

Mitteilungsvorlage

Gewerbegebietsentwicklung Borner Straße – Analyse, Gutachten und Rahmenplanung

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	11.03.2026	Kenntnisnahme
1	Jugendhilfeausschuss	11.03.2026	Kenntnisnahme
1	Naturschutzbeirat	17.03.2026	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Bauen, Stadt- und Flächenentwicklung	19.03.2026	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Mobilität, Umwelt, Klima und Nachhaltigkeit	26.03.2026	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Energiesicherheit	28.04.2026	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

4.80.1 Wirtschaftsförderung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

1.20 Kämmerei

2.51.3 Kindertagesbetreuung

3.31 Umwelt

4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Produkt(e)

15.01.01 Wirtschaftsförderung

Zeit- und Personalkostenaufwand

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Mit der strategischen Sicherung von Grundstücksflächen an der Borner Straße in den Jahren 2008, 2024 und 2025 verfolgt die Wirtschaftsförderung Remscheid das Ziel, zusätzliche gewerbliche Entwicklungspotenziale im Stadtteil Lennep zu schaffen und damit die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig zu stärken.

Angesichts der begrenzten verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet kommt der Entwicklung dieses Standortes eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, ein zukunftsfähiges, verkehrlich leistungsfähiges und ökologisch verantwortbares und nachhaltiges Gewerbegebiet zu entwickeln, das sowohl den Anforderungen moderner Unternehmen als auch den Belangen des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes sowie der erforderlichen Klimaanpassung gerecht wird.

Zur fachlichen Vorbereitung der anstehenden Bauleitplanverfahren wurden bereits wesentliche Grundlagen erarbeitet. Hierzu zählen:

- die städtebauliche und erste verkehrliche Analysen des Plangebietes (s. Anlage 4),
- die Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe I (Anlage 3),
- ein hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung (Anlage 2) sowie
- die Erarbeitung einer Rahmenplanung zur strukturellen und funktionalen Entwicklung des Gesamtgebietes.

Die zusammengeführten Ergebnisse dieser Untersuchungen sowie die daraus entwickelten Planungsvarianten werden im Rahmen der Sitzungen der Bezirksvertretung Lennep und des Ausschusses für Bauen, Stadt- und Flächenentwicklung durch das beauftragte Planungsbüro ISR und die Wirtschaftsförderung vorgestellt.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Remscheid begleitet das Verfahren koordinierend und steht ebenso wie die beteiligten Gutachterinnen und Gutachter für fachliche Rückfragen zur Verfügung.

Ziel der Vorstellung ist es, eine transparente und fundierte Entscheidungsgrundlage für die weiteren Schritte im Bauleitplanverfahren zu schaffen und insbesondere die offenen Fragestellungen zu Erschließung, Umwelt-, Naturschutzbelangen sowie den klimatischen Belangen, Entwässerung, Flächenverfügbarkeit und Kita-Standort gemeinsam zu erörtern.

Aktueller Verfahrensstand:

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 14 ha, davon befinden sich rund 7 ha im Eigentum der Stadt Remscheid. Darüber hinaus wird eine weitere Fläche westlich der B 51 (Borner Straße) perspektivisch in die Planüberlegungen einbezogen. (s. Anlage 1: Geltungsbereich Flächennutzungsplan & Bebauungsplan)

Die Aufstellungsbeschlüsse

- für den Bebauungsplan Nr. 686 (7 ha) sowie
- für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (14 ha)

wurden am 20.11.2024 in der BV Lennep und am 05.12.2024 im Hauptausschuss der Stadt Remscheid gefasst.

Die zusätzliche Fläche westlich der Borner Straße (B 51) soll in einem nächsten Verfahrensschritt in den Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens integriert werden.

Erschließung und verkehrliche Anbindung

Zur leistungsfähigen Anbindung des Plangebietes ist eine dreifache Erschließung an die B 51n vorgesehen. Ein Kreisverkehr soll als zentrale Haupteerschließung dienen und gleichzeitig die Radwegeanbindung an die Balkantrasse ermöglichen. Ergänzend ist im nördlichen Bereich eine Anbindung als „rechts rein – rechts raus“ geplant, während im südlichen Bereich eine weitere Anbindung über eine Lichtsignalanlage erfolgen soll.

Die Abstimmung mit Straßen.NRW ist für das zweite Quartal 2026 vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls geprüft, ob eine Verlegung der bestehenden Bushaltestelle in südliche Richtung – insbesondere im Falle eines Kita-Standortes westlich der Borner Straße – sinnvoll ist.

ÖPNV, Rad- und Fußwege sowie Parken

Das Plangebiet soll gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden; hierzu sind weitere Abstimmungen mit dem Verkehrsunternehmen erforderlich. Neben der direkten Anbindung an die Balkantrasse über den geplanten Kreisverkehr ist eine Verbindung in Richtung Hasenberg über einen bestehenden Wirtschaftsweg vorgesehen. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich eine weitere Fußwegeverbindung zur Straße „Höhenweg“ aufgezeigt.

Zur Reduzierung des Stellplatzdrucks auf den einzelnen Gewerbegrundstücken sind Mobilitäts-Hubs im nördlichen und südlichen Bereich geplant, die eine gebündelte Organisation von Stellplätzen ermöglichen. Hierzu ist ein Kooperationsprojekt mit der EWR und der Neuen Effizienz gGmbH vorgesehen. Erste Gespräche hierzu sind geführt, jedoch ist noch kein Konzeptpapier erstellt. Zusätzlich soll ein betriebliches Mobilitätskonzept für das Gebiet erarbeitet werden, das der Mobilitätsstrategie der Stadt Remscheid entspricht.

Niederschlagswasser- und Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist eng mit der Erschließungsplanung verknüpft. Für das anfallende Regenwasser ist eine zentrale Versickerung am natürlichen Geländetiefpunkt vorgesehen. Ein hydrogeologisches Gutachten (Anlage 2) bestätigt grundsätzlich die Eignung des Untergrundes.

Darüber hinaus werden Möglichkeiten zum Rückhalt des Niederschlagswassers (Retentions Gründächer o.ä.) auf den einzelnen Grundstücken geprüft.

Eine Starkregenbetrachtung kann erst im Rahmen des konkreten Entwurfs der Bauleitplanung erfolgen.

Das Schmutzwasser soll gesammelt und zur bestehenden Pumpstation an der B 51 gepumpt und abgeleitet werden. Die Detailplanung erfolgt nach Festlegung der inneren Erschließung sowie der verbindlichen Höhenplanung.

Geländemodellierung und Höhenplanung

Die topographischen Gegebenheiten erfordern eine gezielte Geländemodellierung. Vorläufige Untersuchungen zeigen, dass durch entsprechende Modellierungsmaßnahmen die Steilheit im nördlichen Bereich reduziert werden kann, sodass die innere Erschließungsstraße eine Neigung von unter 10 % aufweisen wird.

Im Bauleitplanverfahren sind diese Ansätze weiter zu optimieren. Insbesondere kommt der Festsetzung verbindlicher Höhenangaben für Straßenflächen sowie für gewerbliche Bauflächen eine besondere Bedeutung zu.

Umwelt, Klima, Biotopverbund und Artenschutz

Umwelt-, klimatische und artenschutzrechtliche Belange wurden frühzeitig berücksichtigt. Die Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) wurde durchgeführt und eingereicht; die vertiefende ASP II ist für Frühjahr 2026 vorgesehen und wurde bereits beauftragt. (s. Anlage 3: ASP I)

Der bestehende und im Regionalplan dargestellte Biotopverbund wird eingeengt, aber soll durch entsprechende Maßnahmen nach Feststellung der Arten in der ASP II aufrechterhalten werden. Gemäß Klimafunktionskarte und Untersuchungen der RWTH Aachen ist eine ausgesprochen ausgeprägte Kaltluftüberströmung im Bereich Stöcken von Nordosten in südwestliche Richtung nachgewiesen, die aufrechterhalten werden muss. Insbesondere für den östlichen Abschnitt wird daher eine reduzierte bauliche Höhe empfohlen, aber auch im direkten Überströmungsbereich. Genauere Planungshinweise ergeben sich im Rahmen der Bauleitplanung.

Das Plangebiet soll vollständig eingegrünt werden. Der erforderliche Waldabstand von 25 Metern gemäß den Vorgaben des Forstamtes ist einzuhalten. Voraussichtlich wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, sodass mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen zu begrünen sind. Weitere klima- und umweltrelevante Festsetzungen erfolgen im Bauleitplanverfahren.

Planungsvarianten und Kita-Standort

Der Entwurf der Rahmenplanung sieht eine Entwicklung des Plangebietes in zwei Bauabschnitten mit jeweils ca. 7 ha vor. Diese abschnittsweise Realisierung ermöglicht eine marktgerechte und flexible Entwicklung unter Berücksichtigung des Fortschritts der Grundstücksverhandlungen sowie der infrastrukturellen Umsetzung.

Der nördliche Bauabschnitt gliedert sich bei dem vorliegenden Planentwurf (Rahmenplanung) in ca. 11 gewerbliche Grundstücke. Die Grundstückszuschnitte sind so konzipiert, dass sie eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglichen und gleichzeitig eine wirtschaftliche Flächenausnutzung sicherstellen.

Zusätzlich ist im nördlichen (wie auch in südlichen) Bereich ein eigenständiges Grundstück für eine Mobilstation vorgesehen. Diese soll ca. 200 Stellplätze umfassen und als zentraler Mobilitäts-Hub fungieren. Neben klassischen PKW-Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur sind auch

Abstellanlagen für E-Fahrräder sowie gegebenenfalls E-Roller vorgesehen. Ergänzend können weitere infrastrukturelle Angebote wie eine Packstation sowie zusätzliche Dienstleistungsangebote integriert werden.

Durch die Bündelung der Stellplätze in dieser Mobilstation kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Gewerbegrundstücken deutlich reduziert werden. Dies ermöglicht eine höhere bauliche und wirtschaftliche Grundstücksauslastung, reduziert versiegelte Flächen innerhalb der Einzelgrundstücke und schafft zusätzliche Spielräume für qualitätsvolle Begrünungsmaßnahmen sowie eine nachhaltige Freiraumgestaltung.

Im südlichen Bauabschnitt sind größere gewerbliche Strukturen vorgesehen, wobei hier die weitere Detailausformung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt.

Ein weiterer zu prüfender Bestandteil der Rahmenplanung ist die Standortfrage für eine Kindertagesstätte, die sowohl der Versorgung der Mitarbeitenden im Gewerbegebiet als auch dem örtlichen Bedarf in Lennep dienen könnte.

Im weiteren Verlauf werden unterschiedliche Varianten zu betrachten sein.

Aus fachlicher Sicht sollte eine Variante verfolgt werden, die räumlich vom Gewerbegebiet entkoppelt ist, gewerbliche Bauflächen im nördlichen Bereich erhält und eine direkte Anbindung an die Balkantrasse ermöglicht. Zudem könnte eine Bushaltestelle unmittelbar am Standort angeordnet und der Hol- und Bringverkehr besser entzerrt werden. Die verkehrlichen Auswirkungen sind im Bauleitplanverfahren bzw. durch das Verkehrsgutachten weitergehend zu prüfen.

Eine Entscheidung erfolgt unter Berücksichtigung des Fortgangs der Grundstücksverhandlungen sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen.

Weitere Vorgehen

Die im Rahmen der Vorstellungen in den politischen Gremien geäußerten Anregungen und Rückmeldungen werden ausgewertet und in die weitere planerische Ausarbeitung integriert. Ziel ist es, die Rahmenplanung sowie das anschließende Bebauungsplanverfahren auf einer abgestimmten und tragfähigen Grundlage fortzuführen. Im weiteren Verfahren wird die Artenschutzprüfung Stufe II durchgeführt. Die Ergebnisse werden Bestandteil der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren. Parallel hierzu werden geeignete Kompensationsmaßnahmen vorbereitet. Entsprechende Ausgleichsflächen werden identifiziert, fachlich bewertet und in das Planverfahren integriert.

Zur fundierten Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wird ein Verkehrsgutachten ausgeschrieben und durchgeführt. Die Abstimmung mit Straßen.NRW ist dabei fortlaufend erforderlich, insbesondere im Hinblick auf die geplanten Anbindungen an die B 51n sowie die Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Knotenpunkte.

Die Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren & Flächennutzungsplanänderung) wird zeitnah an ein externes Planungsbüro vergeben, um eine zügige und fachlich qualifizierte Weiterführung des Verfahrens sicherzustellen.

Zur Sicherung der Entwicklungsoptionen ist darüber hinaus für das Jahr 2026 ein weiterer Grundstücksankauf vorgesehen, sofern entsprechende Einigungsmöglichkeiten bestehen.

Damit werden die wesentlichen fachlichen und strategischen Voraussetzungen geschaffen, um das Bebauungsplanverfahren zielgerichtet und planungssicher fortzuführen.

Über den Fortgang dieses Projektes, der Verfahren, wesentliche Zwischenergebnisse und anstehende Entscheidungsschritte werden die Bezirksvertretung und die Fachausschüsse weiterhin informiert.

Damit werden eine kontinuierliche politische Begleitung und transparente Weiterentwicklung des Projektes gewährleistet.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Anlage(n)

Anlage 1 zu DS 17_0546

Anlage 2 zu DS 17_0546

Anlage 3 zu DS 17_0546

Anlage 4 zu DS 17_0546