bestehende Stadtstruktur [Innenentwicklung]. Die Nähe zur Landesstraße L 74 ergibt für die Fläche eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, was Betriebe ansprechen kann, deren Ausstrahlung über das Stadtgebiet hinaus reicht.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
langfristig

STÖCKEN, FA. RASSPE

Solingen

ART DER FLÄCHE
Brachfläche [ca. 80%]; Neuansiedlung [ca. 20%]

NÄCHSTE SCHRITTE
Vermarktung Angebot, Aufstellung Bebauungsplan

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Gewerbl. Baufläche
B-Plan-Festsetzung	—
B-Plan in Aufstellung	GE [z.T. GI]
§34 BauGB	GE [z.T. GI]

FLÄCHENDATEN

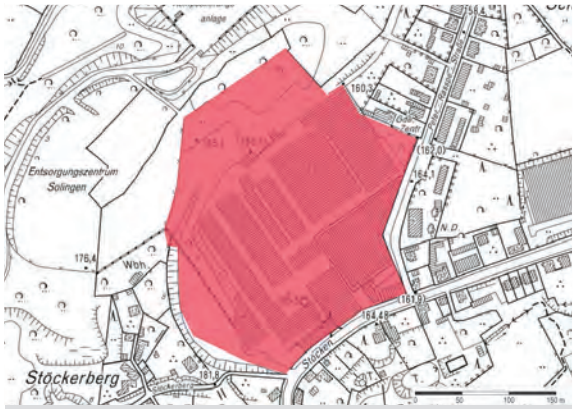
Stadtbezirk	Solingen-Mitte
Flächengröße [brutto/netto]	6,6 ha / 4,6 ha
Eigentümer	Privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

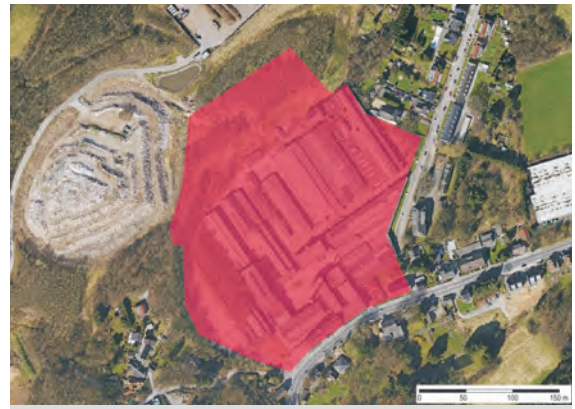
Ehem. Nutzer	Rasspe Systemtechnik
Standortaufgabe	Vollzogen
Bebauung	Diverse Hallen

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE



AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die Firma Rasspe produzierte am Standort Solingen Teile für Landmaschinen. Der Firmenstandort wurde 2008/2009 nach Wermelskirchen verlagert. Die auf dem Gelände vorhandenen Hallen stehen für eine weitere Nutzung zur Verfügung. Der Bestand ist nach §34 BauGB zu bewerten. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen Erweiterungen des Geländes Richtung Nordwesten ermöglicht werden.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Mit 6,6 ha Brutto leistet die Fläche einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Versorgung mit gewerblichen Bauflächen. Die Nutzung vorhandener Strukturen vermindert Eingriffe in die bestehende Stadtstruktur [Innenentwicklung]. Die Nähe zur Landesstraße L 74 ergibt für die Fläche eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, was Betriebe ansprechen kann, deren Ausstrahlung über das Stadtgebiet hinaus reicht.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
kurzfristig [bis 2 Jahre]

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

FÜRKELTRATH 1

Solingen

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Vermarktung der Fläche

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Gewerbl. Baufläche
B-Plan-Festsetzung	GE
B-Plan in Aufstellung	—
§34 BauGB	—

FLÄCHENDATEN

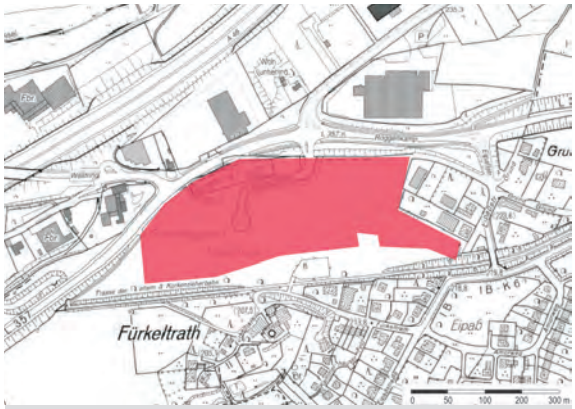
Stadtbezirk	Solingen-Gräfrath
Flächengröße [brutto/netto]	— / 4,6 ha
Eigentümer	Wirtschaftsförderung Solingen

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Landwirtschaft
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die Fläche Fürkeltrath 1 ist im FNP als gewerbliche Baufläche enthalten. Sie ist verkehrsgünstig am Autobahnanschluss »Haan-Ost« gelegen und baurechtlich gesichert. Sollte die Fläche durch einen einzelnen Betrieb genutzt werden, wird nur ein geringer Teil der verfügbaren Fläche für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen. Damit läge die verfügbare Nettofläche bei ca. 4,6 ha.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Die Fläche liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zu Wuppertal [Grenzfläche]. Sie besitzt eine sehr günstige Lage zur Autobahn A 46. Die Flächengröße liegt bei knapp unter 5 ha und ist für Betriebe attraktiv, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Bedeutung Ausstrahlung über das Stadtgebiet hinaus entwickeln können.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
kurzfristig

PIEPERSBERG WEST

Solingen

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Aufnahme in Arbeitsliste zur Bebauungsplanung

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Gewerbl. Baufläche
B-Plan-Festsetzung	GE
B-Plan in Aufstellung	—
§34 BauGB	—

FLÄCHENDATEN

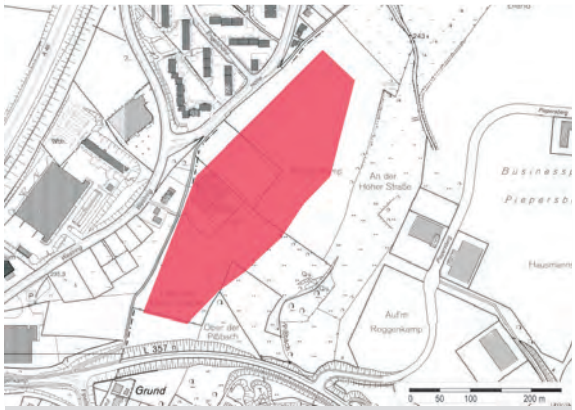
Stadtbezirk	Solingen-Gräfrath
Flächengröße [brutto/netto]	6,0 ha / 4,4 ha
Eigentümer	Privat ca. 50%, Wirtschaftsförderung Solingen ca. 50%

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Landwirtschaft
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die 6,1 ha große Fläche [Brutto] liegt verkehrsgünstig am Westring der Stadt Wuppertal und muss von dort erschlossen werden. Die Nähe der Siedlungslage, die nordwestlich auf dem Wuppertaler Stadtgebiet angrenzt, kann Auswirkungen auf die Nutzungsintensität des Flächenpotentials haben.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Es handelt sich um eine Fläche, die an der Grenze zur Stadt Wuppertal gelegen ist [Grenzfläche]. Sie verfügt mit ihrer Autobahnnähe über eine sehr günstig Lage zu überregionalen Verkehrsachsen. Mit einer Größe von 6,1 ha [Brutto] ergeben sich ausreichende Möglichkeiten zur Herausarbeitung eines passenden Standortprofils.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
langfristig

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

SÜDPARK

Solingen

ART DER FLÄCHE
Brachfläche

NÄCHSTE SCHRITTE
Vermarktung der Flächen

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	ASB
FNP-Darstellung	Gewerbl. Baufläche
B-Plan-Festsetzung	GE, MI
B-Plan in Aufstellung	—
§34 BauGB	—

FLÄCHENDATEN

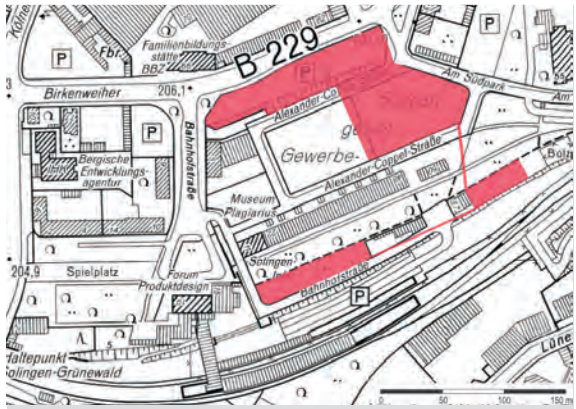
Stadtbezirk	Solingen-Mitte
Flächengröße [brutto/netto]	— / 1,2 ha
Eigentümer	Wirtschaftsförderung Solingen und Stadt Solingen

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Bahnflächen, diverse
Standortaufgabe	Vollzogen
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	nein
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND

Der Südpark ist durch die Sanierungsgesellschaft Südliche Innenstadt im Zusammenhang mit der »Regionale 2006« entwickelt worden. Es entstand ein Quartier für Gewerbe, Wohnen, Dienstleistung und Erholung. Von den entwickelten Flächen für Gewerbe und Dienstleistung stehen noch ca. 1,2 ha als Bauflächen für eine Vermarktung zur Verfügung. Es handelt sich um einen anspruchsvollen Standort für kleine und mittlere designorientierte und kreative Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die sich angemessen präsentieren wollen.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT

Herausragendes Standortprofil, mit designorientiertem Entwicklungsansatz und hohem Anspruch an Gestaltung und Kreativität, der zu einer Mobilisierung entsprechender Unternehmen führen soll. Anbindung an universitäre Ausbildung und Forschung [Forum für Produktdesign; Bergisches Institut für Produktentwicklung und Innovationsmanagement]. Zentrumsnahe Lage mit sehr guter Anbindung an das Bahnnetz [Personenverkehr].

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
sofort

HANSASTRASSE

Solingen

ART DER FLÄCHE
Brachfläche

NÄCHSTE SCHRITTE
Freilegung des Geländes, Baureifmachung

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	ASB
FNP-Darstellung	Gewerbl. Baufläche
B-Plan-Festsetzung	—
B-Plan in Aufstellung	GE
§34 BauGB	GE

FLÄCHENDATEN

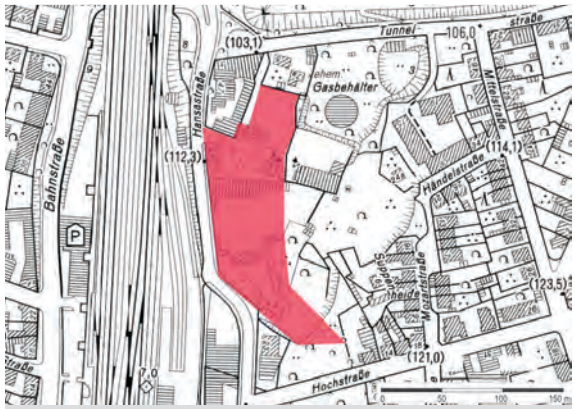
Stadtbezirk	Solingen-Ohligs
Flächengröße [brutto/netto]	— / 1,1 ha
Eigentümer	Wirtschaftsförderung Solingen

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	u.a. städt. Bauhof
Standortaufgabe	Vollzogen
Bebauung	Diverse Gebäude

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die Fläche ist durch einen Rahmenplan erfasst. Ein Bebauungsplan [O 195 C] befindet sich in Aufstellung, der für die Fläche ein Gewerbegebiet vorsieht. In Ergänzung zur »Sauerbreystraße« soll der Bereich auf gewerbliche Nutzungen ausgerichtet werden. Bestehende Gebäude können wahrscheinlich nicht weiter genutzt werden. Die Anbindung Richtung Sauerbreystraße und Hbf ist angestrebt und erfährt durch Überlegungen zur Verlagerung der Solinger Sternwarte [Projekt »Galileum Solingen«] in den ungenutzten Gasbehälter eine neue Belebung.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Die regionale Bedeutung ergibt sich in der gemeinsamen Betrachtung der Fläche »Hansastraße« mit der Fläche »Sauerbreystraße«. Es ergeben sich Synergieeffekte aus der dortigen Entwicklung von Dienstleistungsnutzungen. Eine weitere Aufwertung ist durch das Projekt »Galileum« zu erwarten [Gasbehälter, Tunnelstr.]. Die Lage am Bahnknoten der Strecken Köln-Wuppertal / Solingen-Düsseldorf vermittelt dem Standort eine besondere Verknüpfung zum Bahnnetz mit überörtlichen Direktverbindungen.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
sofort

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

SAUERBREYSTRASSE Solingen

ART DER FLÄCHE
Brachfläche

NÄCHSTE SCHRITTE
Vermarktung der Flächen

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	ASB
FNP-Darstellung	Kerngebiet
B-Plan-Festsetzung	MK
B-Plan in Aufstellung	—
§34 BauGB	—

FLÄCHENDATEN

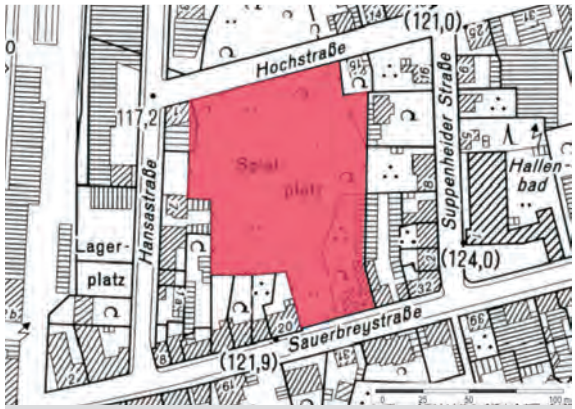
Stadtbezirk	Solingen-Ohligs
Flächengröße [brutto/netto]	1,0 ha / 0,7 ha
Eigentümer	Wirtschaftsförderung Solingen und Stadt Solingen

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Grünfläche, Spielplatz
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	nein
Nicht störendes GE	wie im Mi
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die Fläche ist durch einen Rahmenplan erfasst. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der für den überwiegenden Teil Kerngebiet ohne Einzelhandel ausweist. Ziel ist die Entwicklung von Dienstleistungsangeboten. Dabei soll die Nähe zum Zentrum von Solingen-Ohligs und zum Hbf für gegenseitige Entwicklungsimpulse sorgen. Die Fläche ist mit dem Bereich »Hansastraße« zu sehen und stellt ein Schlüsselgrundstück für die Entwicklung des Bereiches östlich des Hauptbahnhofes in Solingen-Ohligs dar.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Entwicklungskern mit Dienstleistungsschwerpunkt bietet ein besonderes Standortprofil in Zentrumsnähe von Solingen-Ohligs. Die Lage am Bahnknoten der Strecken Köln-Wuppertal / Solingen-Düsseldorf vermittelt dem Standort eine besondere Verknüpfung zum Bahnnetz mit überörtlichen Direktverbindungen.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
sofort

KNUSTHÖHE

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
FNP-Änderung; Bebauungsplan; Grundstückserwerb

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	ASB
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	ja [BP 475]
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

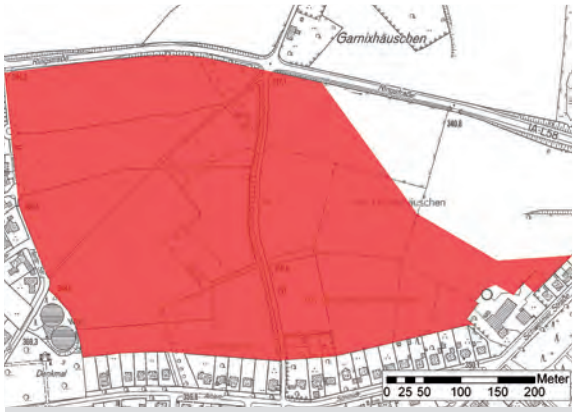
Stadtbezirk	Lennep
Flächengröße [brutto/netto]	20,4 ha / 15,0 ha
Eigentümer	Stadt, Privat, Land, Kirchengemeinde

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	vereinzelt Gebäude

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	nein
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Der Bereich, der an den Siedlungsraum Lennep anschließt, ist landwirtschaftlich geprägt und liegt zwischen der Ringstraße/Landesstraße 58 sowie angrenzend gelegenen Wohnbausiedlungen. Im Norden befindet sich ein Bolzplatz. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475 – Ringstraße, Albert-Schmidt-Allee waren bislang ca. 240 Wohneinheiten für die betreffende Fläche vorgesehen. Aufgrund mangelnden Bedarfs an neuen Wohnbauflächen sowie aufgrund von betrieblichem Ausgleichsbedarf ist nun eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Es handelt sich aufgrund der Flächengröße um einen regional bedeutsamen Bereich. Eine Standortprofilierung ist im Rahmen der bauleitplanerischen Zielentwicklung gut vorstellbar.

VERWERTBARKEIT
gut bis mittel

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
nicht kalkulierbar

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

GLEISDREIECK

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Bebauungsplan und Sicherung Erschließung

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	Landwirtschaft
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	ja [BP 629]
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

Stadtbezirk	Lennep
Flächengröße [brutto/netto]	9 ha / 6,5 ha
Eigentümer	Privat / Stadt

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	eingeschränkt
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja

AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Sie soll als Erweiterung des Gewerbegebiets Bergisch Born II dienen und voraussichtlich über die Straße Am Eichholz erschlossen werden. Hierfür ist eine Querung der für den Radverkehr beabsichtigten »Balkantrasse« Richtung Hückeswagen erforderlich. Die Kennzeichnungsfläche beinhaltet sowohl die gewerbliche Entwicklungsabsicht als auch die vorgesehene Erschließung auf die Straße Am Eichholz.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Die regionale Bedeutung ergibt sich aus der Flächengröße, der Ergänzung des Gewerbegebietes Bergisch Born II und der Lage nahe B 51 und B 237.

VERWERTBARKEIT
mittel

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
kurz bis mittelfristig

BORNER STRASSE

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
GEP-Änderung; FNP-Änderung; Bebauungsplan

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	u.a. Freir. m. Gew.schutz
FNP-Darstellung	Landwirtschaft, Wald
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

Stadtbezirk	Lennep
Flächengröße [brutto/netto]	12,9 ha / 6,5 ha
Eigentümer	Stadt, privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	Einzelhaus in der Fläche

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	teilweise
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja

AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Der überwiegend freie Bereich wird als potentielles interkommunales Gewerbegebiet betrachtet. Die Fläche ist überwiegend exponiert mit Steigungsverhältnissen von tw. mehr als 10 %. An der Borner Straße befindet sich ein Wohngrundstück. Der FNP stellt Landwirtschaft und Wald dar, außerdem ist Landschaftsschutz festgesetzt. Hier sind regionalbedeutsame Betriebsflächen in einem eigenen Gebiet mit effizienten Grundstückszuschnitten, z.B. durch eine Ringerschließung oder ggf. durch straßenseitige Bebauung mit hoher Bautiefe vorstellbar.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Vorhanden durch Größe und Lage an der B 51, sowie aufgrund der Entwicklungsabsicht als interkommunales Gewerbegebiet.

VERWERTBARKEIT
mittel

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
mittel bis langfristig

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

WESTLICH BAHNHOF LENNEP

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Brache

NÄCHSTE SCHRITTE
Erschließungsfinanzierung und deren Realisierung

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	ASB / Schienenwege
FNP-Darstellung	G
B-Plan-Festsetzung	GE, Verkehrsfl., Bahnanl.
B-Plan in Aufstellung	für Teilflächen [BP 624]
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

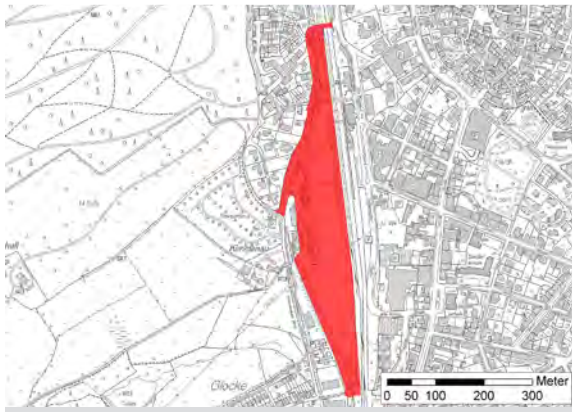
Stadtbezirk	Lennep
Flächengröße [brutto/netto]	5,7 ha / 4,1 ha
Eigentümer	Stadt, weitere

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Deutsche Bahn
Standortaufgabe	vollzogen
Bebauung	überw. nicht vorhanden

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	nein
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Es handelt sich um einen ehemals als Güterbahnhof genutzten Bereich. Es besteht die Hauptproblematik der Finanzierung der Erschließung. Neben der Erschließung sind auch nutzungsspezifisch Überprüfungen für evtl. Altlastensanierungen erforderlich. Die hier gewählte Flächenabgrenzung ist nicht zwangsläufig der Letztzustand, umreißt jedoch im Wesentlichen den räumlichen Rahmen der zu erwartenden erschließungsbezogenen Aufwendungen.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Eine regionale Bedeutsamkeit besteht. Die große Fläche liegt an der Regionalbahntrasse 47 und als zentraler Standort in Lennep zudem zwischen Wuppertal und Solingen. Die A 1 ist ab ca. 1,4 Straßenkilometern erreichbar.

VERWERTBARKEIT
mittel

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
kurz bis mittelfristig

NÖRDLICH HOHENHAGEN

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
u.a. Gremienbeschl., Regionalplan- und FNP-Änderung

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	Fr. m. Landsch.sch., RGZ
FNP-Darstellung	G, Landwirtschaft, Vers.
B-Plan-Festsetzung	z. T. Gewerbe [BP 535]
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

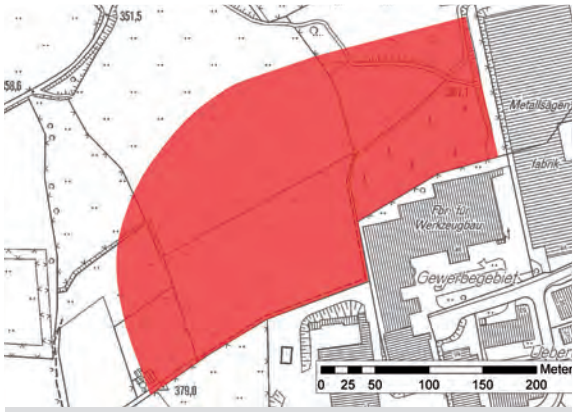
Stadtbezirk	Süd
Flächengröße [brutto/netto]	6,6 ha / 4,0 ha
Eigentümer	Stadt, privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	keine

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Der Bereich grenzt an den vorhandenen Gewerbebereich Hohenhagen/Überfeld an. Die Flächeneignung ergibt sich aus dem Anschluss an vorhandenes Gewerbe sowie wegen der Lage ohne heranrückende Wohnbebauung. Im Nordosten ist eine Teilfläche im Umfang von ca. 2 ha bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der Größe des Bereichs ist auch eine Neuansiedlung vorstellbar. Topographisch ist die Lage hier allerdings die höchste in Remscheid [bis über 378 m über NN]. Zudem liegt diese Fläche in einem sensiblen Freiraumbereich.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Es handelt sich aufgrund der Flächengröße um einen regional bedeutsamen Bereich. Eine Profilierung ist im Zusammenhang mit benachbarten Betrieben im Kompetenzfeld »Metallverarbeitung«, Schwerpunkt Werkzeugbau vorstellbar.

VERWERTBARKEIT
gut bis schwierig

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
kurz bis langfristig

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

HOHENHAGENER STRASSE

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Brache / Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Klärung der Erschließung

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	G
B-Plan-Festsetzung	westl. Teilfläche GE
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	überwiegend G

FLÄCHENDATEN

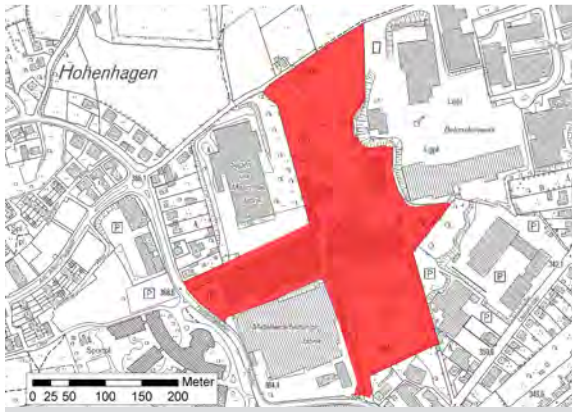
Stadtbezirk	Süd
Flächengröße [brutto/netto]	7 ha / 3,8 ha
Eigentümer	Privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Leerst.; fr. Flä. im Best.
Standortaufgabe	nein
Bebauung	überwiegend

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ggf.
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Für die Gesamtfläche, die innerhalb des Gewerbegebiets Hohenhagen liegt, sind eine Unterauslastung und disponible Flächen im Umfang von ca. 70 % feststellbar. Im Norden ist auf einer Teilfläche von ca. 1,2 ha eine entsprechende Erstnutzung herstellbar. Aktuell befindet sich dort Grünland. In den südlich gelegenen Teilflächen sind disponible Flächen in einem Umfang von ca. 60 % des Bestands zu erwarten. Insgesamt sind etwa 4,6 ha disponibel. Es sind sowohl Betriebserweiterungen als auch eigenständige neue Nutzungen vorstellbar.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Vorhanden. Das Gewerbegebiet Hohenhagen liegt nahe der A1, die hier betreffende Fläche in einer Entfernung von ca. >= 1,1 Straßenkilometern. Es besteht eine zentrale Bedeutung für die regionalen Kompetenzfelder, darunter insbesondere Metallverarbeitung.

VERWERTBARKEIT
gut bis mittel

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
kurz bis mittelfristig

PAPENBERGER STRASSE

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Brachenverbund

NÄCHSTE SCHRITTE
Nachfolge Böker-Bau; Mitw. »Energieeffiziente Stadt«

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	G
B-Plan-Festsetzung	—
B-Plan in Aufstellung	—
§34 BauGB	G

FLÄCHENDATEN

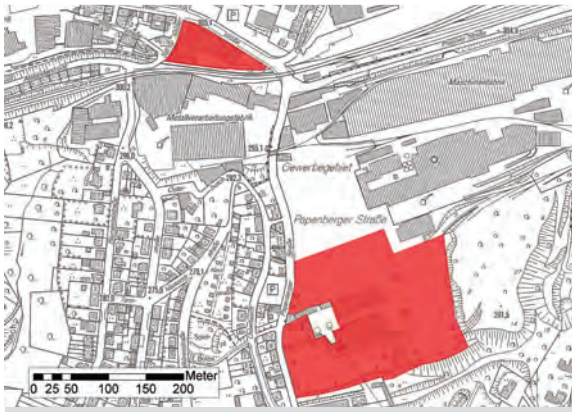
Stadtbezirk	Alt-Remscheid
Flächengröße [brutto/netto]	4,3 ha / 3,3 ha
Eigentümer	Privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	ThyssenKrupp, Faiveley
Standortaufgabe	ja
Bebauung	In nördlicher Teilfläche

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	teilweise
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Das Gewerbegebiet Papenberger Straße zählt zum Modellprojekt »Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in NRW«. Beabsichtigt sind auch ökologisch vorbildliche, energieeffiziente betriebliche Einrichtungen. Der leerstehende, historische Böker-Bau in der Weststraße ist nach Möglichkeit zu erhalten und einer verträglichen Wiedernutzung zuzuführen. Eine Mitwirkung in der Forschungsinitiative »Energieeffiziente Stadt« ist beabsichtigt. In der südlichen Fläche kommen durch Nutzungsaufgaben der Hallen östlich Papenberger Straße 61 neue Potentialbereiche hinzu.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Der Standort lässt sich aktuell den regionalen Kompetenzfeldern »Metallverarbeitung« sowie »Produktentwicklung und –design« zuordnen. Über eine Anbindung an die nahegelegene B 229 ist eine regionale und überregionale Verkehrseinbindung gewährleistet.

VERWERTBARKEIT
gut bis mittel

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
kurz bis mittelfristig

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

LENNEPER STRASSE

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Erschließungslösung; Grundstückserwerb

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB / ASB
FNP-Darstellung	G
B-Plan-Festsetzung	GE [BP 599]
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

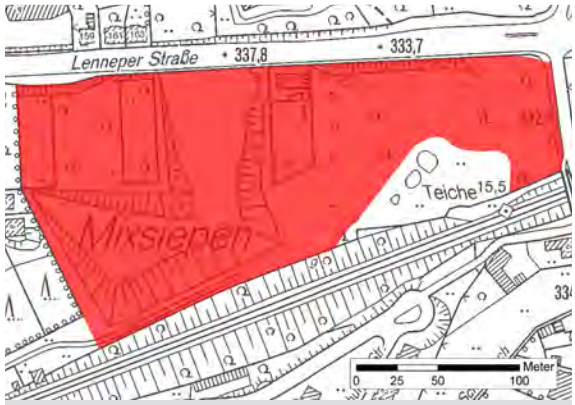
Stadtbezirk	Süd
Flächengröße [brutto/netto]	3,5 ha / 3 ha
Eigentümer	überwiegend Stadt, tw. privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

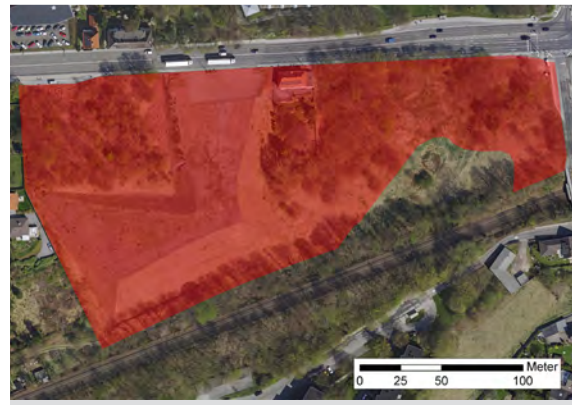
Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	Unterbr. durch Einzelhaus

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	eingeschränkt
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE



AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Ein Teil der Gewerbefläche ist quasi bebaubar. Die vorhandenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten sind suboptimal. Je nach Intensität der betrieblichen Nutzung wird ggf. eine Ampelkreuzung mit Abbiegespur erforderlich.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Hohe regionale Bedeutsamkeit. Die Fläche ist relativ groß und liegt nahe der A 1 direkt an der B 229.

VERWERTBARKEIT
gut bis mittel

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
kurz- bis mittelfristig

BIRGDEN II

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
Bebauungsplan; Erschließung; Grundstückserwerb

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	GIB
FNP-Darstellung	G
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

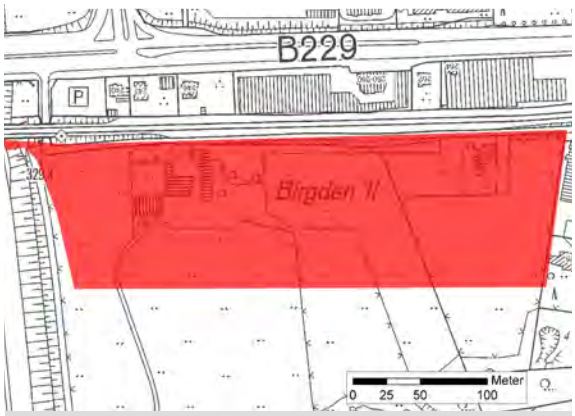
Stadtbezirk	Lennep
Flächengröße [brutto/netto]	4,2 ha / 3 ha
Eigentümer	Privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	teilweise

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die Umgebung ist landwirtschaftlich genutzt. In der Fläche verteilt befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und ein Wohnhaus, die einer systematischen Gewerbenutzung gegenwärtig im Weg stehen. Die Erschließung ist je nach beabsichtigter gewerblicher Nutzung noch nicht verwendbar.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Vorhanden aufgrund der Größe.

VERWERTBARKEIT
schwierig

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
nicht kalkulierbar

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

DREHERSTRASSE

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
u.a. Gremienbeschl., Regionalplan- und FNP-Änderung

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	Fr. m. Landsch.sch., RGZ
FNP-Darstellung	Wald, Landw., Grünf., G
B-Plan-Festsetzung	Forst/Landw. [BP 267/1,2]
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

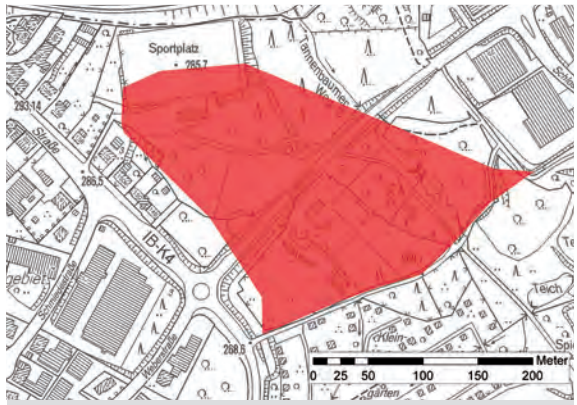
Stadtbezirk	Lüttringhausen
Flächengröße [brutto/netto]	4,8 ha / 2,6 ha
Eigentümer	Privat, Stadt

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

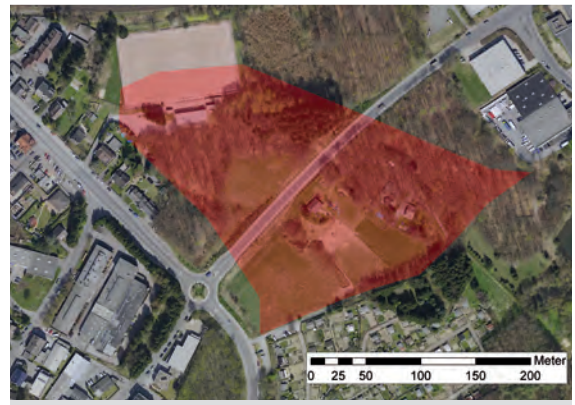
Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	vereinz. Gebäude, Sporta.

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE



AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND

Der überwiegend freiraumbezogen geprägte Bereich liegt zwischen den Gewerbegebieten Großhülsberg und Blaffertsberg. Die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtugen ist möglich. Die Flächeneignung ergibt sich zusätzlich u.a. aus der Nähe zu vorhandenem Gewerbe. Aufgrund der Größe ist auch vereinzelt eine Neuansiedlung vorstellbar. Allerdings ist ein topographisch bewegter, teilweise sehr sensibler Freiraumbereich mit zwei Fließgewässern betroffen. Betriebsnutzungen werden zudem voraussichtlich nur in Teilflächen an der Dreherstraße herstellbar sein.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT

Es handelt sich aufgrund der Flächengröße um einen regional bedeutsamen Bereich. Eine Standortprofilierung ist im Zusammenhang mit benachbarten Betrieben im Kompetenzfeld »Metallverarbeitung« sowie »Produktentwicklung und –design« gut vorstellbar.

VERWERTBARKEIT
schwierig

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
langfristig

LUCKHAUSEN

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Neuansiedlung

NÄCHSTE SCHRITTE
u.a. Bebauungsplan; interkommunale Abstimmung

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	Freir. mit Schutz Natur
FNP-Darstellung	Landwirtschaft
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

Stadtbezirk	Lüttringhausen
Flächengröße [brutto/netto]	2,2 ha / 1,7 ha
Eigentümer	Privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	—
Standortaufgabe	—
Bebauung	—

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	ja
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja

AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Die überwiegend freie und als Grünbereich genutzte Fläche wird insbesondere als Erweiterungsoption für den angrenzenden metallverarbeitenden Betrieb betrachtet. Die aktuelle Nutzung ist Grünland, im Flächennutzungsplan ist Fläche für die Landwirtschaft darge-stellt, außerdem besteht Landschaftsschutz. Das FFH-Gebiet »Wupper östlich Wuppertal« [DE 4709-301] befindet sich innerhalb des 300m-Radius. Die Fläche ist z. T. direkt benachbart zum Stadtgebiet Wuppertal. Eine landesplanerische Genehmigung ist aktuell nicht vorhanden.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Vorhanden durch das regionale Kompetenzfeld Metallverarbeitung. Zudem ist eine direkte Betroffenheit der Stadt Wuppertal vorhanden.

VERWERTBARKEIT
schwierig

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
mittel bis langfristig

ANHANG —

STECKBRIEFE REGIONAL BEDEUTSAMER POTENZIALFLÄCHEN

HASTENER STRASSE

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Brache

NÄCHSTE SCHRITTE
Nach Insolvenzverfahren Wiedernutzung Fläche

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	ASB
FNP-Darstellung	G
B-Plan-Festsetzung	—
B-Plan in Aufstellung	—
§34 BauGB	G / MI

FLÄCHENDATEN

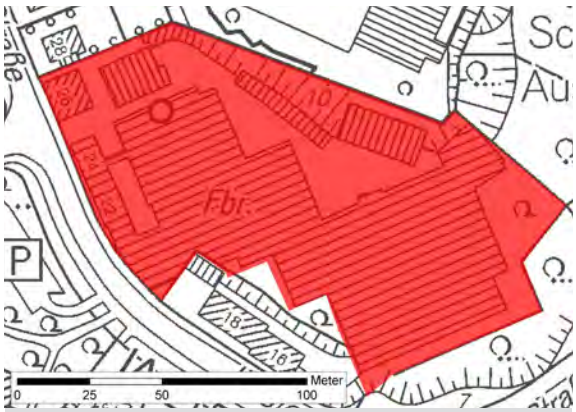
Stadtbezirk	Alt-Remscheid
Flächengröße [brutto/netto]	1,3 ha / 1,1 ha
Eigentümer	Privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

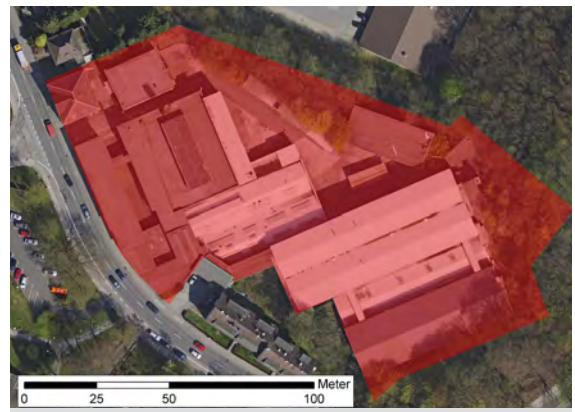
Ehem. Nutzer	H.- Lamb Werkzeugma.
Standortaufgabe	2006
Bebauung	Dichte Fabrikbebauung

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	nein
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE



AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Es handelt sich um einen fortgeführten Leerstand aus dem Jahr 2006, der auf eine Betriebsverlagerung nach Witten zurückzuführen ist. Aufstehende Gebäude und eine vormalige aufwändige Erschließungslösung erschweren ebenso wie eine unmittelbare Siedlungsnähe eine erneute betriebliche Inwertsetzung. Eventuell steht die Nutzung in Zukunft grundlegend zur Disposition. Es handelt sich um eine dem Siedlungsschwerpunkt Hasten zugeordnete Fläche mit Direktanschluss an die Landesstraße 415.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Die regionale Bedeutsamkeit ergibt sich aus der überörtlichen Verkehrseinbindung.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
langfristig

KIPPERSTRASSE

STADT REMSCHEID

ART DER FLÄCHE
Brache

NÄCHSTE SCHRITTE
Ggf. Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 598

BAUPLANUNGSRECHT

GEP-Darstellung	ASB
FNP-Darstellung	G
B-Plan-Festsetzung	Gewerbe [BP 313]
B-Plan in Aufstellung	ja [BP 598]
§34 BauGB	nein

FLÄCHENDATEN

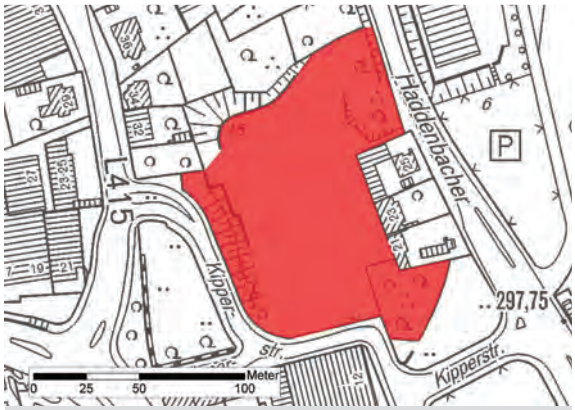
Stadtbezirk	Alt-Remscheid
Flächengröße [brutto/netto]	1 ha / 0,8 ha
Eigentümer	Privat

ANGABEN ZUR VORNUTZUNG

Ehem. Nutzer	Brauerei C.W. Kipper
Standortaufgabe	vollzogen
Bebauung	keine

EMPFOHLENE NACHFOLGENUTZUNG

Emit. Produktion	nein
Nicht störendes GE	ja
Büro/Dienstleistung	ja



AUSSCHNITT DEUTSCHE GRUNDKARTE

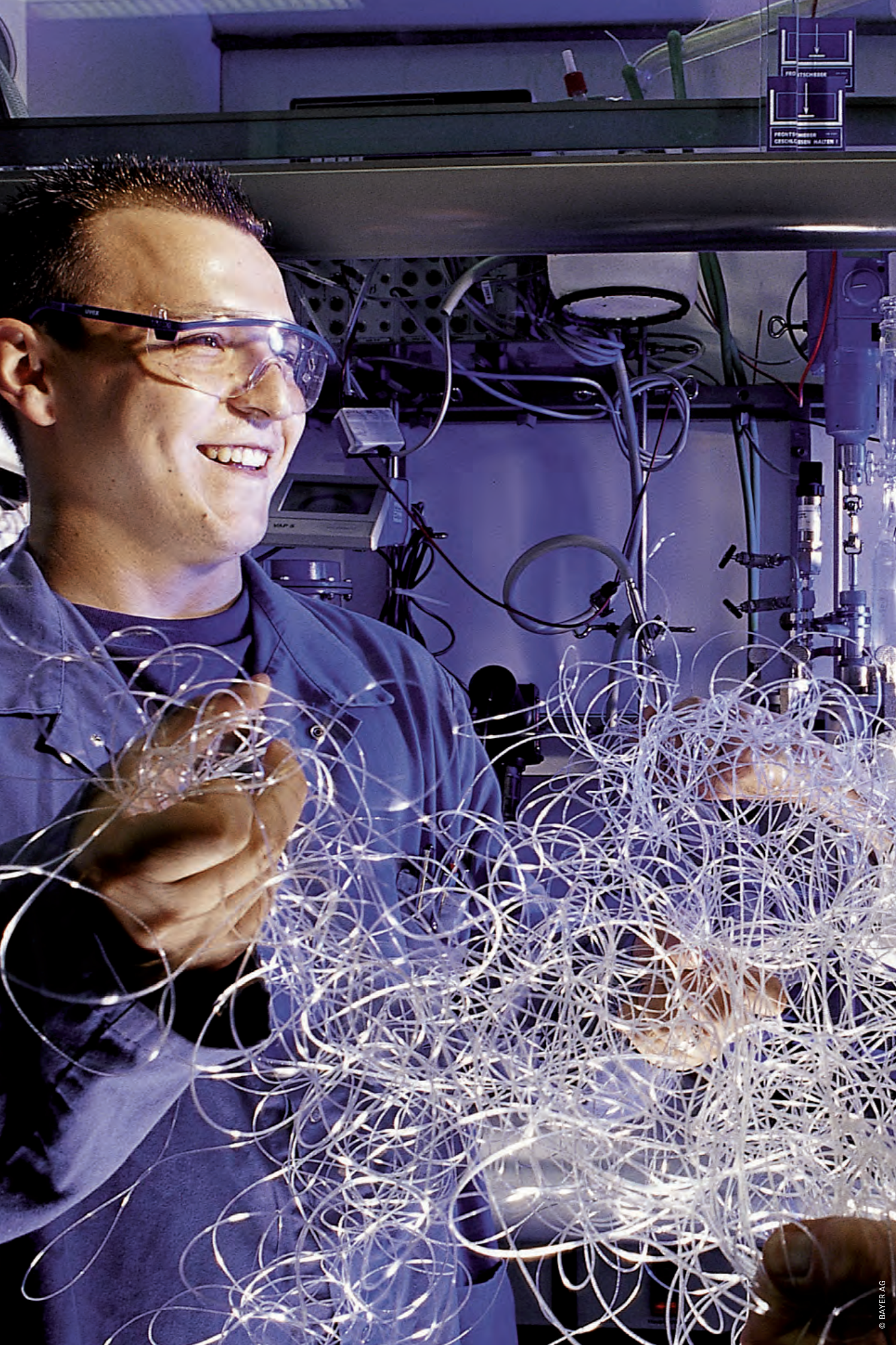
AUSSCHNITT LUFTBILD

BESCHREIBUNG / SACHSTAND
Nach Aufgabe der historischen Brauereinutzung 1993 wurde das Brauereigebäude 2006 u.a. mit einer Sprengung des Schornsteins abgerissen. Seitdem ist eine topografisch beeinflusste Brache – Lage in einem Osthang – entstanden. Mittlerweile hat der Eigentümer den Bereich freigeräumt. Eine Wiedernutzung ist absehbar, jedoch maßgeblich in privater Hand.

REGIONALE BEDEUTSAMKEIT
Es handelt sich um eine regionale Ergänzungsfläche in innenstadtnaher Lage, die als eigenständige und nicht als Erweiterungsfläche einzustufen ist. Eine regionale Bedeutsamkeit besteht angesichts der Anbindung an die Landesstraße 81.

VERWERTBARKEIT
gut

ZEITLICHE REALISIERUNG [SCHÄTZWERT]
kurzfristig



© BAYER AG

IMPRESSUM

BEARBEITUNG
Regionaler Arbeitskreis
Regionales Gewerbeflächenkonzept
Bergisches Städtedreieck

MITGLIEDER
- Klaus Appelt *[IHK Wuppertal Solingen Remscheid]*
- Frank Balkenhol *[Wirtschaftsförderung Solingen]*
- Rüdiger Bleck *[Stadtentwicklung und Städtebau Wuppertal]*
- Hugo Hermann *[HWK Düsseldorf]*
- Andreas Knappe *[Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Remscheid]*
- Sven Macdonald *[Wirtschaftsförderung Wuppertal]*
- Martin Menzel *[Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege Solingen]*
- Bodo Middeldorf *[Bergische Entwicklungsagentur]*
- Bernd Plohmann *[Wirtschaftsförderung Solingen]*
- Hans-Gerd Sonnenschein *[Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Remscheid]*
- Andrea Raddatz *[HWK Düsseldorf]*
- Volker Neumann *[IHK Wuppertal Solingen Remscheid]*
- Dr. Rolf Volmerig *[Wirtschaftsförderung Wuppertal]*
- Elke Werner *[Stadtentwicklung und Städtebau Wuppertal]*
- Carsten Zimmermann *[Bergische Entwicklungsagentur]*

PROJEKTLEITUNG / GESCHÄFTSFÜHRUNG AK
Carsten Zimmermann
Teamleitung
Regionalentwicklung und -management
Tel. +49 [0] 212 881606 68
Fax +49 [0] 212 881606 66
zimmermann@bergische-agentur.de
www.bergische-agentur.de

REDAKTION
Sven Macdonald
Carsten Zimmermann

GESTALTUNG UND LAYOUT
Carsten Zimmermann

Solingen, im Januar 2012

Die Bergische Entwicklungsagentur GmbH ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Städte Wuppertal, Solingen, Remscheid, der bergischen Stadtsparkassen, der IHK und der Wirtschaftsförderung Wuppertal. Die Bergische Entwicklungsagentur bündelt und koordiniert Entwicklungsaufgaben und Strukturprojekte von regionaler Bedeutung.

© WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG SOLINGEN

© WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL

© BERGISCHE ENTWICKLUNGSAGENTUR

© WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG WUPPERTAL