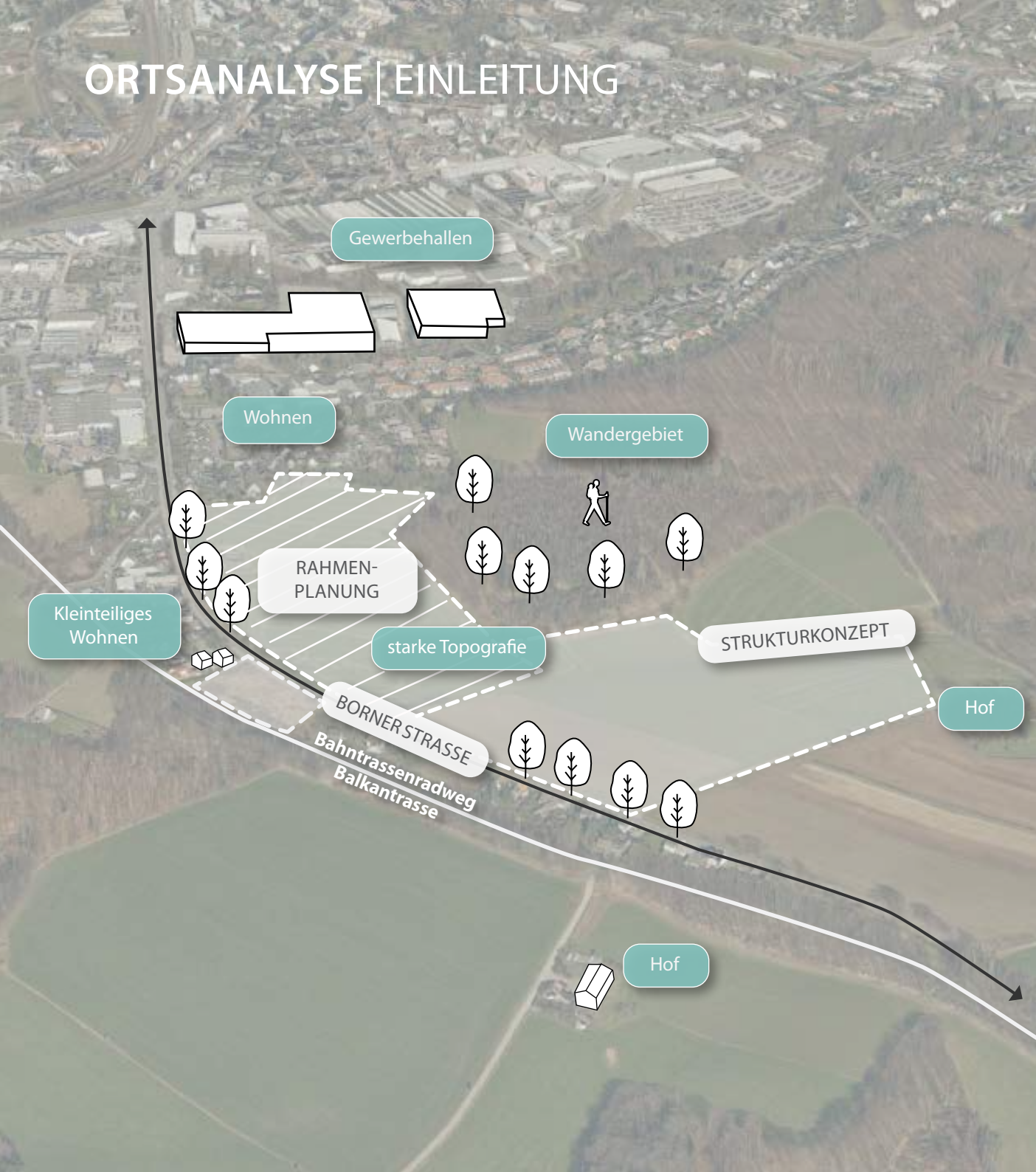


BORNER STRASSE | REMSCHEID
RAHMENPLANUNG

BESTANDSANALYSE

ORTSANALYSE | EINLEITUNG



Zukünftiges Gewerbegebiet Borner Straße

- Insgesamt 14 ha großes Plangebiet
- Umfeld ist ländlich geprägt
- Nördlich und westlich der Borner Straße Wohnen
- Weiter nördlich Gewerbegebiet
- Im Regionalplan liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich und ist als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt
- Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für Landwirtschaft dargestellt
- Innerhalb eines kommunalen Gewerbeflächenkonzepts (2018) wurde die Fläche als Potenzialfläche zur Gewerbeentwicklung benannt
- In Remscheid besteht ein Defizit von 30 ha gewerblicher Baufläche. Um diesem Defizit entgegenzuwirken soll auf der Fläche ein neues Gewerbegebiet entstehen

ORTSANALYSE | LAGE IM RAUM



Richtung
Wuppertal
Ronsdorf

Richtung
Wuppertal

Richtung
Radevormwald
Lüdenscheld

Richtung
Remscheid
Zentrum,
Solingen

B 229

S-Bahn

Richtung
Remscheid
Zentrum

Panzertalsperre

Bahntrassenradweg
Balkantrasse

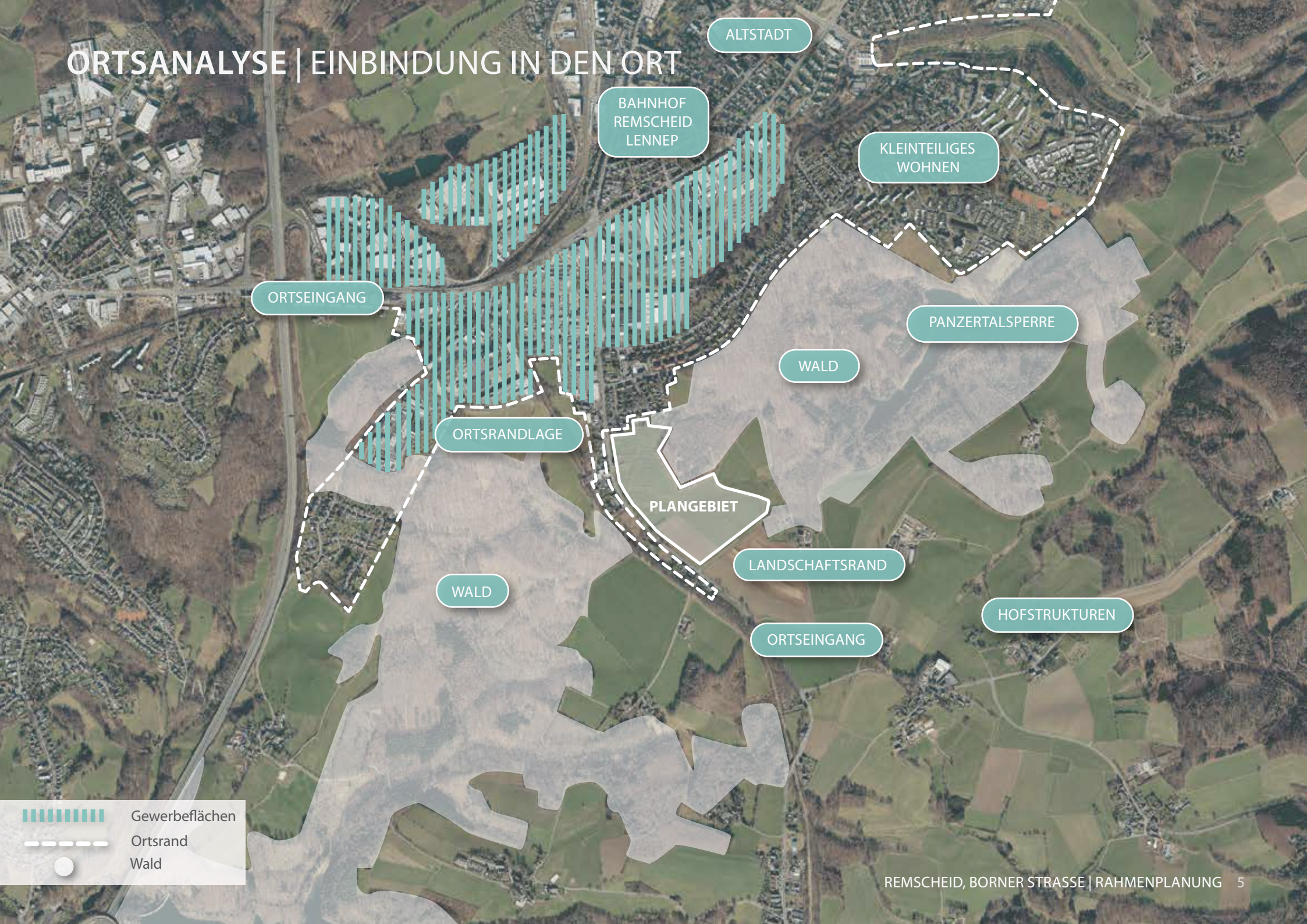
PLANGEBIET

B51

Richtung
Köln
Leverkusen
Wermelskirchen

← Autobahn
— Bundesstraße

ORTSANALYSE | EINBINDUNG IN DEN ORT

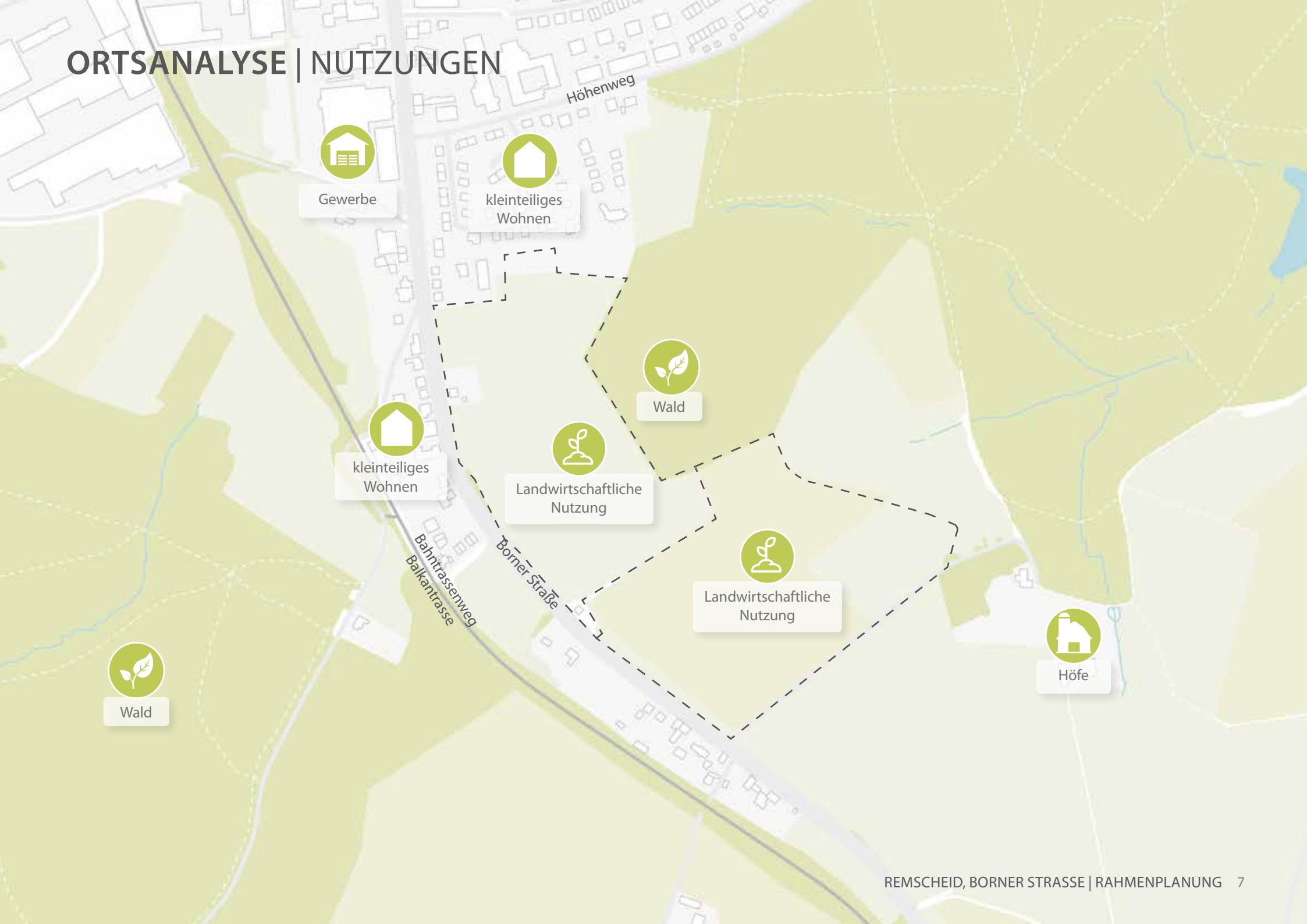


 Gewerbeflächen
 Ortsrand
 Wald

ORTSANALYSE | EINDRÜCKE VOR ORT



ORTSANALYSE | NUTZUNGEN



Gewerbe



kleinteiliges
Wohnen



Wald



kleinteiliges
Wohnen



Landwirtschaftliche
Nutzung



Landwirtschaftliche
Nutzung



Höfe



Wald

ORTSANALYSE | ERREICHBARKEIT



ca. 13 min zum
Stadtzentrum
(Taktung: 40 min)

H

Remscheid
Höhenweg

300 m Entfernung

Höhenweg



Zugang
Radweg

fehlende Querungs-
möglichkeiten



gute MIV
Erreichbarkeit



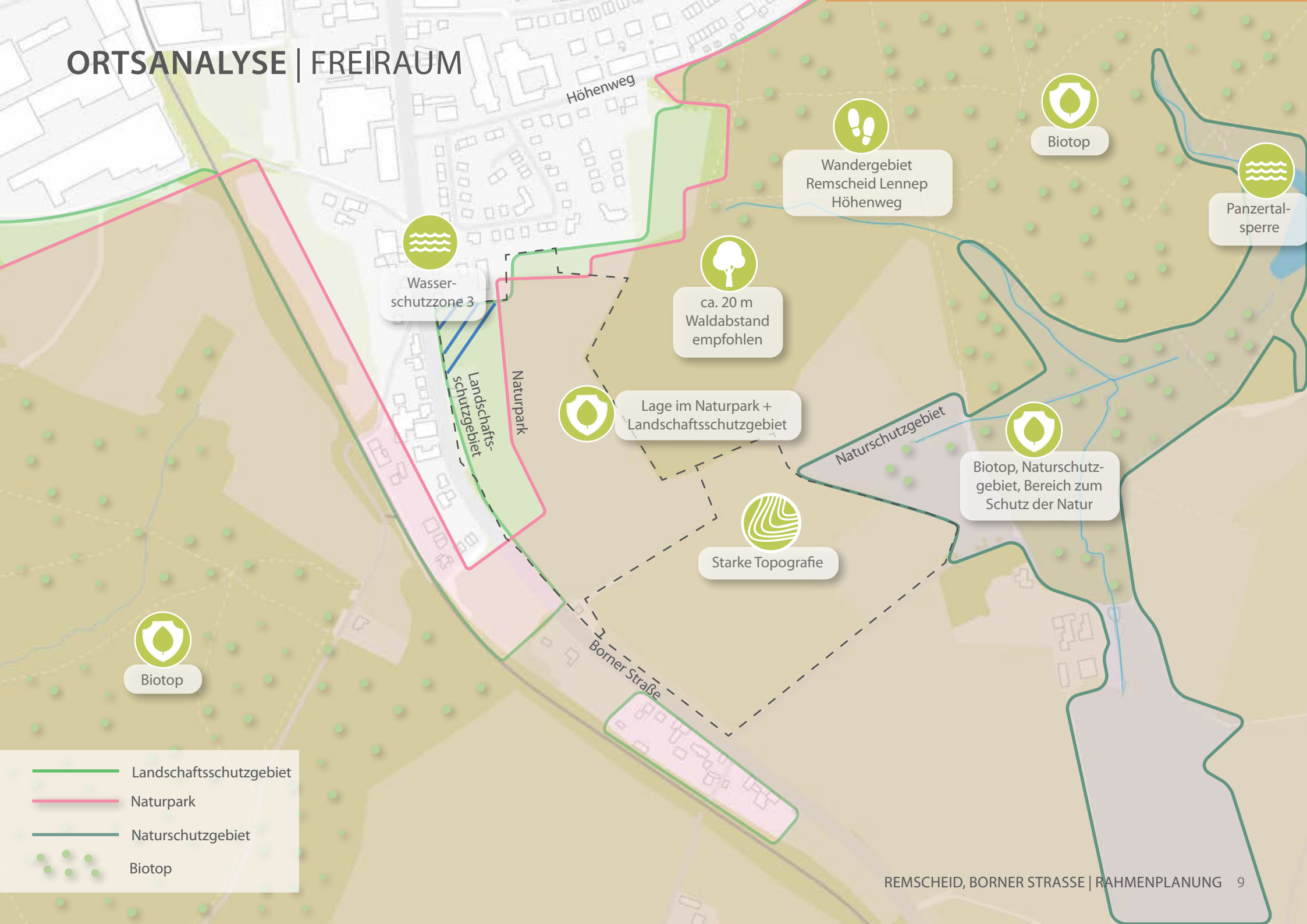
Fuß- und Radweg

H

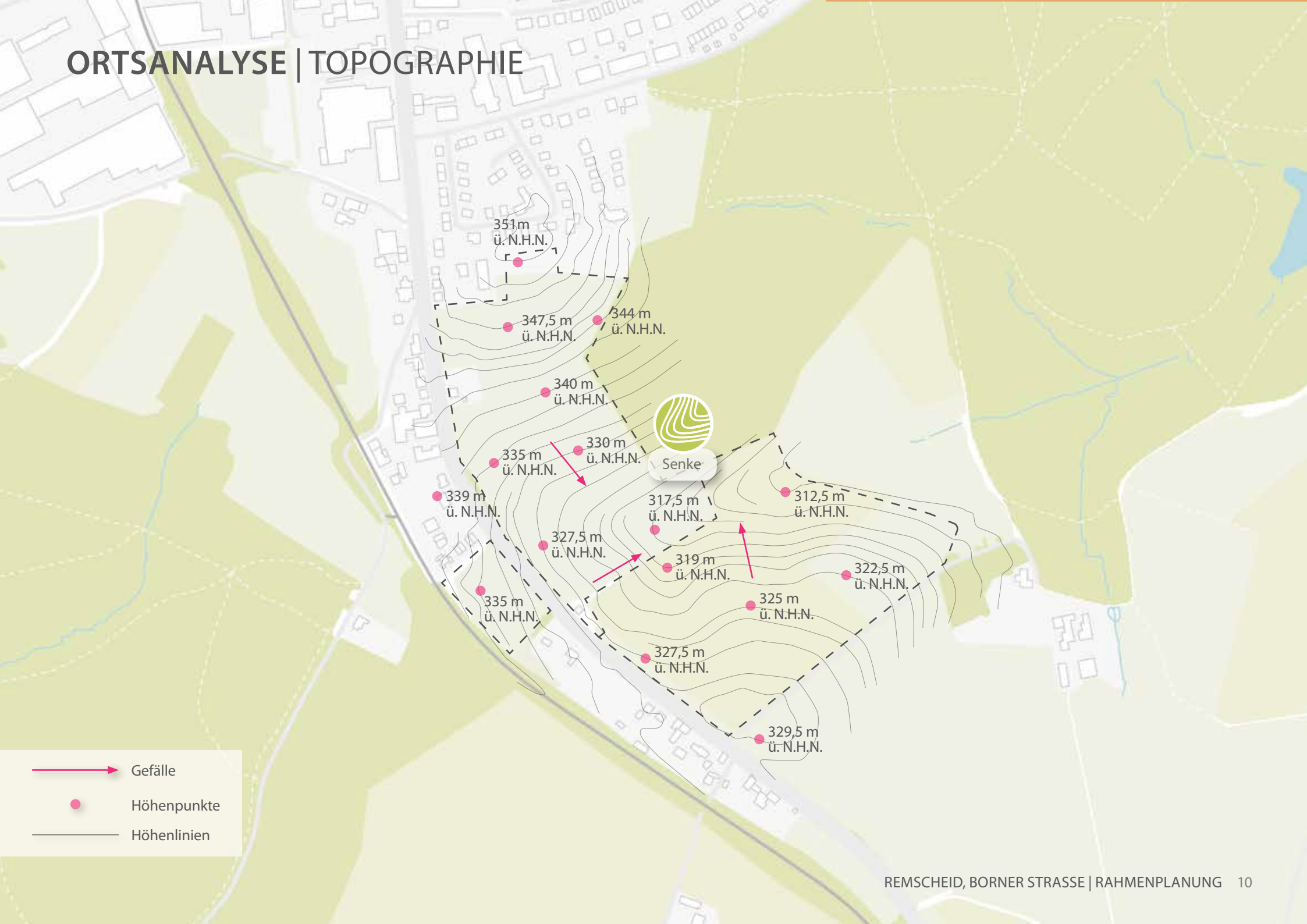
Bahntrassenweg
Balkantrasse

Richtung
Wermelskirchen

ORTSANALYSE | FREIRAUM



ORTSANALYSE | TOPOGRAPHIE



ORTSANALYSE | TOPOGRAPHIE STEIGUNG

→ Steigung in %
— Höhenlinien



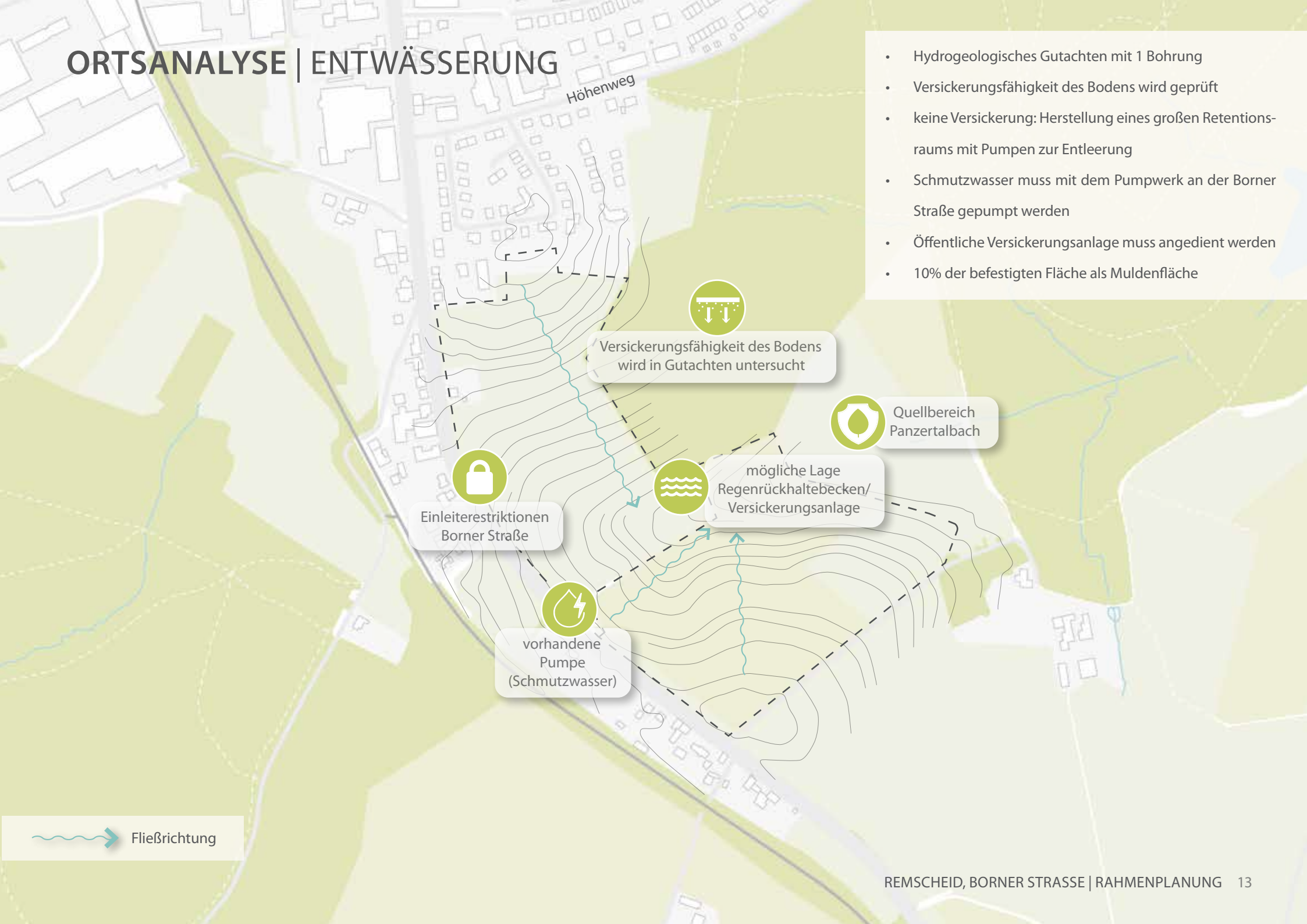
ORTSANALYSE | ARTENSCHUTZ



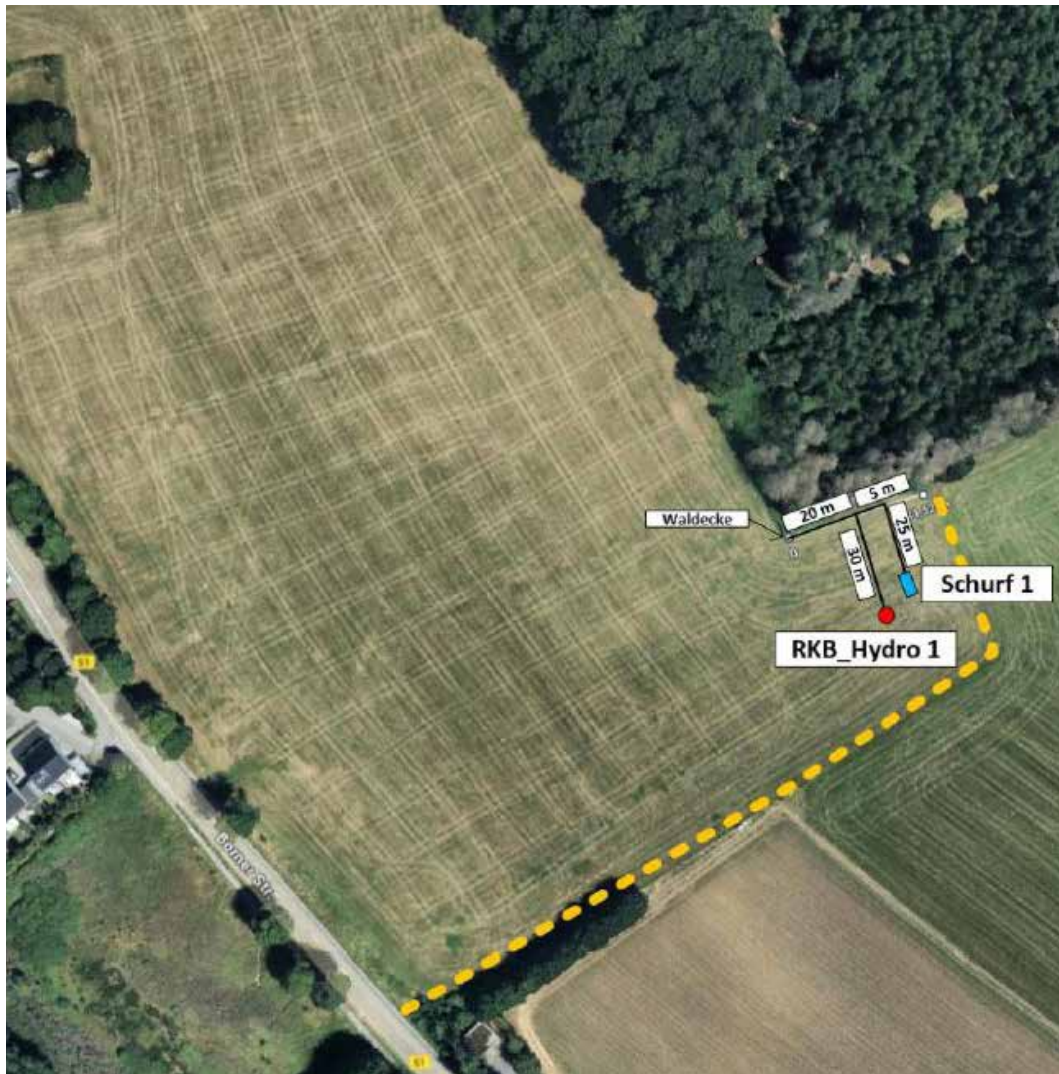
- vorhandene Habitatstrukturen Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen
- Vorkommen von Amphibien und Reptilien unwahrscheinlich
- Keine Nistspuren an den Gebäuden
- Keine Nester an Bäumen, jedoch stark belaubter Baumzustand
- Allerweltsarten (Zilpzalp, Blaumeise, Amsel, Rotkehlchen, Buchfink, Singdrossel)
- Mäuselöcher im Plangebiet (nicht planungsrelevant)
- Vertiefende Untersuchungen der betroffenen Artengruppen im Rahmen einer ASP II notwendig (feuchte Bereiche: verfahrenskritische Arten möglich)

ORTSANALYSE | ENTWÄSSERUNG

- Hydrogeologisches Gutachten mit 1 Bohrung
- Versickerungsfähigkeit des Bodens wird geprüft
- keine Versickerung: Herstellung eines großen Retentionsraums mit Pumpen zur Entleerung
- Schmutzwasser muss mit dem Pumpwerk an der Borner Straße gepumpt werden
- Öffentliche Versickerungsanlage muss angedient werden
- 10% der befestigten Fläche als Muldenfläche

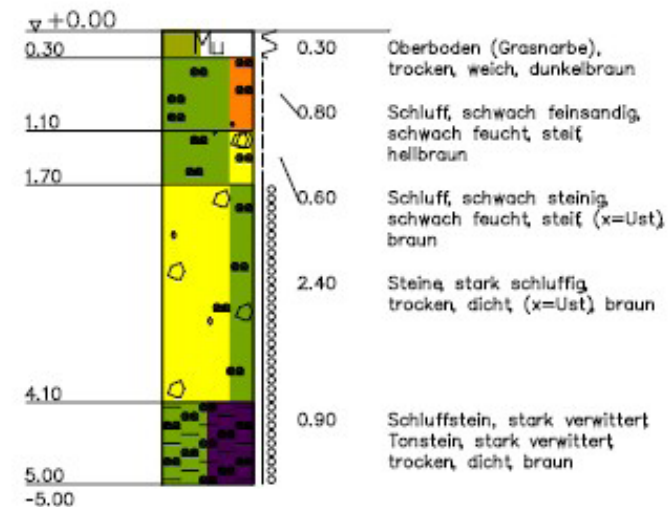


ORTSANALYSE | HYDROGEOLOGISCHES GUTACHTEN

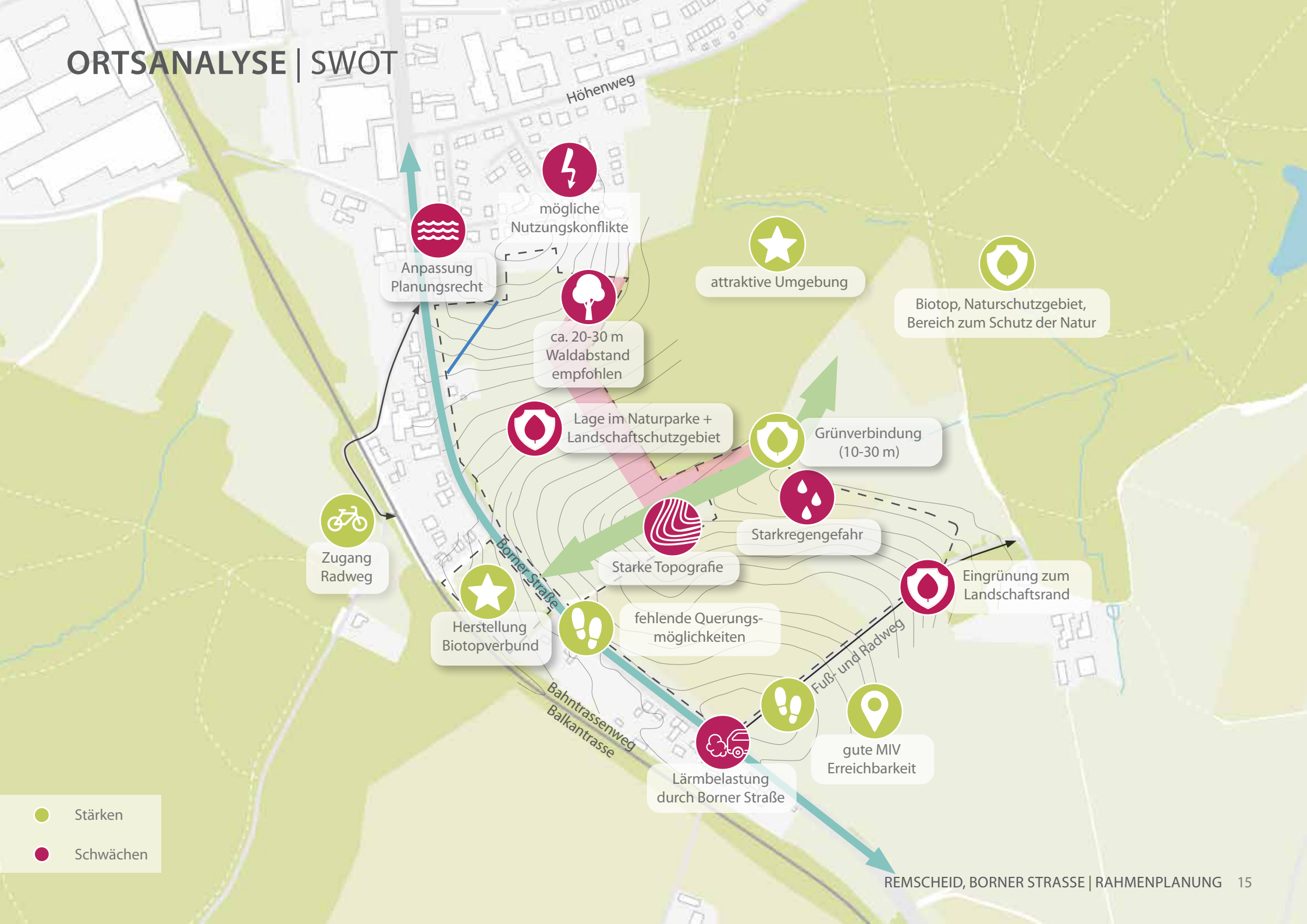


Aktueller Stand:

- F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller
- Schluffige Oberbodenschicht
- Grundwasserstand in größerer Tiefe im Festgestein erwartet
- Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist grundsätzlich möglich

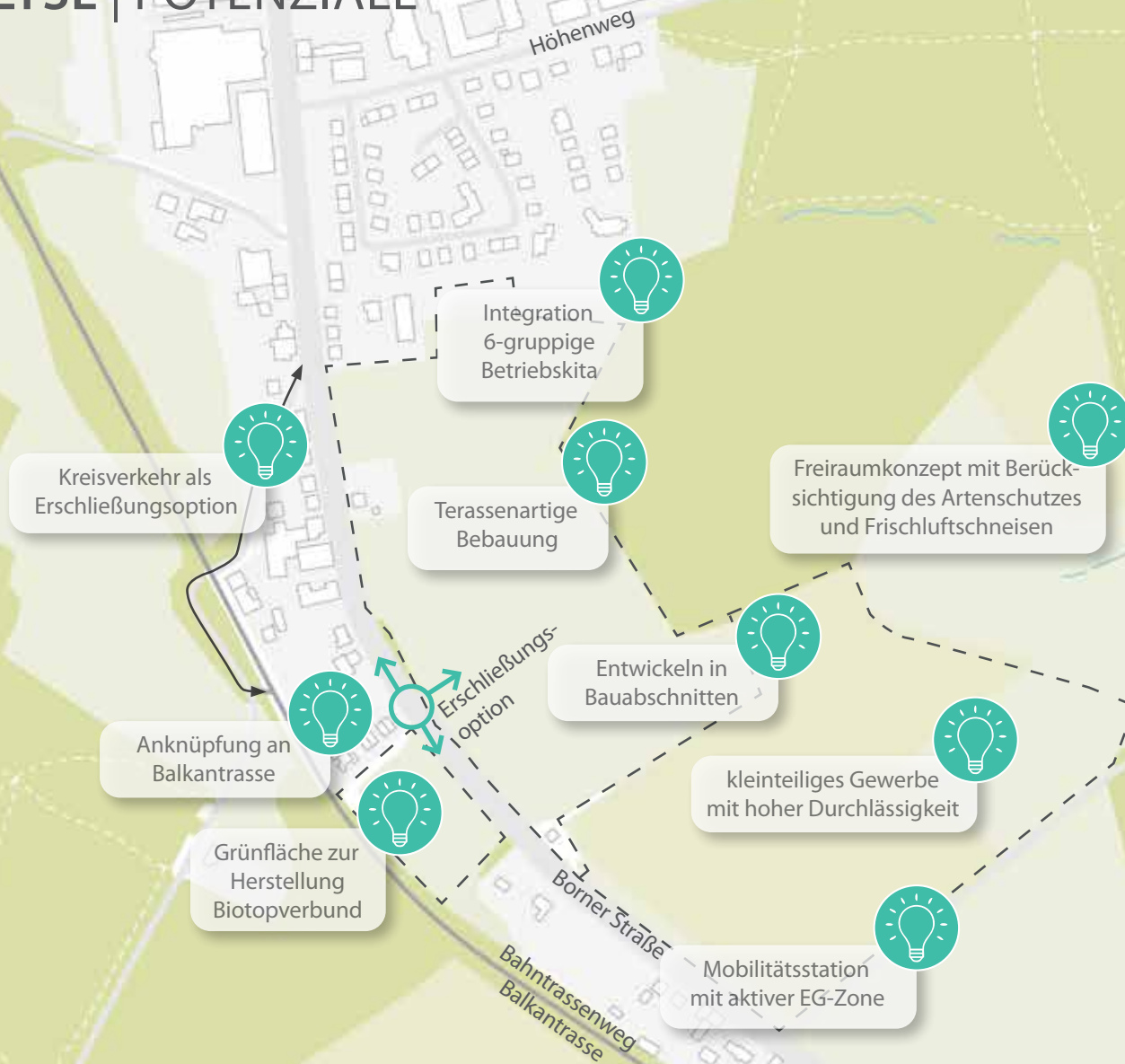


ORTSANALYSE | SWOT



- Stärken
- Schwächen

ORTSANALYSE | POTENZIALE



STRUKTURKONZEPTE | VARIANTE I



Variante I:

- Parallelerschließung zur Borner Straße
- Terrassierung der Baufelder notwendig, aufgrund der starken Topografie
- Grundstücksgrößen von ca. 3.500-4.000 m² im Norden, größere Baufelder im Süden möglich
- zentraler Grüner Korridor inkl. Retentionsflächen und Betriebskita
- zwei Mobilitätsstationen zur Bündelung des ruhenden Verkehrs
- Anschluss an die Balkantrasse
- Berücksichtigung der Kaltluftschneisen und des empfohlenen Waldabstands

STRUKTURKONZEPTE | VARIANTE II



Variante II:

- Zwei Erschließungsstraßen
- zentraler Grüner Korridor inkl. Retentionsflächen
- Baufelder und Straßenverlauf orientieren sich am topografischen Verlauf des Geländes
- zwei Treffpunkte für die Gewerbetreibenden
- nördlicher Treffpunkt: optional für Kita
- Mobilitätsstationen zur Bündelung des ruhenden Verkehrs
- Anschluss an die Balkantrasse
- Berücksichtigung der Kaltluftschneisen und des empfohlenen Waldabstands

STRUKTURKONZEPTE | HERAUSFORDERUNG STEIGUNG



Problematik der Steigung

- Drei Erschließungsstiche und Wendehammer
- Topografie lässt keine Hofstrukturen oder lange vertikalen Erschließungsstiche zu
- Steigung über 10% Herausforderung für Anlieferung
- zentraler Grüner Korridor inkl. Retentionsflächen und Treffpunkt
- Kita nördlich als Übergang zur Wohnbebauung
- zwei Mobilitätsstationen zur Bündelung des ruhenden Verkehrs
- Anschluss an die Balkantrasse
- Berücksichtigung der Kaltluftschneisen und des empfohlenen Waldabstands

RAHMENPLAN

RAHMENPLAN

Börner Straße (B51)

Optionale Erweiterung - 2. Bauabschnitt

REMSCHIED, BÖRNER STRASSE | RAHMENPLAN 01

[illegible]

RAHMENPLAN



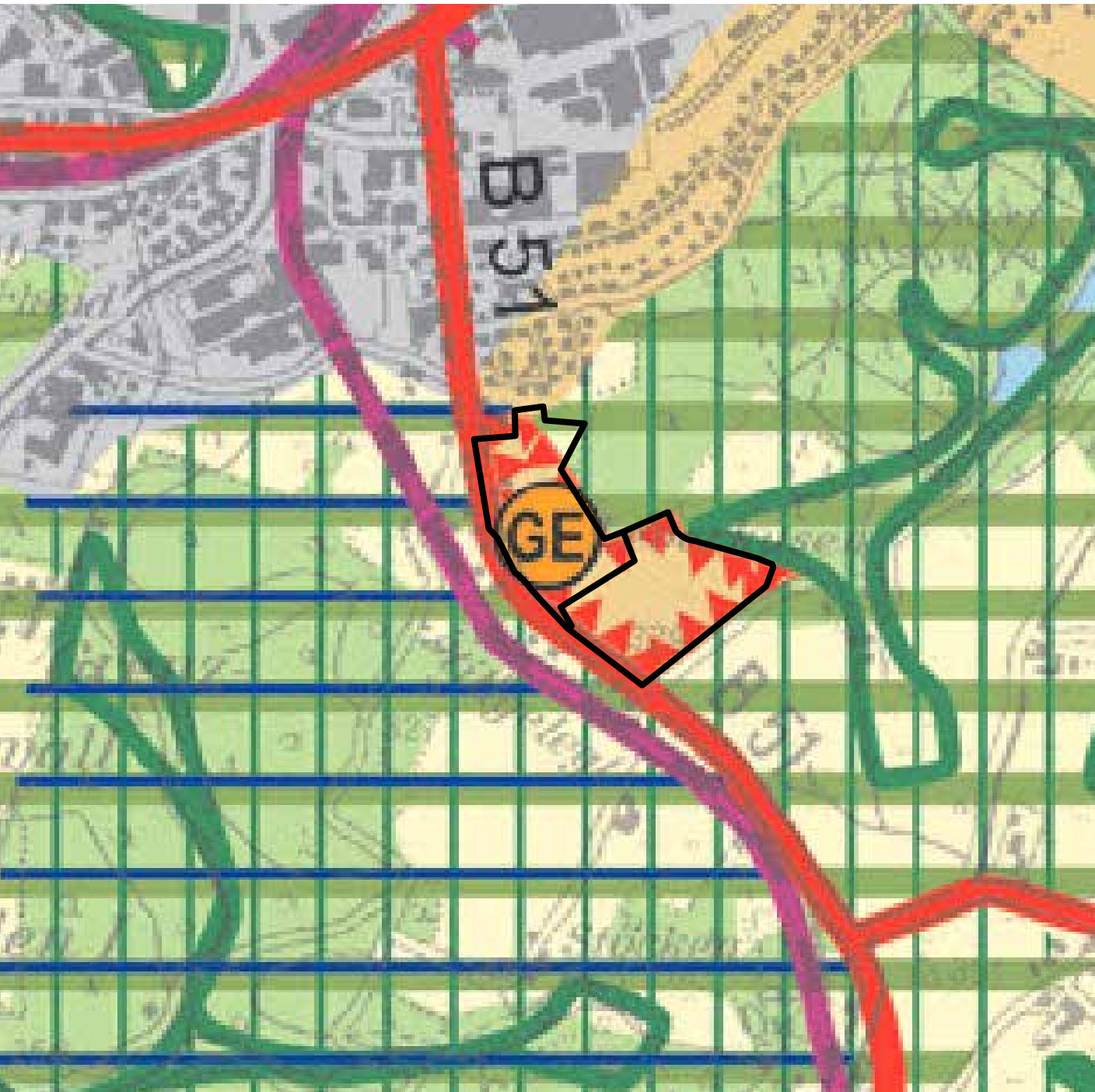
RAHMENPLAN



ANHANG

RAHMENPLAN



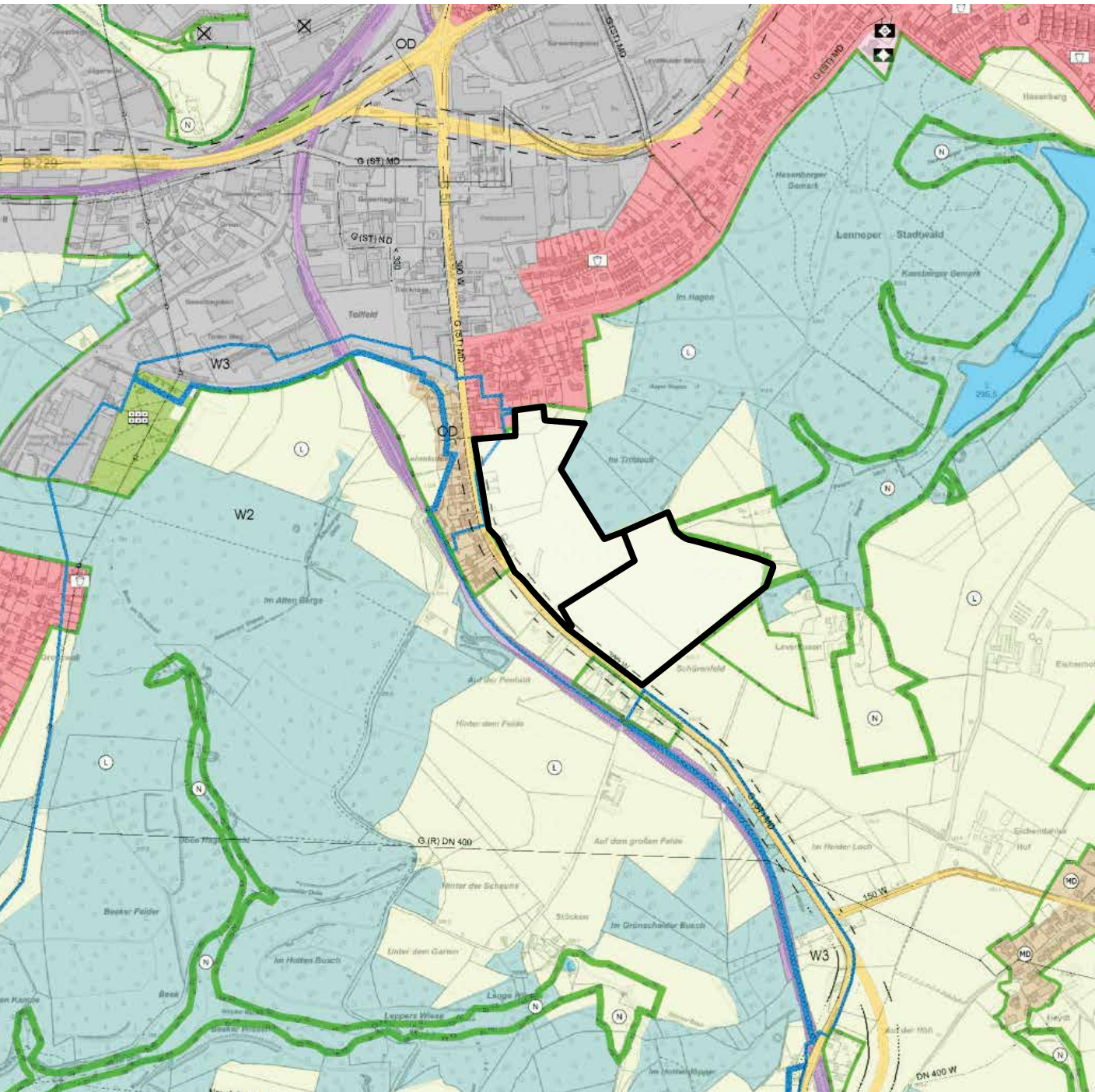


Regionalplan 2023

- Das Gebiet ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (Gewerbe) dargestellt.
- Das Gebiet schließt nördlich an einen allgemeinen Siedlungsbereich an. Südwestlich- und östlich ist das Gebiet von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen als auch Waldflächen umgeben.
- Nordöstlich grenzt ein Freiraum zum Schutz der Natur an das Plangebiet. Die Umgebung des Gebiets ist als Fläche für Freiraum zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt.
- In der Umgebung des Gebiets verlaufen vollflächig Regionale Grünzüge.
- Westlich der Borner Straße ist eine Fläche mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

-  Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
-  ASB für zweckgebundene Nutzungen (Gewerbe)
-  Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
-  Schutz der Natur
-  Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
-  Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
-  Regionale Grünzüge
-  Grundwasser- und Gewässerschutz
-  Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzung, Wald
-  Straßen für den großräumigen Verkehr
-  Schienenwege

PLANUNGSRECHT | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



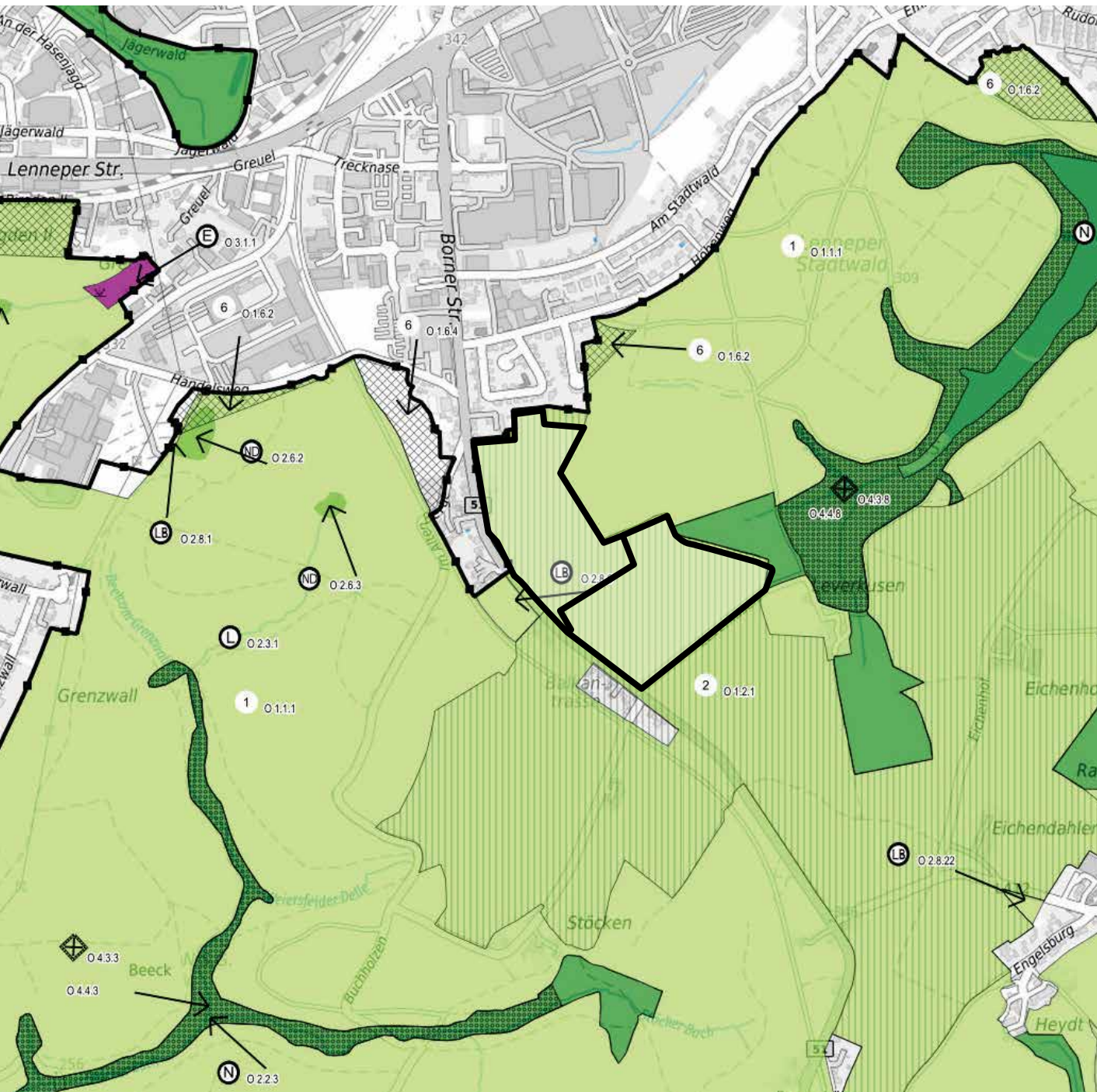
Flächennutzungsplan 2010

- Im FNP ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.
- Östlich grenzt ein Naturschutzgebiet und ein Landschaftsschutzgebiet an das Plangebiet.
- Das Plangebiet schließt nördlich an eine Wohnbaufläche an. Nördlich verläuft eine Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen der Zone 3. Diese betrifft nördlich das Gebiet.
- Ziel der Zone 3 ist es die Qualität des Grundwassers langfristig zu sichern.

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Baufläche
- Mischgebiet
- Grünfläche
- Bahnanlagen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
- Wald
- Wasserflächen
- Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht
- (N) Naturschutzgebiet
- (L) Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- OD Ortsdurchfahrten

W1 Zone 1
W2 Zone 2
W3 Zone 3

PLANUNGSRECHT | LANDSCHAFTSPLAN



Landschaftsplan (2003)

- Im Landschaftsplan ist das Gebiet als Geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.
- Besenginsterbrache Borner Straße, Schutzzweck: Es handelt sich hier um die größte Ginsterfläche im Plangebiet mit Ansätzen von Heide- und Magerwiesenvegetation.
- Bei einer Entwicklung sollte eine Abstimmung mit der unteren Landschaftsschutzbehörde vorgenommen werden.

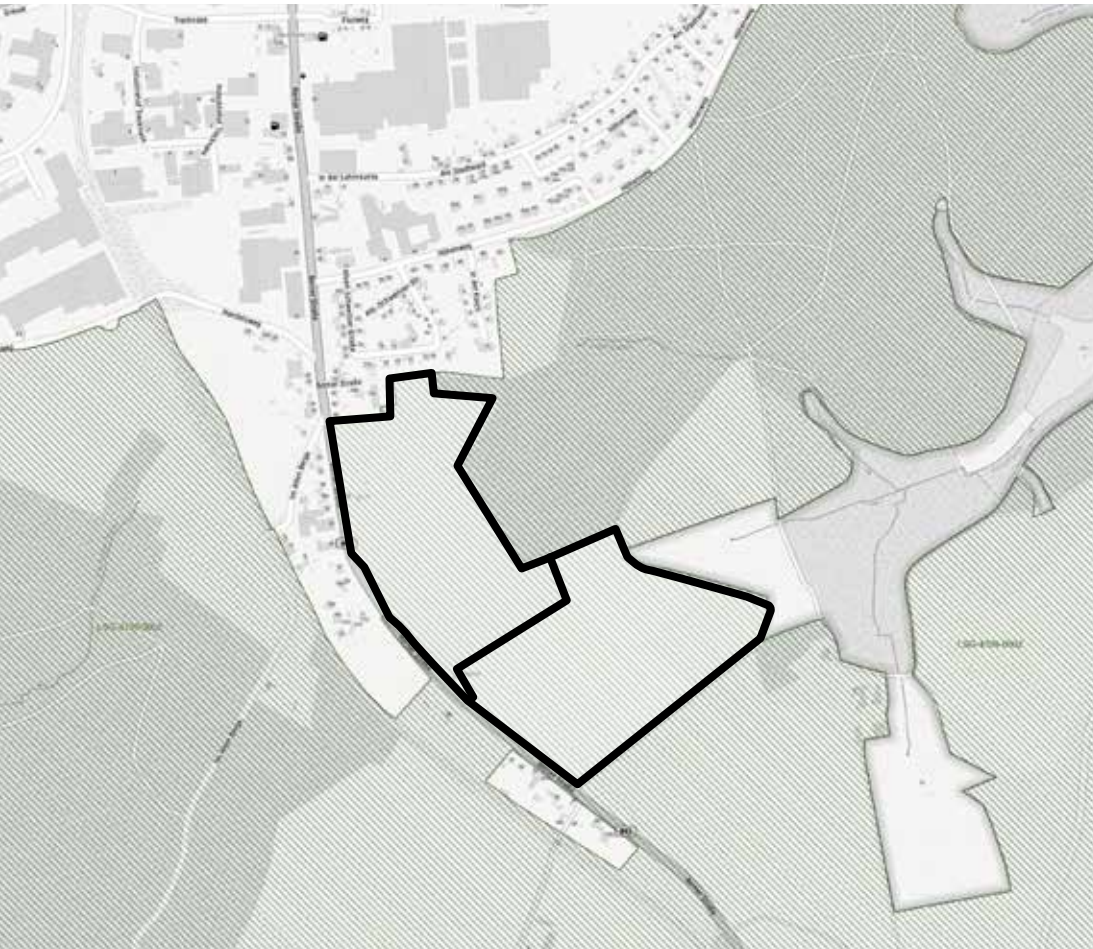
§ 23 a-c Landschaftsgesetz NRW (Fassung: 2003)

- a) zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- b) zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder
- c) zur Abwehr schädlicher Einwirkungen

Landesnatschutzgesetz (§ 39)

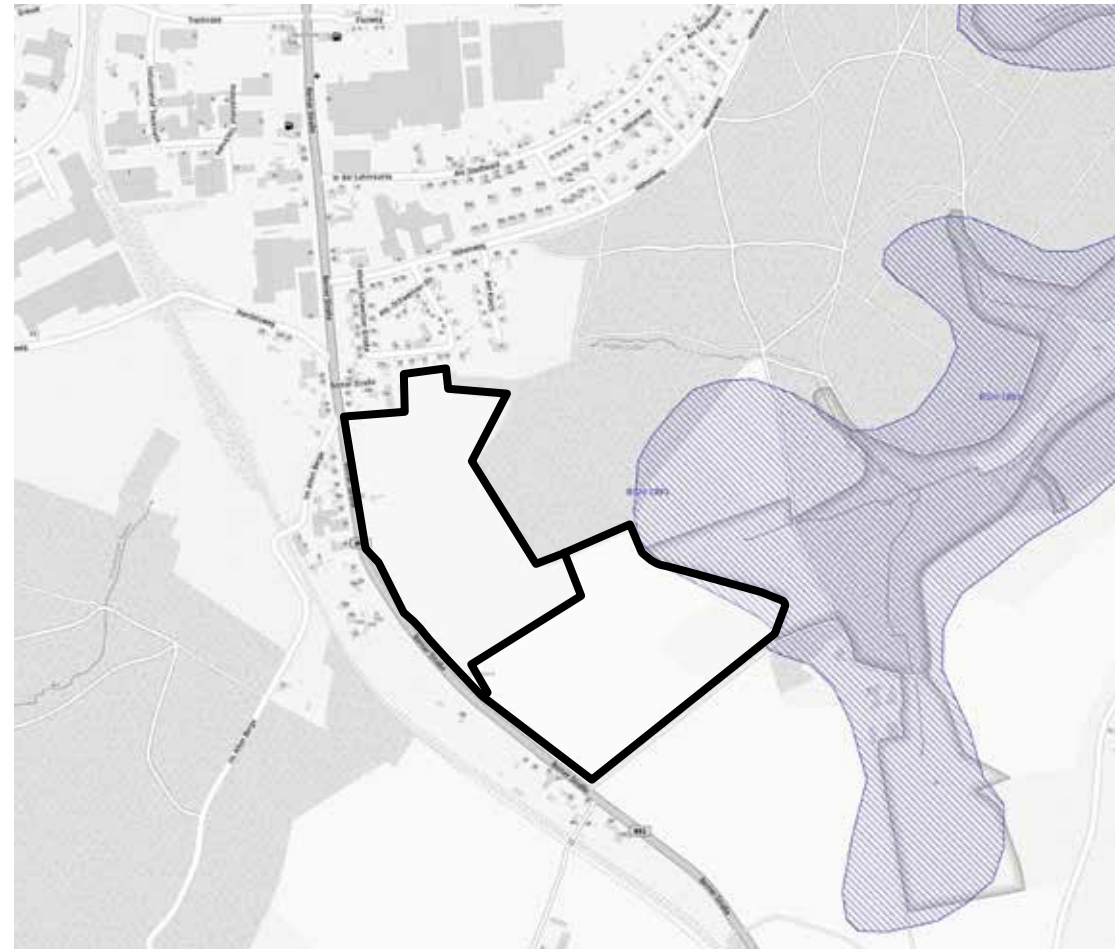
Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile

UMWELT UND LANDSCHAFT | LANDSCHAFTSSCHUTZ



Landschaftsschutzgebiet

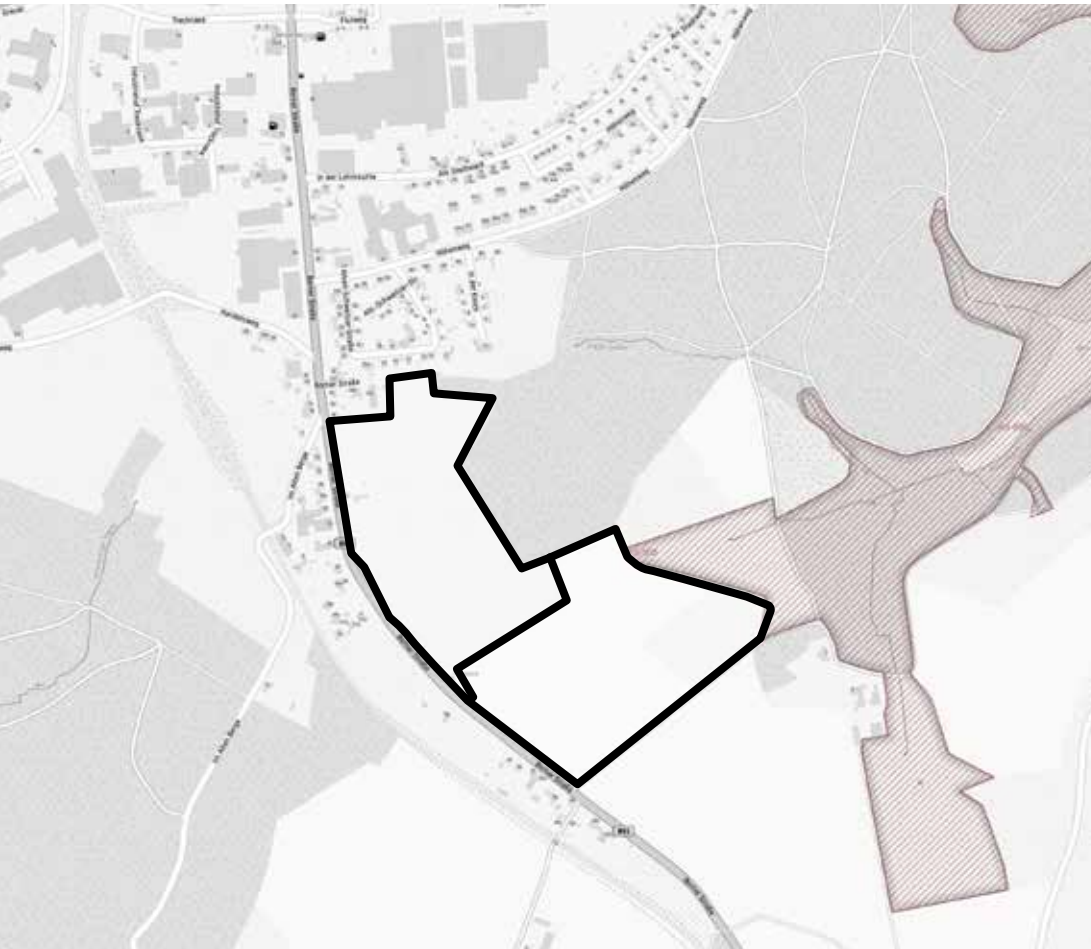
- Das Plangebiet ist als Landschaftsschutzgebiet Wuppertal Ost (LSG-4709-002) dargestellt.
- Bei einer Entwicklung sind in Abstimmung mit Behörde entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.



Bereiche für den Schutz der Natur

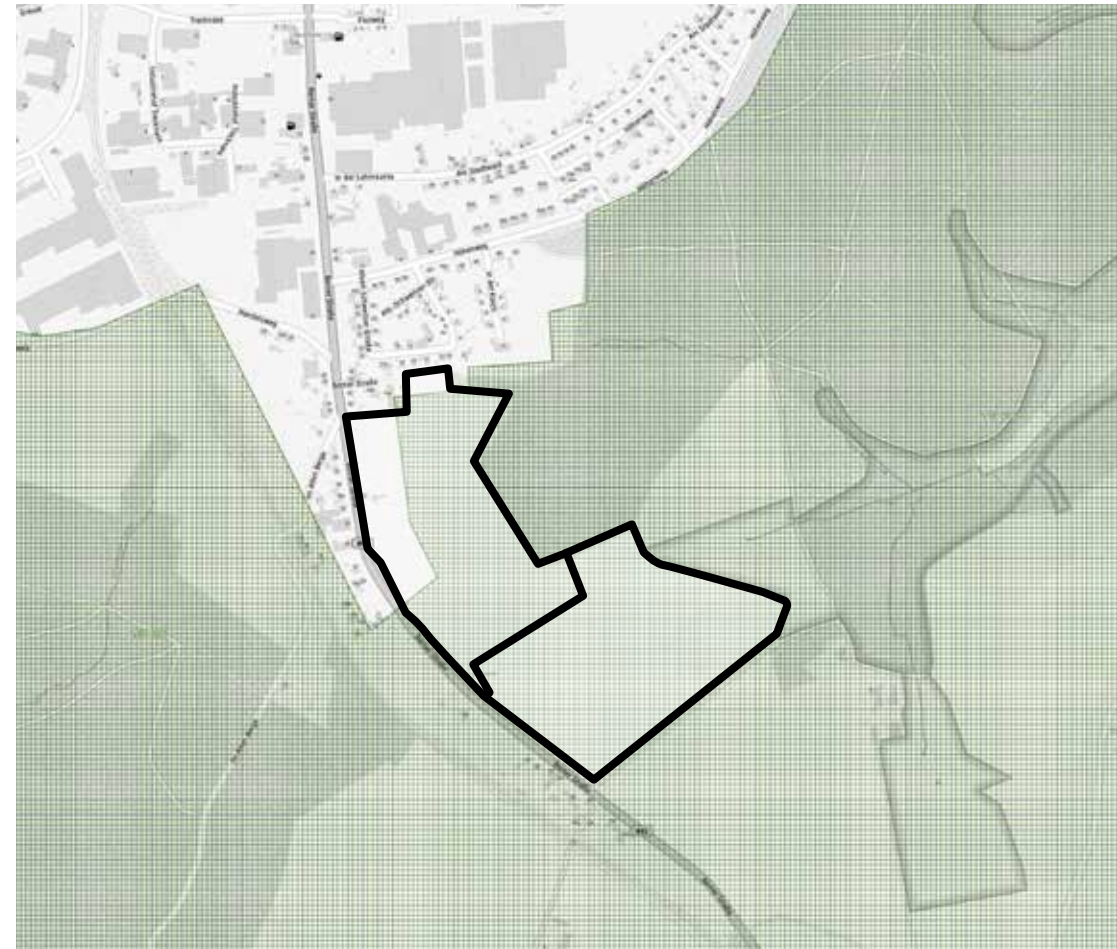
- Das Plangebiet grenzt an einen Bereich zum Schutz der Natur (BSN-1893).
- Bei einer Entwicklung ist die Umgebung vertiefend zu betrachten.

UMWELT UND LANDSCHAFT | SCHUTZGEBIETE



Naturschutzgebiete

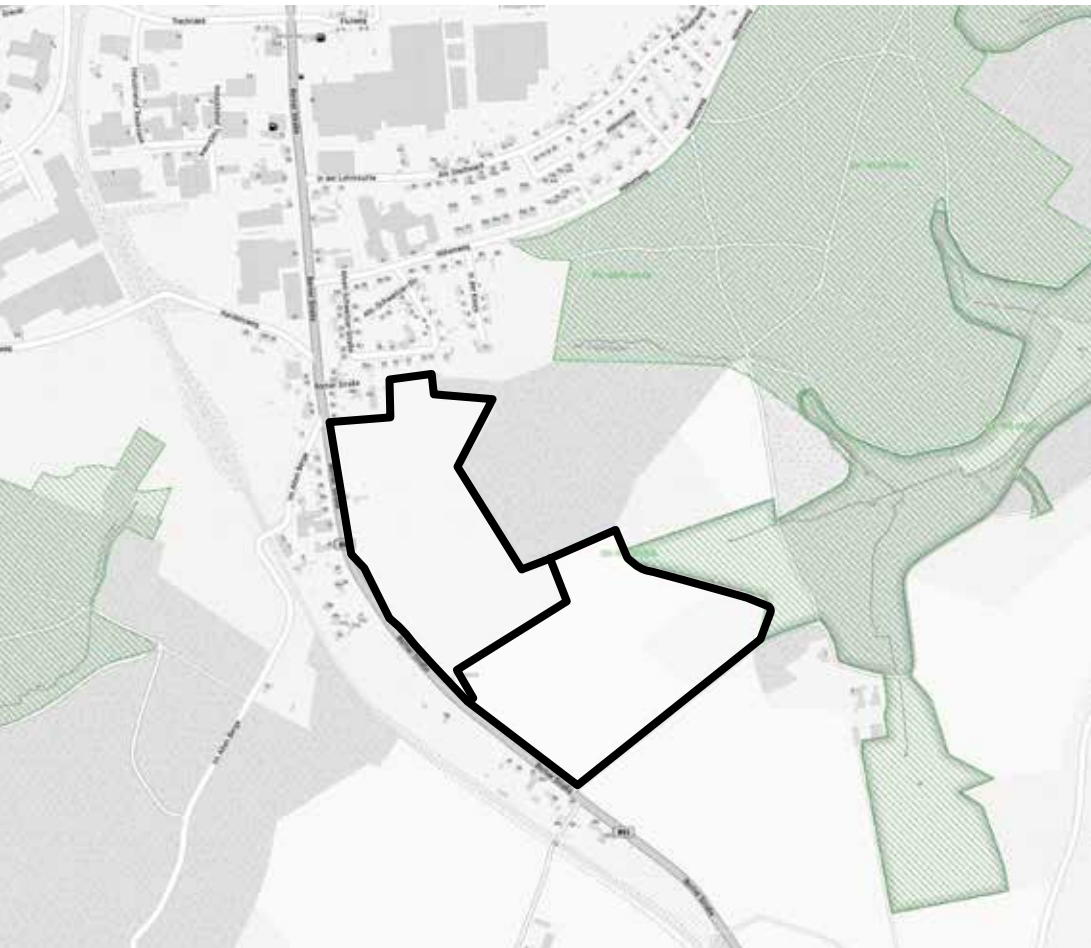
- Das Plangebiet grenzt an das Naturschutzgebiet Panzertal (RS-008).
- Schutzziel: Erhalt und Optimierung von stehenden Gewässern und deren Uferbereichen als wichtige Lebensstätten gefährdeter Wasser- und Uferpflanzen und Tiere.
- Bei einer Entwicklung ist die Umgebung vertiefend zu betrachten.



Naturpark

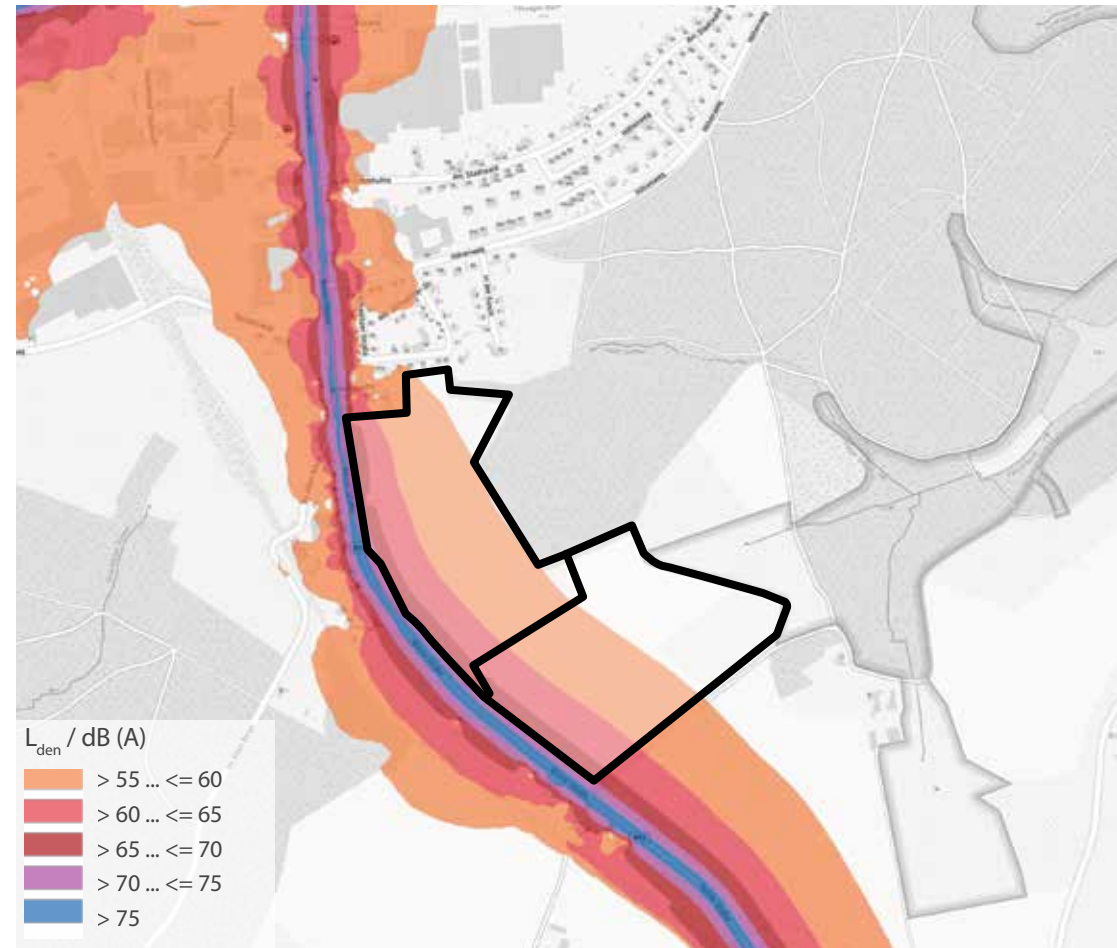
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Naturparks Bergisches Land (NTP-002).
- Naturparks dienen dem Schutz und dem Erhalt der Kulturlandschaften mit ihrer Biotop- und Artenvielfalt sowie der Erholung. Sie sind großflächig festgelegt.
- Bei einer Entwicklung ist die Umgebung vertiefend zu betrachten.

UMWELT UND LANDSCHAFT | BIOTOPE & SCHALL



Biotopkataster

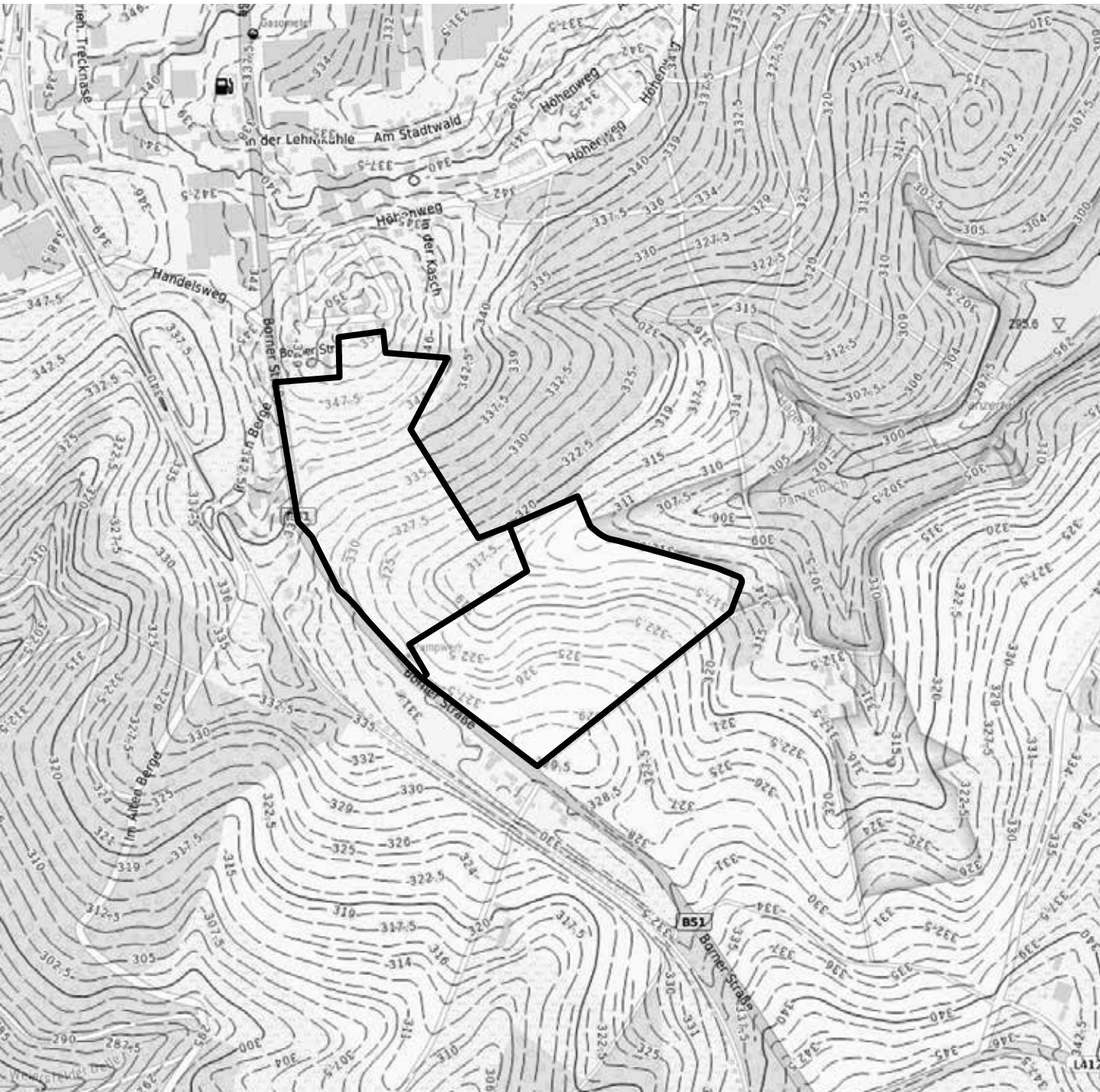
- Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Biotop BK-RS-00006.
- Bei einer Entwicklung ist die Umgebung vertiefend zu betrachten.



Straßenlärm 24 Stunden (Kartierung 2017)

- Die Borner Straße ist gemäß der Kartierung aus 2017 stark durch eine Lärmbelastung betroffen. Im Plangebiet kommt es zu ca. 65-70 dB(A).
- Bei einer Entwicklung sind die aktuellen Lärmbelastungen zu untersuchen und bei einer Lärmbelastung entsprechende Maßnahmen zu integrieren.

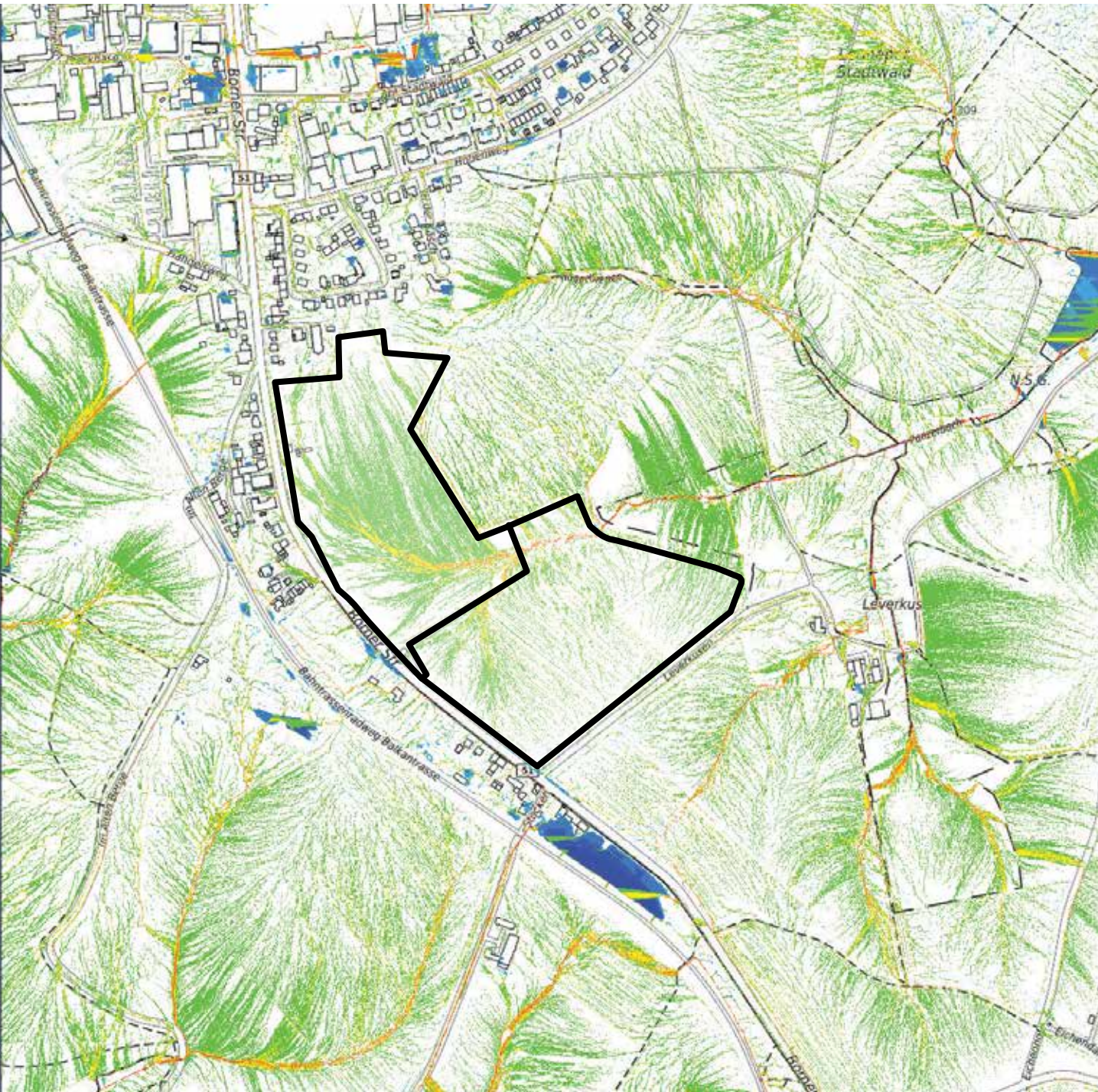
UMWELT UND LANDSCHAFT | TOPOGRAFIE



Topografische Besonderheiten

- Das Plangebiet zeichnet sich durch eine starke Topografie aus.
- Im Norden befindet sich der höchste Punkt mit ca. 347,5 m N.H.N.
- In der Mitte des Plangebiets fällt das Gelände von Westen nach Osten ab und der niedrigste Punkt liegt bei ca. 317,5 m N.H.N.
- An der Borne Strasse befindet sich ein Pumpwerk für Schmutzwasser.
- An der Borne Strasse steigt das Gelände auf 327,5 m N.H.N. und nach Südosten auf ca. 322,5 m N.H.N. an.
- Bei der Planung ist mit erheblichen Bodenumlagerungen zu rechnen.

UMWELT UND LANDSCHAFT | STARKREGENGEFAHR



Topografische Besonderheiten

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Starkregenrisikobereichs.
- Der Panzerbach fließt östlich des Plangebiets in die Panzertalsperre. Der Quellbereich des Panzerbachs schließt unmittelbar östlich des Plangebiets an.
- Bei Starkregen besteht im östlichen Teil des Plangebiets durch die Senke eine Überflutungsgefahr
- Bei einem Starkregenereignis kann es zu einer Akkumulation im Plangebiet kommen. Daher ist bei einer Entwicklung der Fläche auf einen geringen Versiegelungsgrad und ausreichende Begrünungsmaßnahmen zu achten.

Akkumulation/oberirdische Fließwege

Einzugsgebiet in $m^2 < 100$

■ Einzugsgebiet in $m^2 > 100$

■ Einzugsgebiet in $m^2 > 1.000$

■ Einzugsgebiet in $m^2 > 10.000$

■ Einzugsgebiet in $m^2 > 100.000$

Senken

0 m - 0,02 m

■ < 0,1 m

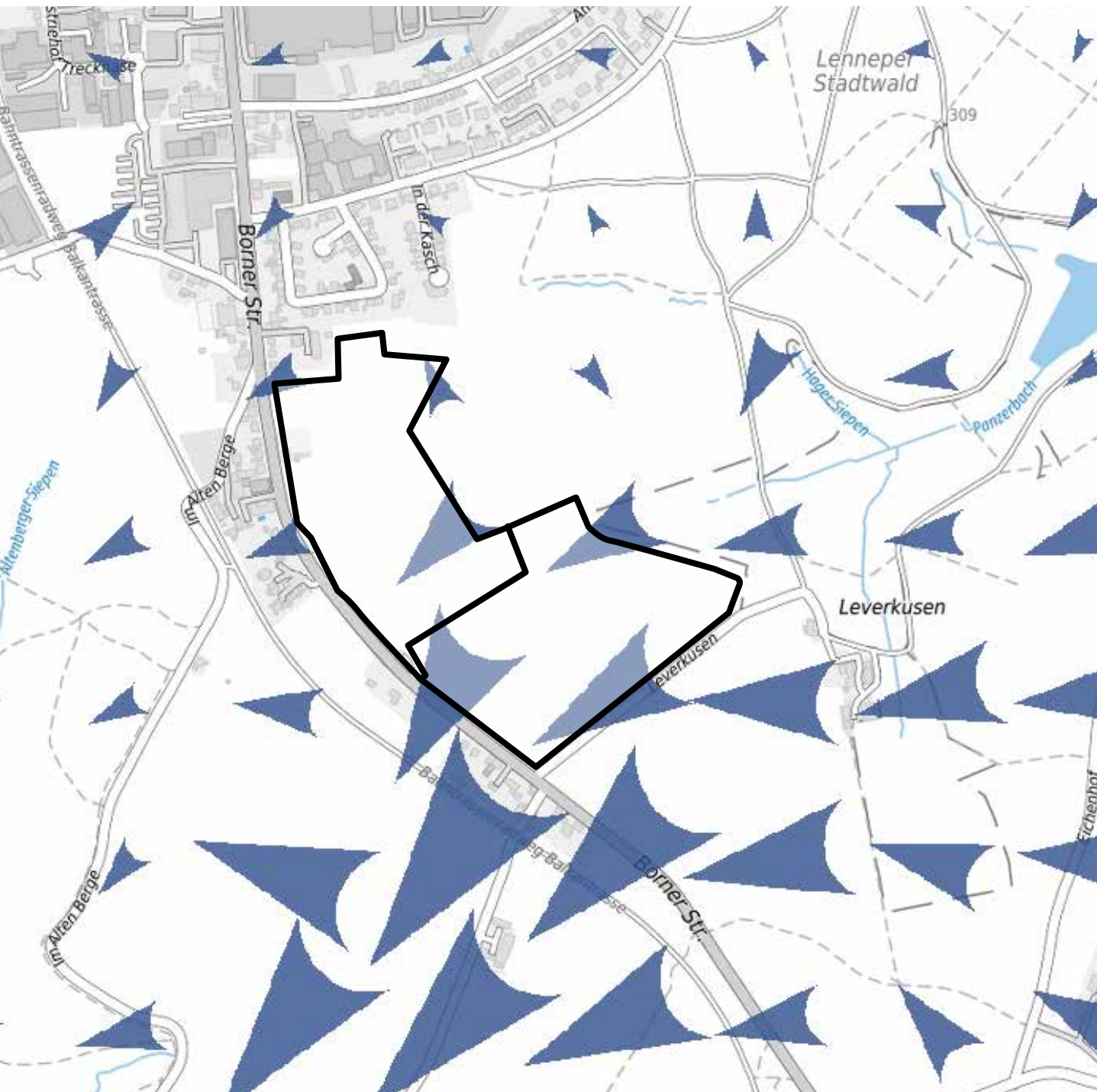
■ < 0,5 m

■ < 1 m

■ < 5 m

■ > 5 m

UMWELT UND LANDSCHAFT | KALTLUFTSTRÖMUNG



Kaltluftströmung nachts

- Das Plangebiet besonders der süd-östliche Teil ist von Kaltluftströmung betroffen.
- Bei einer Planung sollten die vorhandenen Kaltluftbahnen gesichert und erhalten bleiben, um Hitzestress und schlechte Luftzirkulation zu vermeiden.
- Durch die Ausrichtung der Bebauung und eine entsprechende Höhenstaffelung sowie Grünzüge mit Durchlüftungsfunktion kann die Kaltluftbahn gesichert und gestärkt werden.

im Auftrag von:

Stadt Remscheid
Fachdienst Wirtschaftsförderung,
Stadtmarketing & Tourismus
Abteilung Wirtschaftsförderung
Herr Hildebrand-Effelberg
Steinweg 1
42853 Remscheid

Bearbeitung durch:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 8
40210 Düsseldorf
Fon: +49211 / 936 545 210

Büro in Haan:
Zur Pumpstation
42781 Haan / Rheinland
Fon: +492129 / 566 209 - 0
Fax: +492129 / 566 209 -16

mail@isr-planung.de
www.isr-planung.de

Projekt-Nr.:

25024

Datum:

Februar 2026

Quellen:

S. 1-6, 21-22
Plangrundlage Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (<http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>). Zugriff am 7.05.2025., bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung

S. 7-13, 15-16
Eigene Darstellung auf der Plangrundlage auf osm.org Grundlage. Zugriff am 7.05.2025.

S. 14
F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller

S.17-19, 29-34
Geoportal Stadt Remscheid (2022). URL: <https://geoportal.remscheid.de/> Zugriff am 7.05.2025., bearbeitet durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung

S. 26
Regionalplan Düsseldorf (2023). URL: <https://www.brd.nrw.de/Themen/Planen-Bauen/Regionalplanung/Regionalplan-Duesseldorf-RPD-Planwerk-und-Aenderungsverfahren-2> Zugriff am 7.05.2025.

S. 27
Stadt Remscheid. Flächennutzungsplan Remscheid (2010). URL: <https://www.remscheid.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtplanung/flaechennutzungsplan/verteilerseite-flaechennutzungsplan.php>. Zugriff am 7.05.2025.

S. 28
Stadt Remscheid. Landschaftsplan (2003). URL: <https://www.remscheid.de/umwelt-mobilitaet/umwelt-natur/landschaftsplanung/index.php>. Zugriff am 7.05.2025.