

Analyse und Kommentierung

durch die BI Rettet das Ittertal

April 2024

Autoren: Dr. Cornelius Arendt, Ingo Hill, Margret Meinhardt, Christian Robbin



BI RDI - Pressemeldung vom 12.02.2024

Texte der PM sind in den grauen Flächen abgebildet, ergänzende Kommentare/ Hintergründe daneben und in grün gekennzeichneten Bereichen

„Der vom Büro CIMA Beratung und Management GmbH Ende 2023 vorgelegte Masterplan beeindruckt nicht nur mit seinem Umfang von 192 Seiten + Anhang, sondern auch mit Fakten, Erhebungen und vielen Details zu den einzelnen Gewerbegebieten. In dem hier vorgelegten Plan werden die Flächensituation und städtebauliche Entwicklung in Solingen aus den Blickwinkeln von Wirtschaft und Nachhaltigkeit betrachtet. Verwaltung, Politik und interessierte Öffentlichkeit erhalten eine systematische Faktenaufbereitung und Interpretation der Lage.

Schade ist nur, dass am Ende das Fazit, also die Empfehlungen, überraschenderweise nicht konsequent der sachlichen Linie folgen, sondern wieder veraltete Denkmuster bedienen.

Wer insofern nur die Zusammenfassung liest, ist falsch informiert worden.“

...

Quelle: BI RDI - Pressemeldung vom 12.02.2024

„... da wollte jemand nach Fertigstellung des Masterplans schnell noch ein paar Themen berücksichtigt haben.“ so ein erster Kommentar eines Lesers.

Wachstum in Solingen im Dienstleistungssektor (ohne Logistik)

...

„Der Masterplan analysiert detailliert die besondere Situation Solingens. Herausforderungen, die die lokale Wirtschaft sieht, werden dargestellt und zukunftsweisende Lösungsansätze vorgestellt.

Die wichtigste Botschaft: **Solingens Wirtschaft wächst seit langem ausschließlich im Dienstleistungssektor.** Vor allem im Bereich Gesundheit wird weiter steigendes Wachstum erwartet. **Dieser Sektor benötigt kleinere mehrgeschossige Gewerbeflächen nahe an den Stadtteilzentren mit guter ÖPNV-Anbindung!** Und dieser Wachstumsmotor ist ein wohnverträgliches Gewerbe.

Durch die bisherige Vorgehensweise* sind in den letzten Jahren bereits 27 Hektar Gewerbefläche verloren gegangen! Das ist mehr als die Fläche aller im Ittertal geplanten Gewerbegebiete zusammen.“

...

Quelle: BI RDI - Pressemeldung vom 12.02.2024

Masterplan Seite 172:

„**bisherige Vorgehensweise*** „ bezieht sich auf existierende Planung/ Vorhaben im Rahmen der FNP-Neuaufstellung bei 7 von 21 Gewerbestandorten zukünftig Teile der Flächen für Wohnbebauung zu nutzen.

Verlust an Gewerbeflächen 

Verlust von Gewerbeflächen ...

... zukünftig für Wohnbebauung (mit Neuaufstellung FNP)

- **Thema**
27 ha bisherige Gewerbefläche werden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung zukünftig für Wohnbebauung umgenutzt.
- **Quelle**
MP S. 172, bei 7 von 21 Gewerbegebieten sollen insgesamt 27 ha in Wohnbebauung umgenutzt werden
- **Kommentar**
Politik und Verwaltung haben bisher eine Unterdeckung des virtuellen Gewerbeflächenkontos bewusst in Kauf genommen, d.h. ein wirklicher Bedarf scheint von Politik und Verwaltung nicht wahrgenommen zu werden.
- **Anregung**
**Ehemalige Gewerbeflächen in städtischen Innenlagen sind sorgsam als Mischgebiete mit mindestens 50% Gewerbeflächenanteil zu entwickeln, d.h. Verwaltung soll zügig Bestandsschutz durch Bebauungspläne schaffen und Raum für innerstädtisches Kleingewerbe/ Dienstleistung schaffen.
Entwicklung von Innenstadtlagen nicht nur (einem) Investoren überlassen!**

... in den letzten Jahren u.a. für Handel (Discounter) + Wohnen

- **Thema**
Ähnlich wie für Wohnbebauung sind in den letzten gut 15 Jahren mehrere ehemalige Gewerbeflächen an Discounter abgegeben worden, die eine erheblich schlechtere Flächennutzung aufweisen (Arbeitsplätze pro qm) und zusätzlich nicht flächensparend bebaut wurden (ca. 1.000 qm Gebäude und ca. 2.000 qm Parkflächen).
- **Quelle**
Im Masterplan leider nicht erwähnt
- **Kommentar**
Politik und Verwaltung haben es in der Vergangenheit nicht geschafft/ gewollt, rechtzeitig Gewerbegebiete durch Bebauungspläne zu sichern und so wie bei der Wohnbebauung die Unterdeckung des virtuellen Gewerbeflächenkontos in Kauf genommen.
- **Anregung**
Bestehende Gewerbeflächen sofort durch Aktualisierung von Bebauungsplänen sichern.

Bestehende Gewerbeflächen für Gewerbe sichern

...
„Der dringende Rat der Verfasser des Masterplans ist daher: **Bestehende Gewerbegebiete durch Bebauungspläne und Auflagen zu schützen und zu erhalten!**

...

Der Masterplan berücksichtigt ökonomische und ökologische Nachhaltigkeitskriterien und **empfiehlt folgerichtig die Gebiete Buschfeld und Keusenhof als Grünflächen zu belassen** und bestehende Gewerbe- und gewerbliche Brachflächen langfristig für Wirtschaftszwecke zu sichern und die sogenannten **Premiumstandorte „Innovation Campus“, „Change Campus“ und „IT-Campus“ auszubauen.**

So weit, so gut.“

...

Quelle: BI RDI - Pressemeldung vom 12.02.2024

Hier folgt der Masterplan den Argumenten des Gesamtgutachtens, dem bisherigen politischen Willen und der Linie der Wirtschaftsförderung.

Masterplan zieht falsches Fazit

...
„Die Überraschung folgt dann aber in der abschließenden Zusammenfassung des Masterplans.

Im Fazit - und nur dort - wird plötzlich empfohlen, doch zwei der im Ittertall geplanten Gewerbegebiete, Fürkeltrath-2 und Piepersberg-West, zu entwickeln; und das wohlgemerkt „trotz ihrer ökologischen Bedeutung und der Lage im Außenbereich“, wie es im Masterplan ausdrücklich heißt.

Für diese Empfehlung liefert der Masterplan aber **keine schlüssige Begründung, außer dem vermeintlichen Flächenbedarf** und der politischen Sorge, die 2012 von der Stadt Solingen selbst geforderten Vorgaben der Bezirksregierung nicht einhalten zu können.“

...

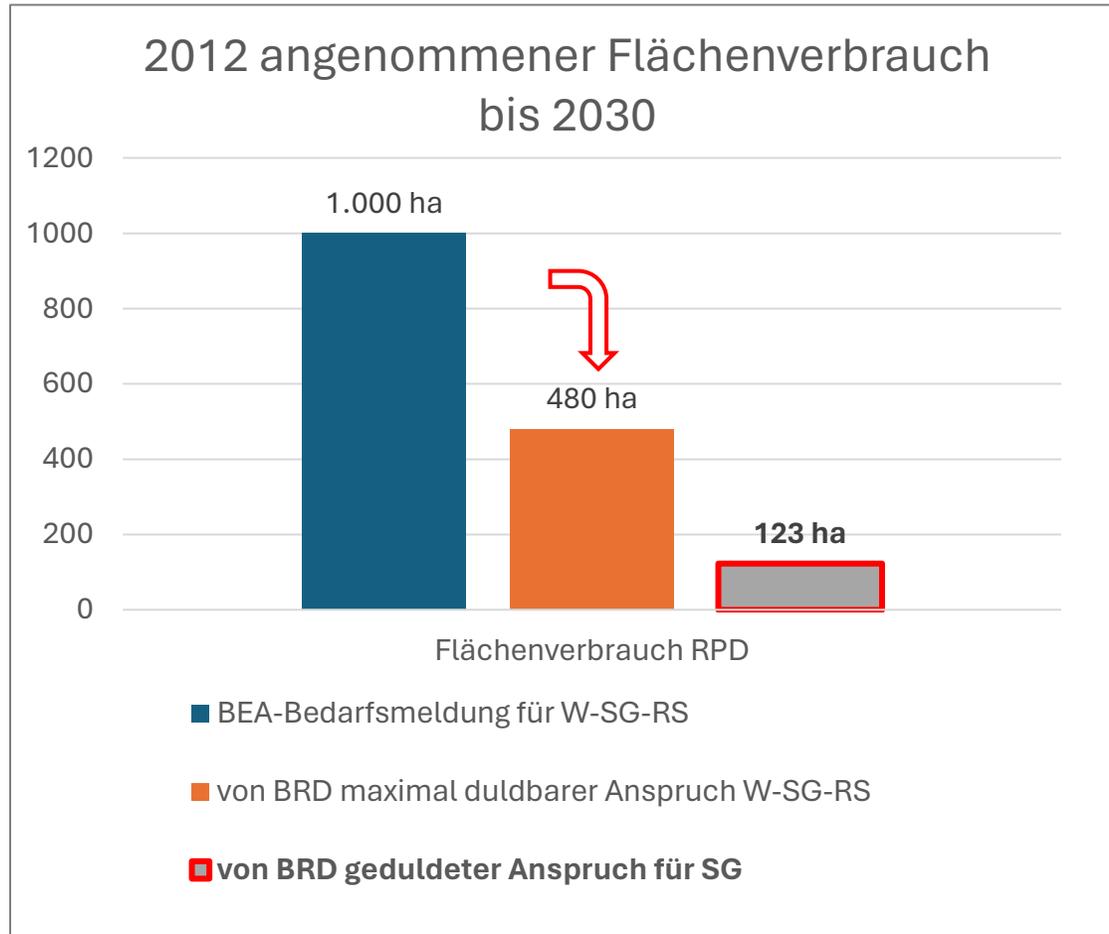
Quelle: BI RDI - Pressemeldung vom 12.02.2024

Hier folgt der Masterplan nicht den gleichen Argumenten des Gesamtgutachtens und den bisher nicht in Frage gestellten „45 % der Fläche, die im Besitz der Wirtschaftsförderung sind“. Der Masterplan verfällt wieder in **alte Denkmuster**, dass **Fläche unendlich verfügbar** wäre, dass nur neue Flächen „den Haushalt sanieren“ und dass die Einhaltung des **unrealistischen Flächenkontos** im RPD eine Verpflichtung wäre.

Gewerbeflächenbedarf 

Gewerbeflächenbedarf:

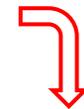
1. Was im Regionalplan warum steht.



2011 von der **Bergischen Entwicklungsagentur (BEA)** in den Planungsprozess eingereichter Bedarf:

1.000 ha/20a = 50 ha/a

[RGIK_2023 Seite 108 Absatz 2]



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

[Quelle: RGIK_2023 Seite 108 Absatz 3]

Bezirksregierung Düsseldorf (BRD):

„BEA-Flächenanspruch nicht gültig ermittelt und politisch motiviert; daher Kürzung auf maximal duldbaren Flächenanspruch, obwohl auch dieser dann rechnerisch unbegründet.“

[Quelle: erster Regionalplan-Entwurf]

„BEA-Flächenanspruch nicht gültig ermittelt; nach Handlungsspielraummethode 480 ha geduldet.“

[Quelle: RGIK_2023 Seite 108 Absatz 2]

123 ha

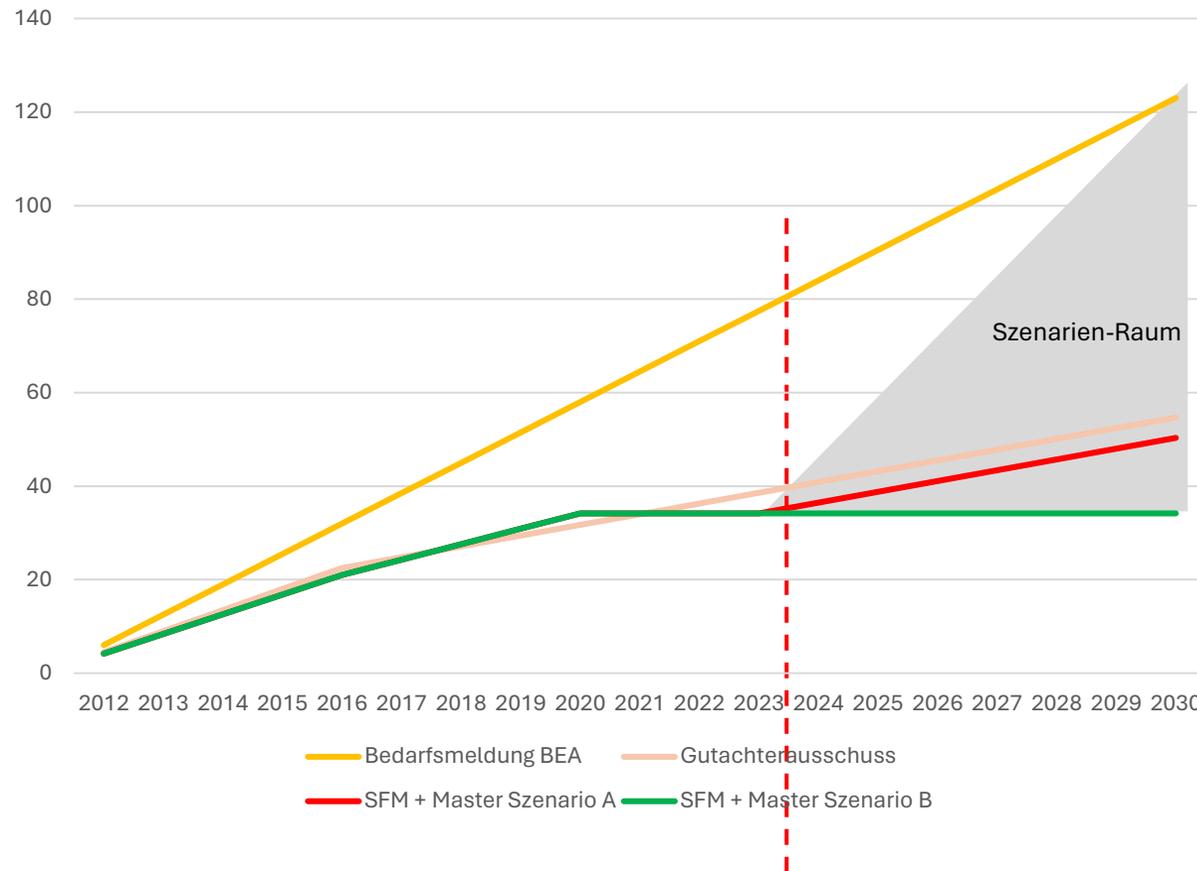
In den RPD übernommener geduldeter Flächenanspruch für Solingen.

Quelle der Daten: RGIK_2023_Stand_31.10.2023.pdf
Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den RPD

Gewerbeflächenbedarf:

2. Flächenbedarfsanmeldung der BEA für RPD vs. IST-Zahlen

Flächenbedarf in ha bis 2030



Dez 2023 , Veröffentlichung der Zahlen des Siedlungsflächen-Monitoring (SFM)

123 ha

Anmeldung des Flächenbedarfs durch BEA für den RPD

Prognose Gutachterausschuss für 2030

55 ha

Szenario A
Fortschreibung des SFM 2023 mit 2,3 ha/a

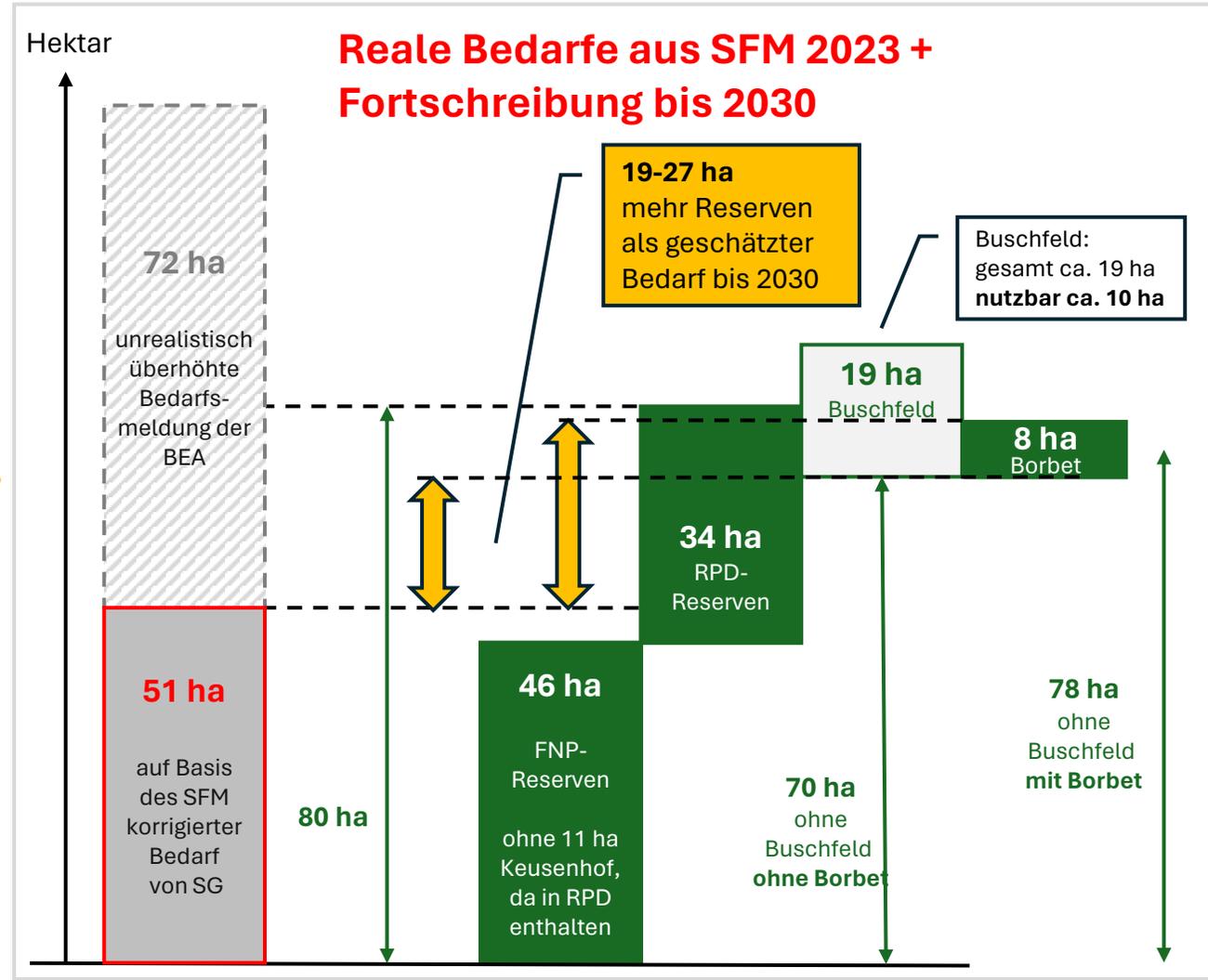
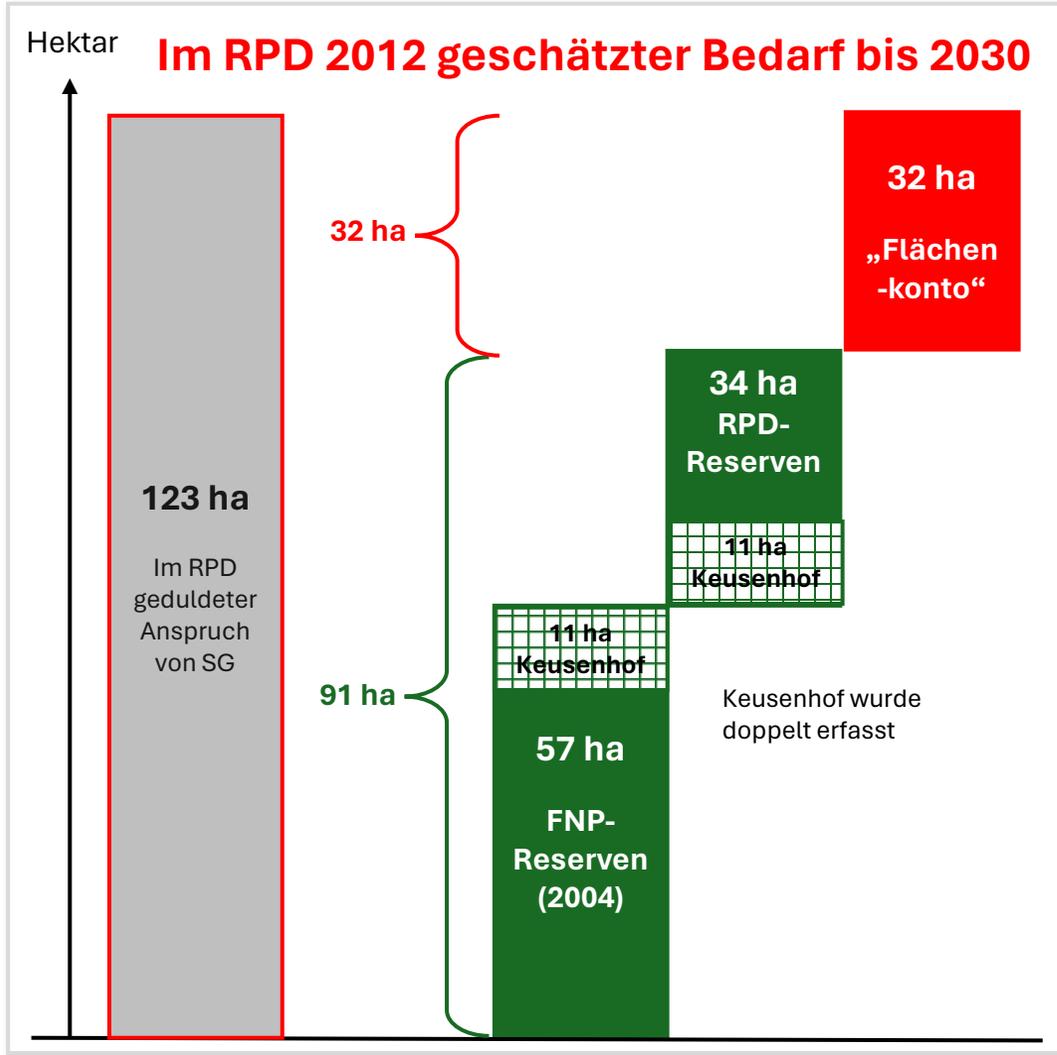
35 ha

Fortschreibung auf SFM (IST 2020 2023) Szenario B mit 0,0 ha/a

	Jahresverbrauch	
BEA-Prognose	6,5	ha
Gutachter 2012-2016	4,5	ha
Gutachter 2017-2021	2,3	ha
SFM 2012-2017	4,2	ha
SFM 2017-2020	3,3	ha
SFM 2020-2023	0	ha
Masterplan 2023-2035 Szenario A	2,3	ha
Masterplan 2023-2035 Szenario B	0	ha

Gewerbeflächenbedarf:

3. Das negative Flächenkonto wandelt sich in einen „Überhang“



Alte Denkmuster

...

„Die einzige - nur zwischen den Zeilen zu lesende - Begründung für die Empfehlung, Fürkeltrath-2 und Piepersberg-West zu entwickeln, ist die, **dass Teile der Flächen im Besitz der Wirtschaftsförderung sind und diese eben noch einen „Verwertungsauftrag“** hat - sie also als Grundstücksmakler handeln soll.

Es ist also ein Festhalten an alten Denkmustern, Jahrzehnte alten Planzahlen und dem Verfolgen des vermeintlich leichtesten Weges, Grünflächen zu vernichten.

Es macht eben mehr Mühe, schonend mit Ressourcen umzugehen, also rechtzeitig bestehende Gebiete mit Bebauungsplänen zu sichern oder **Auflagen* in Bebauungspläne** zu schreiben.

Leider ist der Masterplan in seinem wie auch immer entstandenen Fazit hier auch nicht innovativer, obwohl diese Instrumente der Sicherung im Text des Masterplans explizit und dringend gefordert werden.“

...

Quelle: BI RDI - Pressemeldung vom 12.02.2024

***Auflagen**

BI RDI fordert seit Anbeginn in Bebauungsplänen Auflagen zu machen (PV-Nutzung, Regenrückhaltung, Begrünung, Mehrgeschossigkeit, Mehrfachnutzung der Fläche, ...)

Aus unserer Sicht ist es unverständlich, das mit diesem Mittel nicht viel mehr im Sinne einer Lenkung der gewünschten Entwicklung gestaltet wird.

Mündliche Selbstverpflichtungen der Bebauer/Nutzer laufen erfahrungsgemäß ins Leere, da Nutzer der Mieter des Bauherrn/Investors und der nur seine eigenen (Rendite-) Interessen im Blick hat.

Wären bei allen Gewerbebauten der letzten 10 Jahre bereits solche Auflagen gemacht worden, wären wir (als Gesellschaft) bereits viel weiter ...

Was fehlt ...

...

„Aus unserer Sicht werden wichtige Aspekte zum Thema Wirtschaft nicht beleuchtet.

Uns fehlen zum Beispiel der Blick auf die unmittelbaren Nachbarn Haan, Langenfeld, Hilden in der Rheinschiene, die Verkehrsanbindung Scheuren, die beruflichen Bildungsträger (Süßwarenfachschule, IGOS, Hochschulen) und deren Potenziale oder auch der Pillenknick in der demografischen Entwicklung, der die Beschäftigtenzahlen signifikant verändern wird.

Wir stellen fest und das ist nicht neu, sondern ist unser Thema seit über 12 Jahren
Bürgerinitiative Rettet das Ittertal: Flächenressourcen sind endlich!

Die statistische Prognose oder auch die Vorgabe des Regionalplans kann kein Argument sein, auf den letzten Drücker bis 2030 noch neue Flächen zu versiegeln.

Es ist schlichtweg egal, ob bereits heute oder erst in wenigen Jahren (ab 2030 soll es keine Neuversiegelung mehr geben) keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Wir Menschen müssen diese Erkenntnis realisieren und schnell entsprechend handeln.

Die damit angestrebte **„Vorratshaltung“** von neu zu erschließenden Gewerbegebieten **bedeutet hier die endgültige Vernichtung von wesentlichen Bereichen des noch vorhandenen Solinger Grüngürtels.**

Ein solcher Lösungsansatz ist keine Problem-Lösung, sondern nur eine zeitliche Problem-Verschiebung und ist damit eine weitere Hypothek für die Folgegenerationen.

...

Quelle: BI RDI - Pressemeldung vom 12.02.2024

Wir fordern:

- Fokus auf **innerstädtische Entwicklung**
- **Bebauungspläne zur Sicherung** von Gewerbebrachen und –flächen für weitere **gewerbliche Nutzung**
- **Schutz des Grüngürtels** und „Finger weg“ von Versiegelungen von Grünflächen.

Weitere Kommentare



Weitere Kommentare (1/3)

Entwicklung P-W und F-2

- **Thema**
Masterplan empfiehlt P-W und F-2 vollständig zu entwickeln und ignoriert
 - a) das Gesamtgutachten und
 - b) den bisherigen politische Konsens, nur maximal den Besitz der Wirtschaftsförderung (ca. jeweils 45 %) zu entwickeln
- **Quellen**
MP, Gesamtgutachten
- **Kommentar**
P-W und F-2 haben laut Gesamtgutachten einen hohen Raumwiderstand und sind daher als Grünfläche wertvoll. Gesamtgutachten „akzeptiert“ daher jeweils max. 45 % zu versiegeln. D.h. es ist ein Kompromiss zwischen Besitz „versilbern“, keine Ausgaben für neuen Flächenankäufe und Umweltschutz, dem die Politik mit dem Akzeptieren des Gesamtgutachtens zugestimmt hat.
- **Anregung**
Vollständiger Verzicht auf Entwicklung P-W und F-2, da kein konkreter Bedarf im Außenbereich erkennbar ist, die Flächen nicht am ÖPNV angebunden sind, die Verkehrsbelastung am Roggenkamp an der Belastungsgrenze ist und die Erschließung aufwendig ist und den Haushalt belastet.

Fokus auf Gewerbeflächen größer 1.000 qm

- **Thema**
Masterplan erläutert, dass Wachstum im tertiären Sektor (Dienstleistungen) zu erwarten ist und sekundärer Sektor (Produktion) bestenfalls (in Solingen gegen den Bundestrend) stagniert.
- **Quelle**
MP
- **Kommentar**
Im Masterplan wird trotz dieser Feststellung zu wenig auf den Bedarf kleinerer Gewerbeeinheiten und deren Einfluss auf Innenentwicklung und Stadtstruktur eingegangen. Es fehlen die Handlungskonsequenzen für die Weiterentwicklung ehemaliger Gewerbegebiete wie Großmann, Breuer & Schmitz, Evertz/Omega und weiterer Innenstadtlagen und wie diese als Mischflächen zu einer Belebung der Innenstadtlagen führen können.
- **Anregung**
Die Gewerbe-Situation in Solingen ist eher kleinteilig, d.h. es geht nicht um große Logistik- oder Produktionsflächen, sondern **um eine Stadtentwicklung, die Arbeiten und Wohnen verbindet, sollte der Masterplan diesbezüglich erweitert werden.**

Weitere Kommentare (2/3)

Gewerbeentwicklung

- Zu erwarten ist eine Abnahme des produzierenden Gewerbes, in Solingen bestenfalls eine Stagnation. Auch ist keine Neuansiedlung von außerhalb zu erwarten.
- Im Dienstleistungssektor sind Erweiterungen und Wachstum zu erwarten. Der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz ist geringer und kann leichter flächenschonend durch mehrgeschossige Bauweise gedeckt werden. Für Arbeitnehmer attraktivere Arbeitsstätten sind eher zentrumsnahe Innenlagen.
- Firmenschließungen/ Verlagerungen im Stadtgebiet sind zu erwarten. (Gründe sind nicht unbedingt der Mangel an Fläche, sondern eher globale Veränderungen (Elektromobilität, Kosten-/CO2-intensive Produktion, Zunahme Automatisierung und Solinger kleinteilige Wirtschaft führt zu Übernahmen und Verlagerungen an andere Unternehmen/ Standorte, ...)
Im Masterplan nur von dem Szenario einer stagnierenden Beschäftigtenanzahl im produzierenden Sektor auszugehen, ohne auch ein anderes Szenario anzudenken, ist für ein Masterplan fahrlässig (oder politisch motiviert).
- Kein Bedarf an neuen Gewerbeflächen im Außenbereich, die nicht an ÖPNV und sonstige Infrastruktur angebunden sind.
- Innenentwicklung stärken, die Arbeiten, Versorgung und Wohnen (kurze Wege) gleichzeitig berücksichtigt.
- Interkommunale Zusammenarbeit auch Richtung Rheinschiene ausbauen.
- Gemeindefinanzierung landesweit ändern, um Abhängigkeit Gewerbegebiete und Gewerbesteuer aufzubrechen.

Innenentwicklung

- Nachhaltigkeitskonzept sieht Stärkung des ÖPNV und Radverkehrs vor.
- **„Null-Hektar-Ziel ab 2030“ kann wg ausreichend Flächen auch bereits vor 2030, also jetzt (!) vorgezogen werden. Erzeugt direkt ein Umdenken und ändert den Fokus der Anstrengungen aller Akteure.**
- Keine neuen Gewerbegebiete ohne ÖPNV- und Rad-Anbindung
- Keine neuen Gewerbegebiete im Außenbereich
- Nachverdichtung
 - mehrgeschossiges Bauen
 - Baulücken aktiv schließen (Bebauungspläne mit Nutzungspflicht)
- Gewerbegebiete mit Bebauungsplänen sichern.

Demografische Entwicklung

- **Thema**
Im Masterplan wird nicht ausreichend die demografische Entwicklung, d.h. insbesondere der Rückgang der geburtenstarken Jahrgänge in ca. 10 Jahren (Babyboomer) berücksichtigt. Im Masterplan wird ein kontinuierliches Wachstumsszenario angenommen, der Pillenknick nicht berücksichtigt oder angenommen, es gibt ausgleichenden Zuzug. Es fehlt eine Szenario-Betrachtung.
- **Kommentar**
Es ist ein Rückgang bei Anzahl der Beschäftigten und Verminderung der Wirtschaftsleistung (Gewerbesteuer) im produktiven Sektor zu erwarten.
 - Wie sind die Auswirkungen auf den Produktionssektor (Firmenschließungen?) allg. und in Solingen im speziellen?
 - Welche Auswirkungen hat das auf den städtischen Haushalt?
 - Welche Auswirkungen kann diese Entwicklung auf den tertiären Sektor (Kleingewerbe/ Dienstleistungen im Innenbereich) haben und welche Bedarfe (Flächen, Anbindung, ÖPNV, Entwicklung Citybereiche, mehrgeschossige Gebäude, Mehrfachnutzung von Flächen) sind zu erwarten?

Weitere Kommentare (3/3)

Innovation-Cluster GuT

- **Thema**
Die Idee hinter dem Standort GuT als Innovations-Cluster ist gut, aber zu kurz gedacht. → **Gebiet großflächiger denken.**
- **Kommentar**
Das Gebiet um das GuT muss großflächiger betrachtet werden. Neben dem Gebiet des GuT selbst, sollte auch das Gebiet bis Lüneschloßstraße, Rathausstraße und rund um den ehemaligen Hauptbahnhof von dem Haltepunkt Mitte bis Grünewald und im Norden bis ins Stadtzentrum betrachtet werden. Dieses Areal grenzt zum einen an die Innenstadt und hat zwei Bahnhaltepunkte, die das Gebiet über ÖPNV an Düsseldorf und Remscheid anbinden und so besonders wertvoll als Standorte für Unternehmen machen. Auch ist das Gebiet für Beschäftigte wg der Zentrumsnähe und ÖPNV („New Work“) interessant.
- **Anregung**
Das Gebiet um den Innovation-Cluster großflächig ausdehnen und ein innovatives innerstädtisches Mischgebiet (insbesondere Evertz/Omega nicht nur für Wohnbebauung an Investoren abgeben) entwickeln, das Arbeitsplätze in die City holt, schaffen. Auch wenn es wg Haushalt schwerfällt, die Entwicklung großer Teile der Fläche nicht einem (!) Investor überlassen.

Omega / Evertz

- Das Gewerbegebiet liegt zentrumsnah und hat zwei Bahnanschlüsse und bietet so insbesondere für „neues“ Gewerbe (tertiärer Sektor, Dienstleistung, IT) und den Beschäftigten attraktive Perspektiven (New Work).
- **Dieses Gebiet einem (1) Investor für Entwicklung in Eigenregie zu überlassen, führt zu nur zur Optimierung der Rendite des Investors.**
- Dieses Tafelsilber sollte Solingen nicht komplett aus der Hand geben. Es braucht einen echten neuen Ansatz (siehe Innovation Cluster GuT) und vielleicht einen langen Atem.
(Anmerkung: das Gebiet ehemaliger Hbf/Güterhallen war als Standort für Produktentwicklung mit Hochschulanbindung vorgesehen. Viel zu schnell hat man Flächen an „artfremde“ Investoren abgegeben und so ist das Konzept nie aufgegangen.)

Scheuren

- Der Masterplan greift keine bestehenden Planungen/ Ideen zur Verbesserung der Verkehrsanbindung auf, wobei dieses Thema seit Jahren diskutiert wird.
- Im Rahmen der beiden Masterpläne „Arbeit und Wirtschaft“ und „Mobilität“ wäre ein Masterplan „Scheuren“ wünschenswert.
- In dem Zusammenhang auch direkt eine **„neue Nutzung Viehbachtalstraße“** erarbeiten (tw. Rückbau, städtische Straße, Fläche für Gewerbe, PV-Freifläche, ...) → Leuchtturmprojekt, das sicherlich für bundesweites Aufsehen und positives Image sorgen würde, wenn eine Straße derartig umgenutzt würde.

Vielen Dank

Rückfragen gerne an
post@rettetasittertal.de