



Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Erstellt von der

Stadt Wuppertal
Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
in Zusammenarbeit mit der
Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR

Bearbeitung:

Elke Werner

Wuppertal, März 2011

Inhalt

Einleitung	5
I Wirtschaftliche Ausgangssituation	7
II Flächenentwicklung	18
1. Entwicklung des Gewerbeflächenangebots	18
1.1 Rückschau 2005 bis 2010	18
1.2 Zwischenbilanz zum „Masterplan zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbe- parks“	19
2. Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage	23
2.1 Dynamik des Immobilienmarktes für Gewerbeflächen in Wuppertal	23
2.2 Konkrete Flächeninanspruchnahmen	24
2.3 Unbefriedigte Gewerbeflächennachfragen	29
3. Reserveflächenpotenzial	33
3.1 Reserveflächenpotenzial in Wuppertal	33
3.2 Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zu den Umlandgemeinden	38
4. Handlungsempfehlungen	39
4.1 GEP-Reserven entwickeln	39
4.2 Neue Potenzialflächen untersuchen	40
4.3 Branchenflächenentwicklung auf Niveau halten	42
4.4 Regionale Flächenstrategien anstoßen	44
4.5 Sonstige Maßnahmen	47
III Zusammenfassung	48
IV Anhang	
Tabellarische Übersichten der aktuellen Potenziale (FNP-Reserven und Brachflächen)	
Steckbriefe	
- Aktuelle FNP-Reserven	
- Aktuelle Brachflächenreserven	
- GEP-Reserven	
- Prüffähige Reserven ohne landesplanerische Abstimmung	
Tabellarische Übersicht über das wiedergenutzte Brachflächenangebot in dem Zeitraum 2005 – 2010	
Plan: Gesamtübersicht Gewerbeflächen	

Abbildungsverzeichnis

- 1 Erreichbarkeit der Wirtschaftsregion
- 2 Arbeitslosenquoten auf Basis der abhängigen zivilen Erwerbspersonen zum 30.06.
- 3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06
- 4 Wirtschaftsstruktur Wuppertal nach Beschäftigtenanteilen (Stand: 30.06.2010)
- 5 Wirtschaftsstruktur NRW nach Beschäftigtenanteilen (Stand: 30.06.2010)
- 6 Die drei Säulen des BKG

Einleitung

Das Angebot qualitativ und quantitativ ausreichender gewerblicher Bauflächen ist nach wie vor eines der wichtigsten Instrumente kommunaler und regionaler Wirtschaftsförderungspolitik. Flächenengpässe behindern die wirtschaftliche Entwicklung und bergen die Gefahr von Unternehmensverlagerungen. Die Stadt Wuppertal will für die Zukunft vorbereitet sein und schafft mit dem vorliegenden Handlungsprogramm Gewerbeflächen die Basis für die gewerbliche Flächenentwicklung der kommenden Jahre.

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen bedient mehrere Funktionen. Es betrachtet die aktuelle *wirtschaftliche Ausgangssituation* und informiert über die *Entwicklung des Gewerbeflächenangebots*. Es stellt Daten bereit sowohl über die Schaffung neuer Bauflächen als auch über die Entwicklung der Nachfrage, d.h. die Inanspruchnahme von Flächen durch Unternehmen seit der Vorlage des letzten Programms im Jahr 2005. Insofern übernimmt es die Aufgabe eines kurzen *Rechenschaftsberichts*.

Das Handlungsprogramm beinhaltet eine *Bestandsaufnahme* über die zur Verfügung stehenden *Reserveflächenpotenziale* und bewertet diese nach den bewährten Kriterien der Verfügbarkeit und Verwertbarkeit. Ferner gibt das Programm Handlungsprioritäten vor. In Ergänzung zu den vorangegangenen Programmen und um die Transparenz zu erhöhen, existiert jetzt für jede Fläche ein Steckbrief, der wesentliche Flächeninformationen kompakt zusammenstellt. Brachflächen, die sich für eine gewerbliche Nachnutzung eignen, sind ebenfalls Teil dieses Handlungsprogramms. Brachflächen, die sich für eine Wohnnutzung eignen, wurden bereits im Handlungsprogramm Wohnen (2009) thematisiert. Damit entfällt eine Fortschreibung des Handlungsprogramms Gewerbebrachen 2005.

Die verbleibenden Handlungsspielräume werden enger. Flächen sind endlich, der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist nicht nur vom Gesetzgeber vorgeschrieben, sondern Bestandteil aller stadtentwicklungspolitischen Überlegungen. Dennoch ist auch eine Siedlungsflächeninanspruchnahme in vielen Fällen unvermeidbar. Das Programm gibt *Handlungsempfehlungen*, welche Flächen sich für eine Inanspruchnahme eignen könnten. Gleichwohl wird Wuppertal bald an die Grenzen der Flächenverfügbarkeit stoßen. Insofern muss darüber nachgedacht werden, inwieweit die Entwicklung einer regionalen Strategie ein wichtiger Bestandteil der Gewerbeflächenpolitik werden kann.

Da der Planungszeitraum des Flächennutzungsplans (FNP) bis zum Jahr 2015 ausgelegt ist, will das Handlungsprogramm zudem eine *Grundlage für eine partielle Fortschreibung des FNP* schaffen, um die Bereitstellung ausreichender gewerblicher Bauflächen auch nach 2015 vorzubereiten. Erfah-

rungsgemäß bedürfen gewerbliche Entwicklungen einer längeren Planungsphase, so dass jetzt auch die Zeit für eine Weichenstellung nach 2015 gekommen ist. Ferner hat der Regionalrat in seiner Sitzung vom 24.03.2010 die Regionalplanungsbehörde beauftragt, mit den vorbereitenden Arbeiten für die Neufassung des Regionalplans zu beginnen. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen ist eine wichtige Grundlage für die Diskussion mit der Regionalplanungsbehörde.

Hintergrund zur Vorlage des Handlungsprogramms Gewerbeflächen ist der Auftrag des Ausschusses Natur, Raum, Bau vom 26.08.1998, den Rat und seine Gremien regelmäßig über die aktuelle Situation auf dem Gewerbeflächenmarkt zu unterrichten. Dieses Instrumentarium ermöglicht eine kontinuierliche Anpassung der politischen Beschlusslage im Sinne einer frühzeitigen und umfassenden Steuerung des Flächenangebotes.

I Wirtschaftliche Ausgangssituation

Wuppertal steht als eine der ältesten deutschen Industriestädte vor großen Aufgaben. 200 Jahre Industriegeschichte haben in Wuppertal und dem Bergischen Städtedreieck vielfältige Spuren hinterlassen. Die historische Entwicklung, die in der Talachse ihren Ausgang genommen hat, prägt bis heute das städtebauliche Bild. Der frühe wirtschaftliche Erfolg zeigt sich in vielen erhaltenswerten und häufig denkmalwürdigen Bauwerken und gründerzeitlichen Wohnquartieren (u.a. Briller Viertel, Nordstadt etc.). Ideenreichtum und Ingenieurskunst finden sich in zahlreichen technischen Bauwerken, wie der Schwebebahn und den zahlreichen innerstädtischen Eisenbahnviadukten und Tunneln. Die auch heute noch strukturelevanten Branchen wie Chemie, Maschinen- und Werkzeugbau haben ihre Wurzeln in der Gründerzeit.

Als Großstadt und Oberzentrum verfügt Wuppertal über ca. 350.000 Einwohner. Damit ist Wuppertal die siebtgrößte Stadt in NRW und liegt in Deutschland auf Platz 17. Sie verfügt über alle wesentlichen Versorgungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Wuppertal ist eine Universitätsstadt. An der Bergischen Universität studieren derzeit ca. 13.800 junge Menschen. Geistes- und Kulturwissenschaften, Wirtschaftswissenschaften, Mathematik und Naturwissenschaften, Architektur und Maschinenbau bilden die Schwerpunkte. Viele Forschungsinstitute ergänzen die wissenschaftliche Arbeit der Universität.

Wuppertal ist eingebettet in die Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck, die mit 630.000 Einwohnern und über 30.000 Unternehmen eine bedeutsame Rolle der nordrhein-westfälischen Wirtschaftslandschaft einnimmt.

Die Verkehrsinfrastruktur ist sehr gut. Wuppertal liegt mit der Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck in der Mitte eines dichten Netzes von Verkehrsverbindungen. Die Autobahnen A 1, A 43 und A 46 übernehmen wichtige Fernverkehrsbeziehungen in alle Himmelsrichtungen. Der Containerbahnhof Wuppertal - Langerfeld wurde im Rahmen der Verlagerungen und Konzentrationen des Güterverkehrs auf eine geringere Anzahl an Standorten weiter ausgebaut und hat hierdurch an Bedeutung gewonnen. Der schienengebundene Personenfernverkehr ist an das ICE-Netz angeschlossen, für Flugpassagiere und Flugfracht befinden sich drei international bedeutende Flughäfen in der Nähe. Die Distanz zum Flughafen Düsseldorf beträgt ca. 45 km, zum Flughafen Dortmund ca. 45 km und zum Flughafen Köln-Bonn ca. 60 km.

Abbildung 1



Quelle: Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck, kompetenzhoch³, o.J., S. 23

Wuppertals geografische Lage zwischen dem Ruhrgebiet im Norden und der Rheinschiene im Südwesten hat Vor- und Nachteile. Im Wettbewerb zu den sehr viel größeren und bekannteren Wirtschaftsregionen muss das eigene Profil geschärft und sichtbar gemacht werden, um die Aufmerksamkeit von Investoren und Unternehmen auf den Standort zu lenken. Gleichzeitig bietet diese Nahtstelle, die „Bindegliedfunktion“ zwischen den Metropolen, Vorteile, denn die Erreichbarkeit beider Räume ist sehr gut. Unter zunehmenden Wettbewerbsdruck müssen sich Unternehmen konsolidieren, Standorte zusammenführen und gleichzeitig akzeptable Bedingungen für die Belegschaft schaffen. Wuppertal und die Bergische Wirtschaftsregion bieten aufgrund der Lagegunst hierfür sehr gute Standortvoraussetzungen.

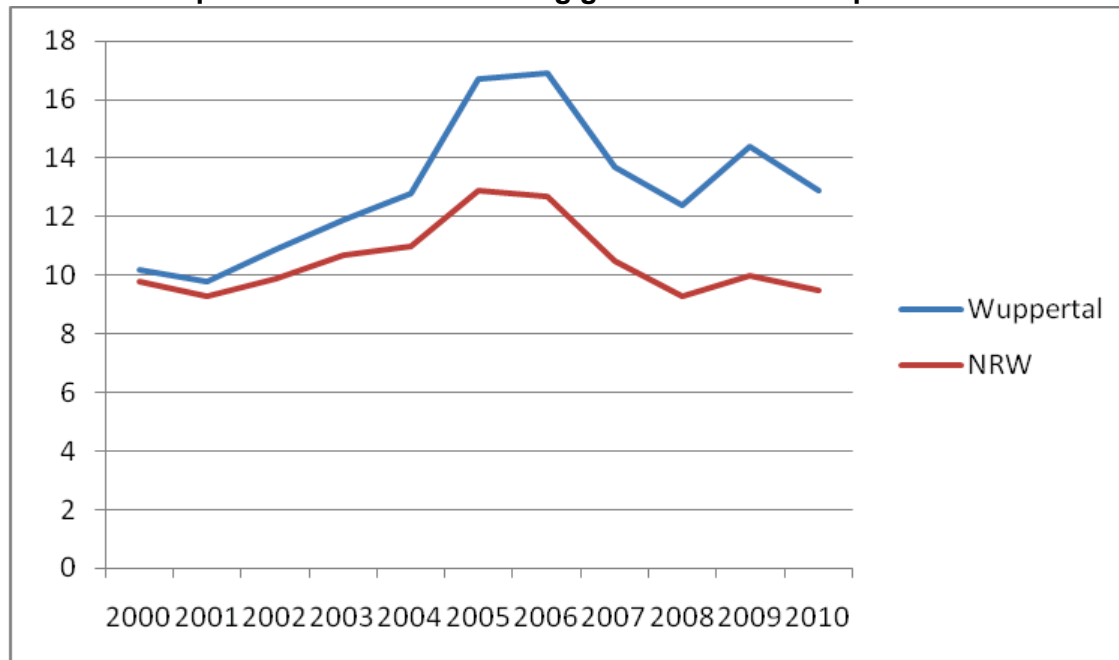
Wuppertals Bürgern stehen zwei starke Einzelhandelszentren, Elberfeld und Barmen, zur Verfügung. Die Kaufkraftkennziffer pro Einwohner befindet sich im Mittelfeld bei 100,5, Umsatzkennziffer pro Einwohner und Zentralitätskennziffer sind überdurchschnittlich und liegen bei 109,0 bzw. 108,4 (vgl. Wirtschaftsförderung Wuppertal, Immobilienmarkt-Report Wuppertal 2010 / 2011, S. 9). Die insgesamt positiven Standortfaktoren spiegeln sich jedoch nicht unmittelbar in den wirtschaftlichen Entwicklungen wider.

Beschäftigungsentwicklung

Die Entwicklung der Arbeitslosenquote verläuft im Vergleich zur NRW-Quote negativ. Waren zu Beginn des neuen Jahrzehnts die Quoten (Jahr 2000: Wuppertal 10,2%, NRW 9,8%) annähernd vergleichbar, drifteten sie seitdem auseinander. Die jüngste Wirtschaftskrise von 2009 hat die exportorientierte Wuppertaler Wirtschaft stark getroffen. Die daraus resultierende Arbeitslosenquote lag um 4,4% über dem NRW-Schnitt. Die Wuppertaler Wirtschaft erholt sich jedoch deutlich. Statistische Ergebnisse der Bundesagentur für Arbeit vom 30. Juni 2010 belegen einen Rückgang der Arbeitslosenquote auf 12,9 %¹ und eine Verringerung des Abstands zum NRW-Schnitt auf 3,4%. Die aktuelle Entwicklungstendenz ist positiv, so dass von einer weiteren Verringerung der Arbeitslosenzahlen auszugehen ist.

¹ Im Gegensatz zu der aktuell gebräuchlichen Quote, ausgedrückt auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, wird hier die Quote auf Basis der **abhängig** zivilen Erwerbspersonen verwandt, um die Möglichkeit der Vergleichbarkeit auch zu den Vorjahren zu bewahren. Nach der nun aktuellen Berechnung beträgt die AL-Quote zum Stichtag 11,9 %.

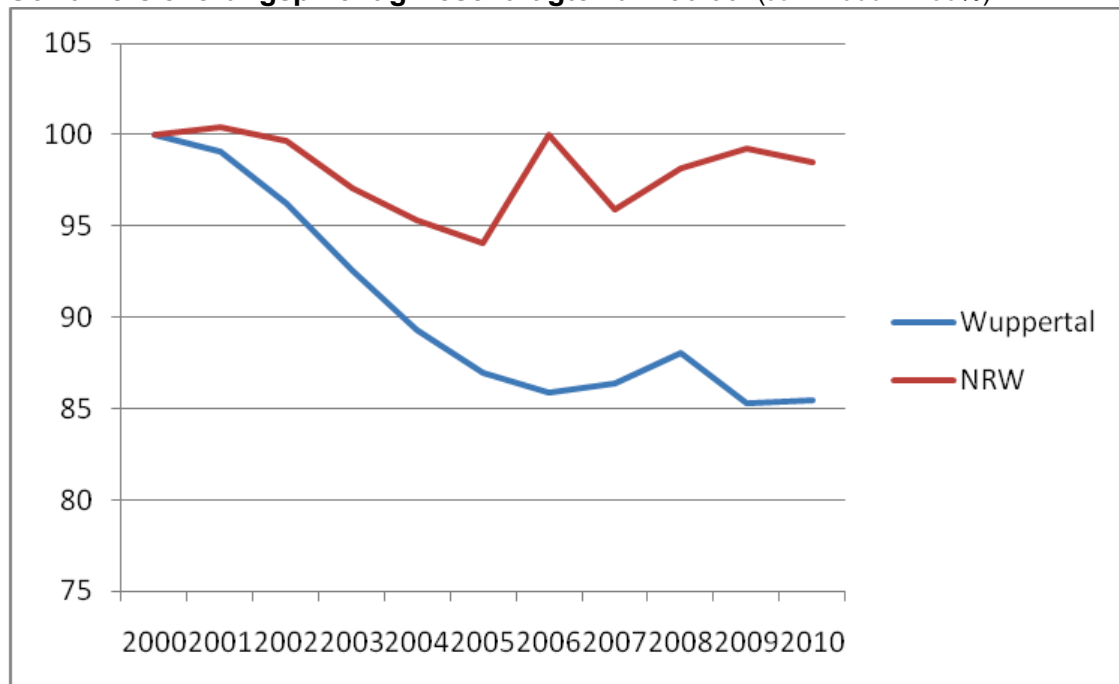
Abbildung 2

Arbeitslosenquote auf Basis der abhängigen zivilen Erwerbspersonen zum 30.06.

Quelle: Landesdatenbank NRW / Bundesagentur für Arbeit

Mit dem Anstieg der Arbeitslosigkeit geht der Abbau der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze einher. Rund 129.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zählte Wuppertal im Jahr 2000. 2010 waren es ca. 110.000, damit rund 19.000 Personen (ca. 15%) weniger.

Abbildung 3

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06. (Jahr 2000 = 100%)

Quelle: Statistikstelle der Stadt Wuppertal, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung

Zwischen der Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes und der Entwicklung der Bevölkerungszahl besteht ein unmittelbarer Zusammenhang. Im gleichen Zeitraum hat Wuppertal ein negatives Wanderungssaldo von ca. 13.000 Personen zu verzeichnen.

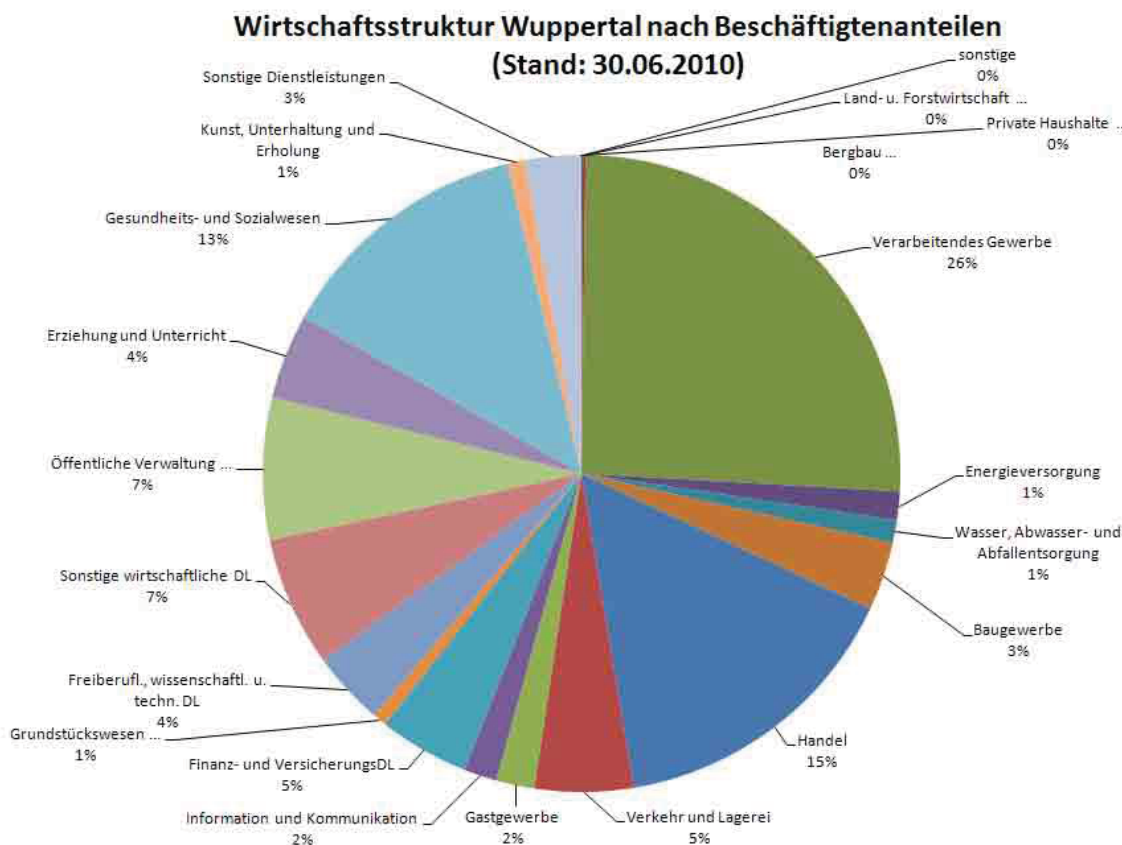
Nun mag der negative Wanderungssaldo nicht allein durch Arbeitsplatzverlust begründet sein, gleichwohl kann der Verlust des Arbeitsplatzes und der Neubeginn an einem anderen Ort mit dem Fortzug einer gesamten Familie einhergehen und hat damit direkte Auswirkungen auf nächste Generationen. Ziel der kommunalen Wirtschaftsförderungspolitik ist daher, durch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen den durch Arbeitslosigkeit bedingten Fortzug von Arbeitnehmern zu verhindern. Hierbei spielt auch die Bereitstellung ausreichender und geeigneter Gewerbeflächen eine zentrale Rolle.

Wirtschaftsstruktur

Mit 69% dominiert in Wuppertal – wie auch im übrigen NRW – der Dienstleistungssektor die Wirtschaftsstruktur. Wuppertal verfügt darüber hinaus über eine starke industrielle Basis, die mit einem Anteil von 31% mit zwei Prozent über dem Landesdurchschnitt liegt. Hierbei sind überproportional innovationsstarke Unternehmen aus dem Bereich der Automobilindustrie und der Chemie vertreten. Positiv ist auch der hohe Anteil von kleinen und mittleren Unternehmen zu bewerten, die häufig noch inhabergeführt sind.



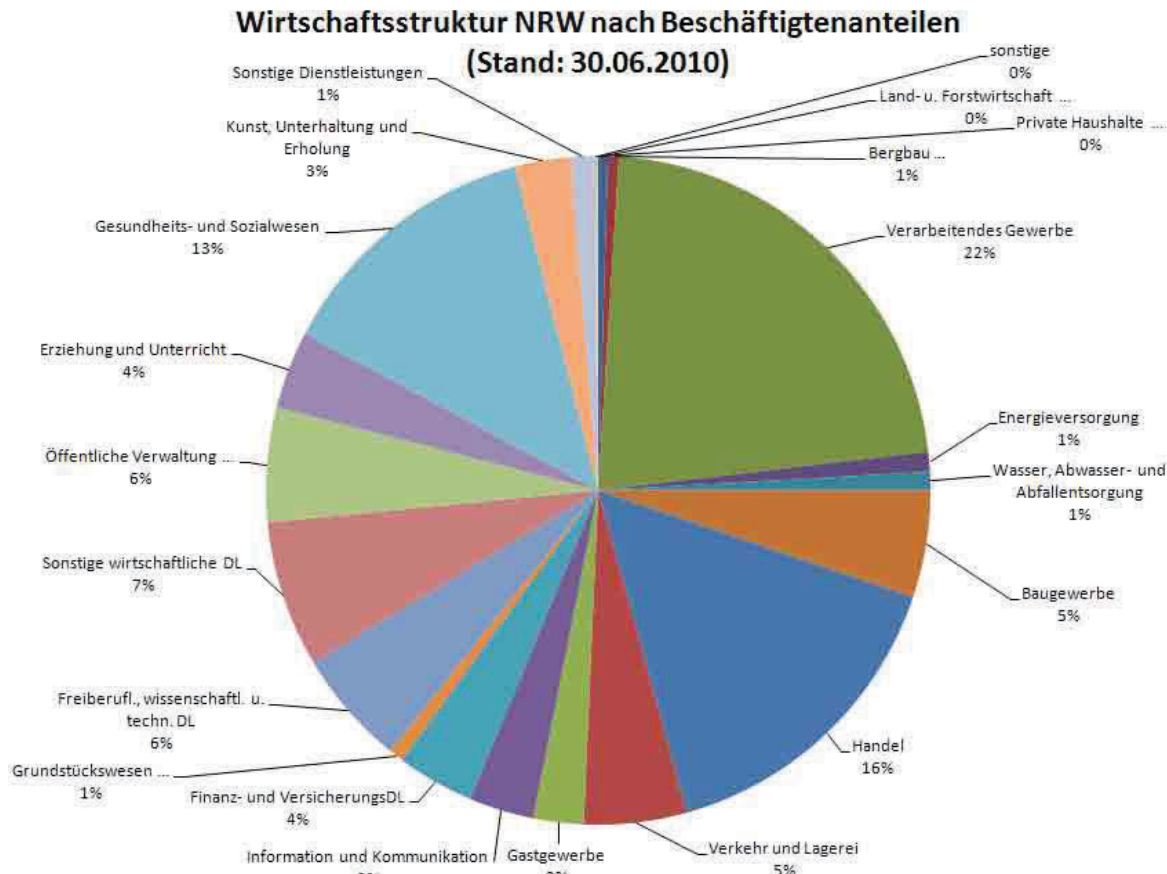
Abbildung 4



Quelle: Stadt Wuppertal, Statistikstelle, eigene Darstellung

Deutlich erkennbar ist die hohe Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes. Im Vergleich zu NRW liegt der Anteil um 4% höher. Im Bereich Handel und der sonstigen öffentlichen und privaten Dienstleistungen bestehen keine signifikanten Unterschiede zu NRW.

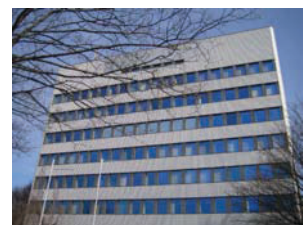
Abbildung 5



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsstatistik, eigene Darstellung

Die sektorale Verteilung zwischen Industrie und Dienstleistungen ist prinzipiell unproblematisch. Zwar sind in den vergangenen Jahren im Allgemeinen die Dienstleistungen stärker als die Industrie gewachsen, dieses Wachstum beruht aber entscheidend auf der Entwicklung sowohl der produktionsnahen als auch der sozialen Dienstleistungen.

Produktionsnahe Dienstleistungen hängen unmittelbar an der Industrie. Viele Unternehmen lagern Aufgaben, die nicht zu ihrer industriellen Kernkompetenz gehören, aus dem Unternehmen aus oder vergeben sie an externe Dienstleister. Durch den hohen Innovationsdruck werden zunehmend mehr Forschungs- und Entwicklungsaufträge vergeben, Marketingleistungen werden in einem höheren Umfang nachgefragt. Nicht zuletzt haben viele Industrieunternehmen eine hohe Kunden- und Dienstleistungsorientierung entwickelt. So gehört beispielsweise im Maschinenbau zum heute üblicherweise angebotenen Dienstleistungsspektrum neben Beratung, Planung, Finanzierung, Installation und Anpassung der Produkte auch – nach dem Kauf – die Ersatzteilversorgung, Wartung, Instandhaltung und Modernisierung. Hier zeigt sich eine besonders enge Verknüpfung von Industrie- und Dienstleistungsgewerbe.



Aber auch die sozialen Dienstleistungen stehen im direkten Zusammenhang zur Industrie. Die technologischen und sozialen Errungenschaften der

Industriegesellschaft haben zu einer höheren Lebenserwartung beigetragen und auch die Familien- und Sozialstrukturen der Industriegesellschaft haben sich verändert. Das alles hat die Nachfrage nach Dienstleistungen angeschoben und schiebt sie weiter an (vgl. Lehner, Franz: „Alte“ und „neue“ Industrie, 2005, S. 2).

Herausragende industrielle Beschäftigungsträger im verarbeitenden Gewerbe sind in Wuppertal die Wirtschaftszweige Chemie, Metall und Maschinenbau. Eine Übersicht über die Beschäftigungsintensität gibt die folgenden Tabelle:

Wirtschaftszweig (WZ 08)	Beschäftigte 30.06.2010
Herstellung von chemischen Erzeugnissen davon in der Pharmazie	5.846 2.627
Metallerzeugung und –bearbeitung, Herstellung von Metallerzeugnissen	6.578
Maschinenbau	4.300

Quelle: Stadt Wuppertal, Statistikstelle - Informationsmanagement

Die genannten Wirtschaftszweige stellen auch die Basis für die regionale Kompetenzfeldstrategie des Bergischen Städtedreiecks dar. Sie sind wie im nachfolgenden Kapitel dargestellt, wesentlicher Bestandteil der unterschiedlichen Wertschöpfungsketten der lokalen und regionalen Wirtschaft.

Im Dienstleistungsbereich stehen die Wirtschaftszweige Handel, öffentliche Verwaltung sowie Gesundheitswesen im Vordergrund:

Wirtschaftszweig (WZ 08)	Beschäftigte 30.06.2010
Handel (ohne Handel mit KFZ) davon Einzelhandel	14.739 8.453
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	7.971
Gesundheitswesen	7.162

Quelle: Stadt Wuppertal, Statistikstelle - Informationsmanagement

Kompetenzfelder der Wuppertaler Wirtschaft

Mit dem Aufbau der regionalen Dachmarke kompetenzhoch³ wurde der Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck seit dem Jahr 2003 ein wirtschaftspolitisches Profil gegeben. Das Wuppertaler Wirtschaftsprofil prägt diese regionalen Kompetenzfelder in einem erheblichen Maße.

In 2003 hat man sich auf fünf Kompetenzfelder für die Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck verständigt. Diese fünf Kompetenzfelder zeigen zum Einen, in welchen Feldern die Region stark ist (Standortkommunikation) und zum Anderen, in welchen Feldern man eine aktive Bestands- und

Netzwerkarbeit (Clustermanagement) betreiben will (vgl. Regionale 2006 Agentur, Kompetenzfelder-Dossier, 2005). Nachfolgend sollen die Aktivitäten der letzten Jahre hier bezogen auf die Kompetenzfelder zusammengefasst werden und es werden Schlüsse gezogen, welche der Kompetenzfelder insbesondere in Hinblick für die Wuppertaler Gewerbeflächenpolitik von Bedeutung sind.

Kompetenzfelder im Sinne der regionalen Strategie kompetenzhoch³

Mit der Auswertung einiger lokaler Studien zur Wirtschaftsstruktur und regionaler Analysen zu den Wertschöpfungsketten wurden die fünf Kompetenzfelder der Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck begründet. Diese fünf Felder sind:

- **Automotive** mit den Kernbranchen: Herstellung von Kfz und Kfz-Teilen, Teile der Herstellung von Metallerzeugnissen und des Maschinenbaus, Kunststoffverarbeitung, Herstellung von Lacken (Chemie), Teile der Elektrotechnik und die ergänzenden Querschnittsbranchen
- **Event und Kommunikation** mit den Kernbranchen: Druckerei, Unternehmensberatung, Kommunikationsdesign, Werbung und Meswesen sowie Eventinfrastruktur
- **Health und Personal Care** mit den Kernbranchen: Pharmaindustrie (Chemie), Medizintechnik und Gesundheits- und Versicherungsleistungen
- **Metallverarbeitung** mit den Kernbranchen: Herstellung von Metallerzeugnissen, Maschinenbau sowie ergänzende Querschnittsbranchen für den Metallbereich (Großhandel und Logistik)
- **Produktentwicklung und -design** mit Kernbranchen: Maschinenbau und Ingenieurbüros, Industrial Design, Metallbearbeitung

In einer regionalen Arbeitsteilung haben sich die drei Städte im Sinne eines Clustermanagements mit diesen Kompetenzfeldern aktiv beschäftigt und unterschiedliche Erfahrungen zum Ausbau einer aktiven UnternehmensNetzwerkarbeit gemacht. Für Wuppertal sind alle fünf Kompetenzfelder von einer großen wirtschaftlichen Bedeutung, wobei die Erfahrungen im Bereich der Netzwerkarbeit nach über fünf Jahren im Bereich Automotive und Metallverarbeitung am Positivsten sind und weiterhin aktiv durch die Wirtschaftsförderung betrieben wird. Diese beiden Kompetenzfelder sind auch in Bezug auf die Gewerbeflächennachfrage und ihre Investitionstätigkeit am Standort Wuppertal in den letzten Jahren die Vorreiter gewesen.

Automotive

Aus der aktiven Netzwerkarbeit der Wirtschaftsförderung hat sich eine kleine Gruppe von Unternehmen herausgebildet, die seit Jahren auch aktiv Projektarbeit betreibt. Hier muss vor allem der Bergische Bildungspreis Automotive herausgestellt werden, der in diesem Jahr zum 6. Mal vergeben wird. Zielgruppe dieses Bildungspreises sind Schüler der 12. Jahrgangsstufe an der gymnasialen Oberstufe, die durch eine Fragestellung und Gruppenarbeit in den teilnehmenden Firmen erfahren, dass es in der Region auch kompetente und erfolgreiche Unternehmen als potenzielle Arbeitgeber gibt. Der Bergische Bildungspreis wird zu 100% von den teilnehmenden Firmen privat finanziert.

Das aktive Clustermanagement hat sich nach einer Initiative des Wirtschaftsministeriums auf die Landesebene verschoben (auto.nrw). Wuppertal und die Region Bergisches Städtedreieck sind ein wichtiger Regionalpartner des landesweiten Clustermanagements und auch im Beirat durch die Wirtschaftsförderung vertreten. Die Landesaktivitäten zeigen sich vor allem in den clusterorientierten Ziel2-Wettbewerben, an denen sich Wuppertaler Firmen aus dem Bereich Automotive erfolgreich beteiligt haben.

Für die Gewerbeflächenpolitik ist der Automotive-Bereich von wichtiger Bedeutung. Insbesondere in den Jahren 2000 – 2010 haben etliche Firmen – vor allem entlang der Technologieachse Süd – ca. 200 Mio. Euro in Steine „investiert“. Diese Investitionsmaßnahmen sind häufig auf eigenen Reserverflächen betrieben worden (Beispiel Vorwerk Autotec) oder es gab Erweiterungen in unmittelbarer Nähe des bestehenden Standorts (Beispiel WKW).

Event und Kommunikation

Das kleinste Kompetenzfeld im Bergischen Städtedreieck besetzt die Event- und Kommunikationsbranche. Durch die regionale Verteilung der Firmen ist es insbesondere ein Wuppertaler Thema als Standort für bedeutende Eventmarketing-Agenturen und deren Zulieferer, diverse Unternehmen im Bereich der Veranstaltungstechnik sowie viele Agenturen im Bereich der Unternehmenskommunikation (Werbung, Kommunikationsdesign, Neue Medien). Eine Vernetzung auf lokaler bzw. regionaler Ebene wird dadurch erschwert, dass die Märkte und damit die technischen Partner nicht notwendigerweise in der Region zu finden sind, sondern bundesweit an den jeweiligen Eventstandorten.

Clusteraktivitäten laufen insbesondere durch das Ziel2-Förderprojekt „Bergischer ThinkTank“, dass eine Zusammenarbeit kreativer Köpfe des bergischen Städtedreiecks mit regionalen Akteuren aus Industrie, Handwerk und Handel zum Ziel hat. Der Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft wurde im Auftrag der Bergischen Entwicklungsagentur im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Die Kommunikationswirtschaft spielt hierbei eine wichtige Rolle. Die Ergebnisse des Gutachtens² wurden dem Kulturausschuss in der Sitzung vom 09.02.2011 präsentiert.

Im Bereich der Gewerbeflächen zeigt sich eine Nachfrage durch die Unternehmen der Veranstaltungstechnik. Der Technologiepark der Firma Riedel mit den weiteren Mietern ist hierfür ein Beispiel. Darüber hinaus haben die eher dienstleistungsorientierten Agenturen ihre Firmensitze vor allem in Bestandsimmobilien und mit einer gewissen Konzentration an Standorten wie Hofaue, Elberfelder Nordstadt oder Briller Viertel.

Metallverarbeitung

Das Thema Metallverarbeitung hat sich in Wuppertal auf das Thema Hand-Werkzeuge spezialisiert. Beispiel für eine aktive Netzwerkarbeit ist der regionale Gemeinschaftsmessestand auf der Internationalen Eisenwarenmesse in Köln, die alle zwei Jahre stattfindet. Hier bietet die Wirtschaftsförderung für kleine Unternehmen eine Möglichkeit an, im Verbund mit ande-

² Der Kultur- und Kreativwirtschaftsbericht des Bergischen Städtedreiecks kann unter www.bergische-agentur.de eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

ren Unternehmen der Region an dieser Leitmesse der Werkzeugbranche teilzunehmen. Auf der regionalen Ebene spielt neben den Thema Werkzeuge auch der Wertschöpfungsprozess rund um das Thema Schneidwaren eine wichtige Rolle. Das regionale Ziel2-Förderprojekt „Intelligenz in Metall“, getragen durch die Wirtschaftsförderung Solingen und die Forschungsgemeinschaft Werkzeuge (FGW) in Remscheid, hat zum Ziel, die weltweite Spitzenposition der bergischen Region als Zentrum der deutschlandweit höchsten Konzentration an metallbe- und -verarbeitenden Unternehmen auf der Basis der Schneidwaren [„Cut“] und Werkzeuge [„Tools“] auszubauen. Hierzu werden die Unternehmen der Region in den Bereichen „Forschung und Ideenmanagement“, „Personal und Nachwuchs“ sowie „Netzwerkmanagement und Regionalmarketing“ unterstützt.

Für die Gewerbeflächenpolitik ist der Bereich der Metallverarbeitung auch zu beobachten, da das verarbeitende Gewerbe große Flächen für die Produktion und die Distribution benötigt. Die Standortsicherung der Firma Wasi durch den Neubau auf der Linde oder die neuen Produktionshallen der Härterei Steinbach auf dem Engineering Park sind Beispiele für Neubauten auf Gewerbeflächen. Darüber hinaus haben einige Firmen aus dem Bereich Metall auf ihren eigenen (Reserve-)Flächen Investitionen getätigt (Bsp. E/D/E, Knipex).

Health & Personal Care / Gesundheitswirtschaft

Wie kein anderer Sektor wird das Gesundheitswesen durch die Alterung der Bevölkerung profitieren. Insoweit ist davon auszugehen, dass Wuppertal in den Bereichen Pharma, Medizintechnik und Versicherungen ebenso Wachstumsimpulse erhalten wird. Auf der anderen Seite steht das Gesundheitswesen insbesondere auf Ebene der Bundespolitik immer wieder in der öffentlichen Diskussion, da man zunehmend an die Grenzen der Finanzierbarkeit des Systems stößt. Gerade in Fragen der Gesundheitsökonomie und des Gesundheitsmanagements baut die Wirtschaftsregion jedoch eine besondere Kompetenz auf. Die Bergische Universität richtet gemeinsam mit der hiesigen Gesundheitswirtschaft das **„Bergische Kompetenzzentrum für Gesundheitsmanagement und Public Health“ (BKG)** ein. Es steht auf drei Säulen:

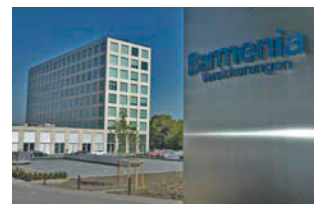


Abbildung 6



Quelle: www.publichealth.uni-wuppertal.de

Beteiligte des Netzwerks sind Kliniken, die Versicherungswirtschaft, öffentlicher Gesundheitsdienst, Verbände und Kammern, Gesundheitsinitiativen in der Region, Aus- und Weiterbildungsinstitutionen, Gesundheitsdienstleister, Medizin- und Gesundheitstechnik, Pharmaindustrie, Gesundheitshandwerk, Handel mit Gesundheitsprodukten sowie Biotechnologie.

Zentrale Aufgaben des Instituts sind der Aufbau und die Organisation der Lehre in den BKG-Studiengängen, die Initiierung und Durchführung interdisziplinär ausgerichteter Forschung sowie der Praxistransfer, d.h. die Sicherung des Austauschs zwischen Wissenschaft und Wirtschaft.

Als Gesundheitsdrehscheibe in der Bergischen Region kann das Zentrum zur Profilierung der Bergischen Gesundheitswirtschaft und der Universität auf regionaler und überregionaler Ebene beitragen.

Die Flächennachfrage im Bereich der Gesundheitswirtschaft zeigt sich zum Einen im Bereich der Büroflächen durch die großen Krankenversicherer am Standort, die beide an ihren bestehenden Standorten investiert haben (Barmer GEK, Barmenia). Zum Anderen ist durch den oben beschriebenen bundesweiten Trend der Gesundheitswirtschaft eine verstärkte Nachfrage nach Medizinische Versorgungszentren, Ärztehäuser und Gesundheitszentren zu beobachten.

Produktdesign/-Entwicklung

Dieses Kompetenzfeld ist analog zum Kompetenzfeld Event und Kommunikation zu betrachten. Zum Einen werden ähnliche Berufsgruppen angesprochen, die man heute eher unter dem Begriff der Kreativwirtschaft zusammenfasst (siehe Ausführungen zum Bergischen ThinkTank). Zum Anderen ist die Flächennachfrage insbesondere bei Bestandsgebäuden zu beobachten. Hier sind Agenturen und Firmen in diesem Bereich Pioniere bei der Erschließung von brachgefallenen Gebäuden und somit ein wichtiges Potenzial für die Reaktivierung des Gebäudebestands in den Gründerzeitvierteln und entlang der Wupper. Beispielhaft sei der neue Firmensitz der Firma Vistapark in der Bärenstraße am Arrenberg genannt.

Neues Kompetenzfeld: Energie- und Ressourceneffizienz

Als zukünftiges Kompetenzfeld wurde in Wuppertal das Themengebiet Energie- und Ressourceneffizienz erkannt. Hier bestehen bereits jetzt hochrangige institutionelle und industrielle Kompetenzen, die durch aktives Clustermanagement zu einem Netzwerk weiterentwickelt werden sollen. Da im nahen Umfeld des bergischen Landes weitere energieeffizienzorientierte Unternehmen ansässig sind, soll sich der Netzwerkgedanke nicht ausschließlich auf lokale Akteure fokussieren, sondern zusätzlich eine regionale Komponente erhalten.

Eine Spezialisierung innerhalb des Themenfelds der Energie- und Ressourceneffizienz wird unerlässlich sein, da bereits andere Regionen einzelne Teilbereiche (Solarkraft, Windenergie, etc.) abdecken und Redundanzen vermieden werden müssen. An der Einschätzung verschiedener zukunfts-trächtiger Ausrichtungen wird zur Zeit in einer Arbeitsgruppe gearbeitet, das Ergebnis ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen.

Stärken – Schwächen – Chancen – Gefahren

Die Bergische Entwicklungsagentur (BEA) fasst die Stärken – Schwächen - Chancen – Gefahren in ihrer Bestandsaufnahme der wirtschaftlichen Situation im Bergischen Städtedreieck im August 2009 (vgl. BEA, Wirtschaft und Einzelhandel, Bestandsaufnahme und Arbeitsschwerpunkte, 08/2009, S. 17 mit eigenen Ergänzungen) wie folgt zusammen:

Stärken	Schwächen
Lange industrielle Tradition	Schwach ausgeprägter Dienstleistungssektor
Kleinteilige Wirtschaftsstruktur	Imageprobleme
Kompetenzfelder Metallverarbeitung und Automotive	Geringer Anteil FuE-Beschäftigter und Akademiker
Gute Verkehrsanbindung	Starker Beschäftigungsrückgang
Nähe zu großem Absatzmarkt	Hohe Arbeitslosenquote
Hohe Patentintensität	Stagnierende Wirtschaftsentwicklung
Starke Gründungstätigkeit	Angebot an großen Gewerbeflächen begrenzt
Großes Angebot an Freizeit- und Kultureinrichtungen im Großraum	
Nähe zur Natur	
Kompetenzfeld Gesundheitswirtschaft (Ergänzung der Verfasserin)	
Bergische Universität (Ergänzung der Verfasserin)	
Oberzentrum mit entsprechender Infrastruktur (Ergänzung der Verfasserin)	
Chancen	Gefahren
Bedeutungszuwachs der regionalen Ebene	Rezession gefährdet besonders exportorientierte Unternehmen und den Bereich Automotive (Anm. der Verfasserin: spielt aktuell keine Rolle mehr)
Wachstumspotenzial im Dienstleistungsbereich	Weiterer Rückgang der Industriebeschäftigten zu erwarten
Stärkung des Dienstleistungssektor durch Tourismuswirtschaft	Wachsender Fachkräftemangel
Attraktivierung der weichen Standortfaktoren durch den Masterplan Tourismus	Wachsende kommunale Schuldenlast (Ergänzung der Verfasserin)
Neues Kompetenzfeld: Energie- und Ressourceneffizienz (Ergänzung der Verfasserin)	

II Flächenentwicklungen

1. Entwicklung des Gewerbeflächenangebots

1.1. Rückschau 2005 – 2010

Das gewerbliche Flächenangebot hat sich in den vergangenen dreieinhalb Jahren differenzierter zu den im Handlungsprogramm 2005 benannten Zeitkorridoren entwickelt. Einige Flächen von großer Bedeutung konnten schneller als erwartet mobilisiert werden, bei anderen Vorhaben ist es zu verlängerten Planungs- und Entwicklungsprozessen gekommen.

Zu den schneller mobilisierten Flächen zählt der Engineering Park, die ehemalige Generaloberst Hoepner – Kaserne (GOH). Viele Themen, wie der Ausbau der L 419, der Denkmalschutz oder das Planungsrecht, waren mit Beginn des Jahres 2006 noch ungeklärt. Nachdem bereits im II. Quartal 2008 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 1066 herbei geführt worden ist, wurde der Gewerbepark 2009 erschlossen. Die Vermarktungsgespräche laufen. Viele sind bereits zum positiven Abschluss geführt worden. Zu den wichtigsten strukturwirksamen Projekten, die im Engineering Park umgesetzt werden, gehört die Erweiterung des Technologiezentrums W-Tec. In einem der ehemaligen Mannschaftsquartiere auf der östlichen Teilfläche, werden künftig Flächen für technologie- und dienstleistungsorientierte junge Unternehmen angeboten.



Da die GOH nicht als gewerbliche Potenzialfläche im FNP 2005 aufgenommen werden konnte - der von Bezirksregierung Düsseldorf zugestandene Handlungsrahmen für gewerbliche Bauflächenentwicklung war bereits erschöpft - musste die Ausweisung der Gewerbefläche durch die Aufgabe anderer gewerblicher Bauflächen kompensiert werden. Zur Kompensation wurden die folgenden Flächen herangezogen und durch die Bezirksregierung akzeptiert: Flieth / Wassack (5,4 ha), Eskesberg (5,2 ha), Vohwinkel Straße / VohRang (westliche Teilfläche: 7,5 ha) sowie diverse kleinere Teilflächen.



Die ursprüngliche Absicht, das gesamte Areal einer gewerblichen Entwicklung zuzuführen, musste modifiziert werden. Eine ausschließlich gewerbliche Entwicklung wäre nach Aussage des Projektentwicklers unrentierbar und damit uninteressant gewesen. Insofern wird auf dem ca. 35 ha großen Areal (Bruttofläche) ein Nutzungsmix aus Wohnen, Mischgebiet sowie Gewerbe entstehen.

Ein weitere Fläche, die sich schneller als ursprünglich beabsichtigt entwickelt hat, ist das ca. 5 ha große Gewerbegebiet Linde. Durch den Verlagerungsdruck des ortsansässigen Unternehmens WASI wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan innerhalb kurzer Zeit zum Satzungsbeschluss geführt. Mittlerweile hat WASI die Fläche bebaut und den Betrieb am neuen Standort aufgenommen.



Die städtischen Gewerbegebiete Bahnstraße / Nösenberg (7 ha) und Im Hölken (6,7 ha) wurden nach notwendigen Bebauungsplanänderungen planmäßig erschlossen und befinden sich in der Vermarktung bzw. sind bereits vollständig vermarktet und teilweise bebaut.

Der Bebauungsplan für den Gewerbepark VohRang, die ehemalige Rangierbahnhofsfläche in Vohwinkel, ist seit Juli 2009 rechtskräftig. Die aktuelle Nachfragesituation macht jedoch ein Änderungsverfahren notwendig. Als nächstes werden Ausführungspläne zur Erschließung des Gewerbeparks abgestimmt. Die städtische Fläche soll in Abschnitten, je nach Vermarktungsfortschritt, erschlossen werden. Erschlossene Grundstücke können der Voraussicht nach Ende Jahr 2011 zur Verfügung gestellt werden.

Der Planungsprozess für den Gewerbepark Wuppertal NewArea (Kleine Höhe) ruht. Im Zuge des Planungsprozesses ist deutlich geworden, dass eine rentierliche Erschließung des Gewerbeparks kaum möglich sein wird. Im Haushaltssicherungskonzept wurde daher die Alternativüberlegung angestellt, die Umnutzung als Wohnbaufläche vorzunehmen. „Entscheidender Vorteile sind die deutlich höheren Erträge, die pro qm erzielt werden. Dadurch ließe sich die Rentabilität der Erschließung sicherstellen“ (vgl. Drucks.-Nr. VO/0341/10/1-A). Gleichwohl spielt die Fläche im Rahmen des kommunalen als auch regionalen Gewerbeflächenangebots eine bedeutende Rolle, wie die Ausführungen im Kapitel 1.2 zeigen werden.

Insgesamt darf man festhalten, dass mit Ausnahme des Gewerbeparks Wuppertal NewArea in den vergangenen fünf Jahren ein, im Hinblick auf übliche Qualitätsmerkmale wie Lage und Zustand, attraktives Flächenangebot geschaffen wurde bzw. vor der Realisierung steht.

1.2 Zwischenbilanz zum „Masterplan zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbeparks“

Mit dem Beschluss zum Masterplan zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbeparks (Drucks.-Nr. VO/2431/04) hat der Rat der Verwaltung die Umsetzung eines zukunftsweisenden Gewerbeflächenkonzepts in Auftrag gegeben. Dabei beruht der Masterplan auf der Erkenntnis, dass sich Ansiedlungserfolge in der Regel nur über herausragende Konzepte generieren lassen und Gewerbeparks ein eigenes Profil ausbilden müssen, um sich in der Standortkonkurrenz von Mitbewerbern zu unterscheiden.

Zwei Ziele werden mit dem Masterplan verfolgt:

1. Die quantitative Versorgung der Wuppertaler Wirtschaft mit Gewerbeflächen soll langfristig sicher gestellt werden.
2. Über eine qualitätsvolle Flächenentwicklung soll ein zentraler Beitrag zur Stärkung der Wuppertaler Wirtschaft geleistet und der Strukturwandel aktiv begleitet werden.

Aufbauend auf den Begabungen Wuppertals und der Region sollen bzw. sollten hierzu die Gewerbeparkflächen Engineering Park (GOH), VohRang (Rangierbahnhof Vohwinkel), Wuppertal NewArea (Kleine Höhe) sowie MediaPark (Bahnbrache in Steinbeck) mit entsprechenden Profilen entwickelt werden.

Die Besonderheit des Masterplans liegt in der Verknüpfung des traditionellen Wirtschaftsförderungsinstruments der Flächenbereitstellung, mit dem modernen Wirtschaftsförderungsinstrument der Clusterpolitik³, also der Idee vorhandene Kompetenzen, d.h. „Stärken zu stärken“ und den Unternehmen und verbundenen Institutionen dabei einen spezialisierten Entwicklungsraum zu bieten. Die Entwicklung des Gewerbeparks auf der einen und der Aufbau des Clusters auf der anderen Seite, sollen dabei zeitgleich ablaufen. **Das aufzubauende Cluster sowie die Standortvorteile die daraus generiert werden können (innovatives Milieu) sind dabei die wichtigsten Ansiedlungsargumente für auswärtige verlagerungswillige Unternehmen.**



Sechs Jahre nach dem Ratsbeschluss kann eine Zwischenbilanz zum Masterplan zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbeparks gezogen werden.

Gewerbepark	Flächenentwicklung	Clusterentwicklung
Engineering Park Zielgruppe: Automotive, Maschinen-, Werkzeugbau, Metallver- arbeitung sowie Unter- nehmen der Wertschöpf- ungskette	Der Gewerbepark befindet sich in der Vermarktung. Er ist jedoch kleiner als ursprünglich beabsichtigt; das Ansied- lungskonzept wurde durch Satzungs- beschluss vom 23.06.08 (Drucks.-Nr. VO/0451/08) geöffnet.	Zahlreiche Aktivitäten laufen: Automotive-Stammtisch, Bildungspreis, Projekt beFIT Erweiterung W-Tec Optimierungspotenzial vorhanden (breitere Unternehmensbasis schaffen, Marketing)
VohRang Zielgruppe: Mittelstand	Der Gewerbepark befindet (vorbehalt- lich der Finanzierungsfrage) sich in der Entwicklung.	Clusteraktivitäten im engeren Sinn sind nicht erforderlich, da keine Ein- grenzung des Themenbezugs vorge- nommen wurde.
Wuppertal NewArea Zielgruppe: Gesundheitswirtschaft, Unternehmen aus wach- senden Märkten	Die Gewerbeparkentwicklung ist der- zeit nicht kalkulierbar.	Unabhängig von der Entwicklung eines Themenparks wird aktuell im Bereich der Gesundheitswirtschaft ein Kompe- tenzfeld aufgebaut: Bergisches Kom- petenzzentrum für Gesundheitsmana- gement und Public Health.
MediaPark Zielgruppe: Medienunternehmen ergänzt um weitere Dienstleister	Infolge einer Finanzierungslücke sind die zur Entwicklung des Gewerbeparks bereit gestellten Eigenmittel der Schwebebahnfinanzierung zugeflos- sen; ferner waren die Kosten für den Rückbau und Anpassung der aktiven Bahnanlagen doppelt so hoch einzu- schätzen wie ursprünglich veran- schlagt. Das Projekt wird nicht weiter verfolgt.	Ziel2-Förderprojekt Bergisch Think Tank im Bergischen Städtedreieck

Gemessen an den ursprünglichen Zielen des Masterplans darf man durch die in Realisierung befindliche Entwicklung der Gewerbeparks Engineering Park und die voraussichtliche Entwicklung von VohRang von einem Teilerfolg in der Umsetzung sprechen. Die Themenorientierung und die damit

³ Unter einem Cluster versteht man in der Wirtschaftswissenschaft die räumliche Konzentration von Unternehmen einer bestimmten Branche, einschließlich Zulieferern, Dienstleistern, Forschungseinrichtungen und unterstützenden Institutionen, die durch Geschäftsbeziehungen und Informationsaustausch miteinander verbunden sind.

verbundene gewünschte Strukturwirksamkeit spielt in der gelebten Praxis jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Sie wird zum Teil als Ansiedlungs- und Verlagerungshemmnis empfunden und ist kaufwilligen Unternehmen und Eigentümern, die an einer schnelleren Vermarktung interessiert sind, nur schwer zu vermitteln. Hier ist über die Entwicklung gezielter Marketing- und Aquisitionsstrategien nachzudenken.

Ein großer Teil der Nachfrage konzentriert sich auf den Engineering Park, weil derzeit kein weiterer Gewerbepark mit dieser regionalen Bedeutung und einer vergleichbaren „Adresse“ zur Verfügung steht: die rasche Anbindung an das Fernstraßennetz, die Lage zum Naherholungsgebiet Scharpenacker und das gute Investitionsklima entlang der Technologieachse führen zu einem positiven Image. VohRang wird auf der ehemaligen Rangierbahnhofsfläche nicht an diese Qualitäten heranreichen. Es ist aber auch nicht das Entwicklungsziel von VohRang. Zur Bestandspflege entstehen entlang der aktiven Bahnstrecke „robuste“ Flächen für kleine und mittlere Unternehmen.

Allenfalls der Gewerbepark Wuppertal NewArea kann an die Ausstrahlungskraft des Engineering Parks heranreichen. Zwar verfügt Wuppertal New Area nicht über die gleiche Verkehrsgunst, der Gewerbepark besitzt jedoch ein vergleichbares Flächenpotenzial (ca. 27 ha brutto), das ebenso eine regionale Dimension einnimmt und als wahrnehmbares Großprojekt auch die Aufmerksamkeit auswärtiger Unternehmen wecken könnte. Dabei unterstützen das Umfeld, d.h. die landschaftliche Einbindung, die Naherholungsqualitäten und die Nähe zur Golfanlage den Anspruch auf eine qualitätvolle Ansiedlungspolitik. Das IBA-Leitbild „Arbeiten im Park“ kann dabei als Entwicklungsperspektive herangezogen werden. Die Zielgruppe des Gewerbeparks findet derzeit nur noch im Engineering Park adäquate Ansiedlungschancen, so dass sich hier der Nachfragedruck verschärfen wird.

Die Bedeutung des Gewerbeparks Wuppertal NewArea für die strukturelle Entwicklung des Standortes Wuppertal (Raum für die Neuansiedlung und Bestandspflege bestimmter Zielgruppen, Schaffung von Arbeitsplätzen) ist unumstritten. Die Entwicklung des Gewerbeparks ist unter den haushaltspolitischen Gegebenheiten jedoch nur möglich, wenn eine entsprechende Förderung zur Erschließung der Rentierlichkeit des Projekts ermöglicht. Zum Beispiel eröffnet das Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm des Landes NRW (RWP NRW) hier unter bestimmten Bedingungen eine Entwicklungsperspektive.

Einen Anspruch auf Förderung gibt es gleichwohl nicht. Falls sich diese Option der Förderung als nicht realisierungsfähig erweist, wird aus haushaltspolitischen Erwägungen (Haushaltssolidierung) die im Vorfeld angesprochene wohnungswirtschaftliche Nutzung als neue Entwicklungsperspektive intensiv geprüft.

Die ehemalige MediaPark – Fläche (ca. 5,5 ha) wird in Gänze nicht einfach zu entwickeln sein. Allenfalls Teilflächen von 2,5 bis 3 ha genießen eine realistische Nutzungsperspektive. Zu aufwändig ist der Rückbau und die Anpassung der aktiven Bahnanlagen. Auch die sonstigen Rahmenbedingungen begünstigen kaum eine zügige Entwicklung: eine vom Verfall bedrohte Bausubstanz, Denkmalschutz, Altlasten, angrenzende Wohnbebau-

ung. Die ursprüngliche Entwicklungsperspektive ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen unrealistisch geworden.

Welche Konsequenzen müssen also aus der Entwicklung der letzten Jahre gezogen werden?

Welche Rolle spielen Cluster und Kompetenzfeldstrategien vor dem Hintergrund eines zunehmenden Flächenengpasses?

In Wuppertal wird sich aufgrund der schwierigen räumlichen Gegebenheiten langfristig ein Flächenengpass einstellen, der nicht ganz aufzulösen sein wird. Lediglich Gewerbebrachen, deren Verfügbarkeit nicht vorauszu-sehen ist, könnten wieder genutzt werden. Jedoch stehen Gewerbebrachen erfahrungsgemäß häufig nur in Gemengelagen mit einer durchschnittlichen Größe von 1,6 ha zur Verfügung (s. auch Kapitel 4.3).

Damit stellt sich die Frage, ob jeder Nachfrage, unabhängig aus welcher Branche / Kompetenzzugehörigkeit, auch ein Angebot gegenüber gestellt werden soll. Denn jede vermarktete Fläche bedeutet im Umkehrschluss, dass anderen Unternehmen bei abnehmenden Flächenangeboten Ansiedlungschancen genommen werden.

Die Kompetenzfeldstrategie („Stärken stärken“) hat sich in wichtigen Bereichen bewährt und sollte in den flächenintensiven Segmenten wie Automotiv- und Metallverarbeitung fortgeführt werden. Hierfür sind geeignete Flächen bereit zu stellen.

Neben dem Kriterium des Kompetenzfelds sind die Arbeitsplatzeffekte zu berücksichtigen. Wie hoch ist die Arbeitsplatzdichte? Wie viele Arbeitsplätze werden geschaffen? Welche Qualität besitzen diese Arbeitsplätze?

Ferner sollte der Beitrag berücksichtigt werden, den das jeweilige Unternehmen zum Gewerbesteueraufkommen leistet.

Struktureffekt	Arbeitsplatzeffekt	Haushalts-konsolidierung
Zugehörigkeit zum Kompetenzfeld	Arbeitsplatzdichte, Qualifikation	Gewerbesteuer-Aufkommen

2. Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage

2.1 Dynamik des Immobilienmarktes für Gewerbeflächen in Wuppertal

Sowohl die konjunkturelle Hochphase als auch das deutlich verbesserte Gewerbeflächenangebot haben insbesondere in der Zeit von 2005 bis 2008 für eine deutliche Belebung des Immobilienmarktes gesorgt.

Zum Vergleich: In der Zeit von 2001 bis 2004 registrierte der Gutachterausschuss 170 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 82,7 ha. In der Zeit von 2005 bis 2008 waren es hingegen 263 Kauffälle mit einem Umsatz von 131,1 ha. Insgesamt sind in diesem Zeitraum 55 % mehr Kauffälle zu verzeichnen mit einem Flächenumsatz, der knapp 59 % höher liegt als im Zeitraum 2001 bis 2004.

Um zu veranschaulichen, wie eng die Nachfrage der Unternehmen nach gewerblichen Bauflächen mit dem konjunkturellen Verlauf zusammenhängt, sind in der letzten Tabellenzeile die Wachstumsdaten der Bundesrepublik Deutschland ergänzt worden.

Flächendynamik

	2001	2002	2003	2004	$\sum_{2001-2004}$	2005	2006	2007	2008	$\sum_{2005-2008}$	2009	2010
Gewerbe- und Industrieflächen (unbebaut) (Quelle: Gutachterausschuss)												
Kauffälle	15	9	7	12	43	9	15	13	9	46	5	12
Umsatz in ha	8,6	5,3	2,8	2,5	19,2	2,9	20,7	14,4	2,6	40,6	3,9	6,7
Gewerbe- und Industrieobjekte (Quelle: Gutachterausschuss)												
Kauffälle	14	26	30	57	127	41	53	64	59	217	63	52
Umsatz in ha	7,5	12,7	7,9	35,4	63,5	14,6	23	28	24,9	90,5	23,2	15
Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt) (Quelle: Statistisches Bundesamt 2011)												
Wachstum	1,2	0,0	-0,2	1,2		0,8	3,4	2,7	1,0		-4,7	3,6

Standortentscheidungen werden durch Unternehmen verstärkt getroffen, wenn die Auftragslage gut ist und die Kapazitätsgrenzen (Maschinen, Lager, Personal) erreicht sind. Unternehmen entscheiden somit eher zyklisch als antizyklisch. Umso wichtiger ist es, dass in konjunkturellen Hochphasen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung steht und damit eine Standortentscheidung für Wuppertal überhaupt möglich ist.

Gleichwohl ist das Ergebnis des Krisenjahres 2009 sehr überraschend, denn die Verkaufsfälle im Bereich der Gewerbe- und Industrieobjekte sind gegenüber den Vorjahren auf einem stabilen Niveau geblieben. Der Flä-

chenumsatz im Bereich der unbebauten Grundstücke geht im Wesentlichen auf die Entwicklung des Engineering Parks zurück. Hier warteten Unternehmen bereits seit geraumer Zeit auf attraktive Möglichkeiten zur Unternehmensverlagerung.

2.2 Konkrete Flächeninanspruchnahmen

Die Daten des Gutachterausschusses werden aus Datenschutzgründen nur anonymisiert und aggregiert in den jährlich erscheinenden Grundstücksmarktberichten zur Verfügung gestellt. Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die Flächeninanspruchnahme an einzelnen bekannten Standorten, bei denen die Wirtschaftsförderung und / oder die Verwaltung mitgewirkt haben. Sie erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige Erfassung aller Veräußerungen und Umnutzungen in Wuppertal.



Bez.	Flächenbezeichnung	Größe I / 2006 ca.-Ang. in ha	Größe IV/2010 ca.-Ang. in ha	Umsatz in ha	Bemerkung
EW	Lüntenbecker Weg 1-250	2,0	0	2,0	Brachfläche Vermarktung an Recycling- unternehmen
EW	Lüntenbecker Weg / Düsseldor- fer Straße 1-273	1,4	0,8	0,6	Brachfläche Nachnutzung durch religiö- se Einrichtung
EW	Friedrich-Ebert-Straße ohne Nummer	0,2	0	0,2	Brachfläche Nachnutzung durch Dienst- leister Gesundheitswesen
UK	Bornberg 2-261	2,7	0,8	1,9	Brachfläche Nachnutzung durch Auto- handel, Autoteilehandel je inkl. Werkstatt, Schnellres- taurant
UK	Uellendahler Straße ohne Nummer	1,0	0	1,0	Brachfläche Umnutzung durch Autohaus
Vo	Bahnstraße / Nösenberg ⁴ 3-39	7,0	0,4	6,6	Vermarktung an bzw. zu- sätzliche Option für Han- delsorganisation sowie Ver- marktung an kleine Unter- nehmen aus Bereich In- dustrie sowie Logistik. Der- zeit werden ca. 3 ha ge- nutzt.
Vo	Simonshöfchen 3-54	0,3	0	0,3	Erweiterung eines beste- henden Firmengeländes durch Firmenparkplatz
Vo	Simonshöfchen 3-57	0,6	0	0,6	Ansiedlung eines Hand- werksunternehmens
Vo	A 46 Nord II 3-4503	0,6	0	0,6	Krematorium

⁴ brutto (FNP-Baufläche)

Bez.	Flächenbezeichnung	Größe I / 2006 ca.-Ang. in ha	Größe IV/2010 ca.-Ang. in ha	Umsatz in ha	Bemerkung
Vo	Vohwinkeler Straße 3-4901	0,5	0	0,5	Brachfläche Nutzung durch Autoservice
Vo	Essener Straße ohne Nummer	0,5	0	0,5	Brachfläche Nutzung durch Beschäftigungsgesellschaft Energiehof
Vo	Industriestraße ohne Nummer	0,7	0	0,7	Brachfläche Umnutzung durch metallverarbeitenden Betrieb
Vo	Simonshöfchen ohne Nummer	0,6	0	0,6	Brachfläche Umnutzung durch Maschinenbauunternehmen
Vo	Essener Straße ohne Nummer	1,8	0	1,8	Brachfläche Umnutzung der Speditionsfläche für technischen Großhandel
Vo	Düsseldorfer Straße ohne Nummer	0,2	0	0,2	Brachfläche Handel mit Brennstoffen
Cr	Korzert 4-98	2,1	0,8	1,3	Betriebserweiterung eines Automobilzulieferers
Cr	Hauptstraße Ost 4-9503	1,6	0,4	1,2	Brachfläche Nutzung durch „Mischbetrieb“: Spedition, Brennstoffhandel, Handwerk
Ba	Lichtscheid 5-104	4,8	0	4,8	Vermarkung an eine Baumarktkette, Prüfungen laufen
Ba	Bahnhof Heubrich 5-107	3,8	3,0	0,8	Brachfläche Nutzung einer Teilfläche durch einen Recyclinghof; die Restfläche sollte aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Nordbahntrasse einer freizeitwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein
Ba	Clausen östlich 5-11491	2,0	0,4	1,6	Brachfläche Diverse Nachfolgenutzungen: Getränkehandel, Palettengroßhandel, Großhandel mit Hygieneartikel
Ba	Clausen westlich 5-11492	0,7	0	0,7	Brachfläche Nachnutzung durch ein Recyclingunternehmen
Ob	Im Hölken ⁵ 6-143	6,7	0	6,7	Vermarkung an Maschinenbauunternehmen, bislang noch keine bauliche Umsetzung

⁵ brutto (FNP-Baufläche)

Bez.	Flächenbezeichnung	Größe I / 2006 ca.-Ang. in ha	Größe IV/2010 ca.-Ang. in ha	Umsatz in ha	Bemerkung
Ob	Hölker Feld 6-1144	1,2	0	1,2	Brachfläche Nachnutzung durch Automobilzulieferer
Ob	Porschestraße Süd 6-1196	0,8	0,5	0,3	Betriebserweiterung eines Unternehmens der Kommunikationstechnik
Ob	Uhlenbruch Nord 6-1494	3,4	0	3,4	Brachfläche Umnutzung durch Baustoffhandel und Bäckereibetrieb
Ob	Uhlenbruch Süd 6-1495	0,9	0	0,9	Brachfläche Umnutzung durch Logistikunternehmen
Ob	Wittener Straße ohne Nummer	1,2	0	1,2	Brachfläche Umnutzung durch Küchenfachmarkt
Ob	Breslauer Straße 6-1134	2,7	1,5	1,2	Brachfläche Umnutzung von Teilflächen durch Großhandel (ca. 0,5 ha), Druckerei (ca. 0,2 ha), Textilunternehmen (ca. 0,3 ha), sonstige (ca. 0,2 ha)
Ob	Breslauer Straße ohne Nummer	0,5	0	0,5	Brachfläche Umnutzung durch Betrieb der chemischen Verarbeitung (Lackindustrie)
Ob	Eichenhofer Weg ohne Nummer	0,5	0	0,5	Vermarktung an Großhandel mit Büromöbeln
Ob	Hölker Feld ohne Nummer	0,7	0	0,7	Brachfläche Umnutzung durch Spedition
Ob	Hölker Feld ohne Nummer	1,5	0	1,5	Brachfläche Umnutzung durch metallverarbeitenden Betrieb
Ob	Möddinghofe	0,2	0	0,2	Brachfläche Umnutzung durch Druckerei
He	Lenneper Straße ohne Nummer	0,3	0	0,3	Brachfläche Umnutzung durch Tiefbauunternehmen
He	Auf der Bleiche ohne Nummer	0,1	0	0,1	Brachfläche Umnutzung durch Kfz-Reparaturbetrieb
LB	Dieselstraße 8-314	5,2	0	5,2	Brachfläche Wiedernutzung durch diverse Logistikunternehmen
LB	Kohlenstraße 8-1155	0,7	0	0,7	Brachfläche Nachnutzung durch Recyclingunternehmen
LB	In der Fleute 8-1169	6,0	0	6,0	Brachfläche Nutzung durch Ursprungsbetrieb als auch diverse andere Unternehmen

Bez.	Flächenbezeichnung	Größe I / 2006 ca.-Ang. in ha	Größe IV/2010 ca.-Ang. in ha	Umsatz in ha	Bemerkung
------	--------------------	--	---------------------------------------	-----------------	-----------

Ro	Linde 9-173	5,8	0	5,8	Nutzung durch Großhandelsunternehmen
Ro	Mühle 9-175	1,9	0,2	1,7	Nutzung durch Garten- und Landschaftsbauunternehmen in Vorbereitung
Ro	Otto-Hahn-Straße 9-1851	1,2	0	1,2	Nutzung durch Unternehmen aus der Verpackungsindustrie
Ro	Engineering Park ⁶ 9-282	22,3	13,8	8,5	Brachfläche Nachnutzung durch Spedition (ca. 3,1 ha), Härterei (ca. 1,3 ha), Großhandel Chemie (ca. 0,7 ha) und Dachdeckerbedarf (ca. 2,2 ha) und Technologiezentrum (ca. 0,5 ha), Maschinenbau (ca. 0,7 ha) teilweise realisiert bzw. in Vorbereitung
Ro	Gasstraße ohne Nummer	1,2	0	1,2	Brachfläche Umnutzung durch Großwäscherei

	Flächeninanspruchnahme (eigene Dokumentation)			76,2	(100%)
	davon Neuinanspruchnahme			29,9	(39%)
	davon Brachflächen			46,3	(61%)

Entsprechend dem wirtschaftsstrukturellen Schwerpunkt Wuppertals und des Bergischen Städtedreiecks sind ca. 18% (14 ha) der vermarkteten Fläche an Unternehmen aus der Wertschöpfungskette (Entwicklung und Produktion ohne Handel) der regionalen Kompetenzfelder Automotive, Maschinen- und Werkzeugbau, Metallverarbeitung gegangen. Ein weiteres Schwergewicht liegt im Bereich Groß- und Einzelhandel. Hierzu gehört z.B. der Autohandel aber auch der Baustoffhandel oder der geplante Baumarkt im Bereich Lichtscheid. 37% der Flächeninanspruchnahme (28,5 ha) entfällt auf dieses Segment.

Klassische Handwerksunternehmen (Bäckereibetrieb, Tischlerei, Druckerei **ohne** Metallverarbeitung) beanspruchen ca. 4% (3,2 ha) der Fläche. Ein höherer Anteil, ca. 15%, entfällt auf die Logistikbranche (11,1 ha). Recyclingunternehmen sind mit 6,1% (ca. 4,2 ha) vertreten. Eher gewerbeuntypische Nutzungen sind Krematorien und religiöse Einrichtungen. Diese Nutzungen belegen 2% (1,2 ha) der Fläche. Ca. 18% (14 ha) der Flächeninanspruchnahmen entfallen auf eine Vielzahl kleinerer gewerblicher Nutzungen (Erweiterung W-Tec, Autoservice, kleine Industrieunternehmen, Wäscherei, Bauunternehmen etc.).



Unter den Flächeninanspruchnahmen bzw. unter den geplanten Entwicklungen sind Vorhaben, die insbesondere vor dem Hintergrund des langfristig geringeren gewerblichen Flächenangebots kritisch diskutiert werden

⁶ brutto (FNP-Baufläche)

müssen. Religiöse Einrichtungen und Fachmärkte und ebenso Vergnügungsstätten sollten ihren Standort eher in integrierten Lagen finden, obwohl sie an den jeweiligen Standorten aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig sind (z.B. ausnahmsweise Zulässigkeit, atypische Nutzungen etc.). Diese Nutzungen sollten eher auf Kern- oder Mischgebiete verwiesen werden, um so die Flächen für Unternehmen vorzuhalten, die einer gewerblichen Ausweisung bedürfen.

Ebenso müssen bestimmte Nutzungen, die der Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ zuzuordnen sind, hinterfragt werden. Voran gegangene Ansiedlungen als auch aktuelle Nachfragen zeigen ein Verdrängungsgeschehen, bei dem Betriebe z.B. aus dem Bereich Handwerk, Industrie oder auch Großhandel im Ansiedlungswettbewerb unterliegen. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (z.B. sog. Discounter) und Gastronomiebetriebe (häufig Systemgastronomie), aber auch Tankstellen sind in der Lage meist einen sehr viel höheren als den für eine gewerbliche Nutzung typischen Preis zu zahlen. Damit erhöht sich insgesamt die Preiserwartung privater Grundstückseigentümer. Dies hat häufig eine Vorbildfunktion für andere Grundstückseigentümer, die ebenso auf die Möglichkeit eines höherpreisigen Verkaufs spekulieren.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie damit den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten; sie zeichnen sie dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Dieses Leitbild ist in den vergangenen Jahren durch diverse Gerichtsurteile⁷ bestätigt worden. Wenn es sich um städtische gewerbliche Bauflächen handelt, ist die Steuerung durch eine Selbstverpflichtung vergleichsweise leicht möglich. Schwieriger wird es im Fall privater Eigentumsverhältnisse, insbesondere dann, wenn es sich um Brachflächen handelt, die einer Aufbereitung z.B. durch Rückbau und / oder Altlastensanierung bedürfen (s. auch Kapitel 4.3). In begründeten Fällen muss daher eine Abweichung von dem Grundsatz möglich sein. In anderen Fällen kann die verbindliche Bauleitplanung zur Steuerung der gewünschten Nutzung beitragen.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird ein Bedarf von 150 ha für den Zeitraum von 2000 bis 2015 prognostiziert. Das entspricht einem durchschnittlichen Bedarf von 10 ha pro Jahr. Der prognostizierte Bedarf wird mit den Ergebnissen der Jahre 2006 bis 2010 weit übertroffen. Der nachgewiesene Bedarf liegt danach bei 15,2 ha p.a. Bei der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplans und bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Veränderung der Prognosedaten nach oben zu thematisieren.

Gleichwohl ist bei den neuen Erkenntnissen folgendes zu beachten:

- es sind deutlich mehr Brachen entstanden als bei der Prognose zum FNP zugrunde gelegt worden war, so dass auch deutlich mehr Wiedernutzungen in die Bilanz einfließen,
- die Flächen Im Hölken, Oberbergische Straße, Teilflächen aus dem Gewerbegebiet Bahnstraße / Nösenberg sowie die Flächen aus dem Engineering Park sind durch Verkauf an einen neuen Eigentümer am Markt nicht mehr verfügbar, sie sind aber auch noch nicht bebaut.

⁷ BVerwG 4 B 71.05 Urteil vom 20.12.2005, OVG NRW 7 D 64/06.NE Urteil vom 07.05.2007, Niedersächsisches OVG 2 A 21/09 Urteil vom 23.04.2010.

Rund 61 % des Bedarfs wurde durch die Wiedernutzung von Brachflächen gedeckt. Damit wurde ein wichtiger Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet. Auch in Zukunft wird Wuppertal seinen gewerblichen Flächenbedarf zum großen Teil über Brachflächen (s. Engineering Park, VohRang) decken (müssen).

2.3 Unbefriedigte Gewerbeflächennachfrage

Methodik

Die Untersuchung der unbefriedigten Nachfrage nach Gewerbeflächen in Wuppertal erfolgt auf Basis einer Datenbank der Wirtschaftsförderung Wuppertal. Diese beinhaltet alle Anfragen die, seit Herbst 2005 bis Ende 2010 durch Unternehmen, Projektentwickler und Makler nach Gewerbe- und Büroflächen an die Wirtschaftsförderung gerichtet wurden. Aus dieser Gesamtmenge wurden diejenigen Nachfragen herausgefiltert, die nach dem Kenntnisstand der Wirtschaftsförderung nicht erfolgreich in Wuppertal bedient werden konnten. Schätzungsweise liegt der Anteil der über die Wirtschaftsförderung laufenden Nachfrage nach Gewerbeimmobilien und -grundstücken bei ca. 70%. Insofern wird der reale Wert der Flächennachfrage noch einmal höher liegen.

Gesamtübersicht der Anfragen

Im Zeitraum Herbst 2005 bis Ende 2010 gab es 307 nicht erfolgreich verlaufende Anfragen nach Gewerbeflächen bzw. -Immobilien. Diese belaufen sich bei einer mittleren Bebauungsdichte⁸ auf insgesamt knapp 150 Hektar Grundstücksfläche (siehe nachfolgende Tabelle).

Eine zeitliche Analyse der Anfragen zeigt, dass seit 2005 die Anfrage nach Gewerbeflächen stetig zugenommen hat. Dabei ist aber zu bedenken, dass die Daten aus dem Jahr 2005 unvollständig sind.

Zeitraum	Anzahl Anfragen	Grundstücksfläche (m²) Modell niedrige Bebauungsdichte	Grundstücksfläche (m²) Modell mittlere Bebauungsdichte	Grundstücksfläche (m²) Modell hohe Bebauungsdichte
4.Q/2005	11	77.200	55.720	46.519
2006	55	228.007	177.213	155.404
2007	51	353.800	329.953	319.595
2008	57	377.435	283.505	243.214
2009	72	473.633	452.680	443.633
2010	61	273.680	232.173	214.216
Total	307	1.783.755	1.531.244	1.422.581

⁸ Um die nachgefragte gewerbliche Grundstücksfläche zu ermitteln, wird bei den Anfragen, wo nur Nutzfläche angegeben wurde, von dieser die Grundstücksfläche approximiert. 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 Büroflächen ausgegangen. Entsprechend mittlere Verdichtung (GRZ=0,5; GFZ=2,0) und hohe Verdichtung (GRZ=0,7; GFZ=2,4).

Ungewöhnlich hoch zeigt sich die Nachfragesituation im Krisenjahr 2009. Mit einer Nachfrage von ca. 450.000 m² (mittlere Bebauungsdichte) liegt sie weit über der gängigen Nachfrage von 230.000 bis 330.000 m² p.a. Das liegt an der besonderen Nachfragestruktur in dem betreffenden Jahr. 2009 haben mehrere Handelsunternehmen und Logistiker ihren Bedarf in dem Marktsegment der größeren Flächen (über 50.000 m²) angemeldet.

Daneben haben weitere Unternehmen ihre Investitions- und Erweiterungsplanung gegenüber der Wirtschaftsförderung artikuliert. Sie wurden damit erfasst. Die Ansiedlungs- oder Erweiterungsplanungen sind jedoch im Verlauf des Jahres 2009 aufgrund von Konsolidierungsanstrengungen zurückgezogen worden.

Das Jahr 2010 weist eine, im Vergleich zu den Vorjahren, eher zurückhaltende Nachfrage von ca. 230.000 m² (mittlere Bebauungsdichte) aus. Hier zeigt sich erneut eine Besonderheit in der Nachfragestruktur des Jahres, denn die sonst übliche Nachfrage in dem Segment von 20.001 - 50.000 m² konnte in dem Jahr nicht dokumentiert werden. Hier lag das Schwergewicht bei 2.500 bis 15.000 m².

Im Ergebnis sind in den Jahren 2005 bis 2010 im Schnitt Gewerbe- und Büroflächen in einem Umfang von **30 Hektar pro Jahr** bei einer mittleren Bebauungsdichte nachgefragt und nicht durch Gewerbeflächen oder Immobilienangebote in Bestandsgebäuden befriedigt worden.

Häufig werden Anfragen an mehreren Standorte parallel gestellt. Darüber hinaus gibt es über Makler und Projektentwickler Wettbewerbsanfragen, hinter denen keine realen Umsetzungsabsichten stehen. Aufgrund dieser Tatsache ergibt sich eine realistische Quote von 50% der Anfragen, die als ernst zu nehmende Nachfrager einzustufen sind. Daraus ergibt sich eine jährliche unbefriedigte Nachfrage von **ca. 15 Hektar pro Jahr**, die nicht in Wuppertal befriedigt werden konnten.

Branchenorientierte Differenzierung der Anfragen

Die Anfragen nach Gewerbe- und Büroflächen betreffen die unterschiedlichsten Branchen. Die Bandbreite umfassen verarbeitendes Gewerbe, Technischer Großhandel, Dienstleister, Kfz-Gewerbe sowie Logistik und Handelsketten. Aufgrund des starken regionalen Zuschnitts der Nachfrager ist aber eine Übereinstimmung mit den regionalen Kompetenzfeldern zu beobachten. Insbesondere Anfragen nach Erweiterungen und Expansionen regionaler Unternehmen aus den Bereichen Automotive, Metallverarbeitung, Veranstaltungstechnik und Maschinenbau sind in den vergangenen Jahren häufig gewesen. Wegen der allgemeinen Wirtschaftskrise in 2009 sind insbesondere Anfragen aus dem Bereich Automotive oftmals zurückgestellt worden.

Insbesondere die großflächigen Anfragen (30.000 – 70.000 m² zusammenhängende Grundstückgröße) sind dem Sektor Logistik und Großhandel zu zuordnen. Das betrifft zum Einen spezialisierte Logistikanbieter (Speditionen), zum Anderen aber auch vor Ort ansässige Unternehmen der regionalen Kompetenzfeldern, die aufgrund der Wettbewerbssituation und ihrer bestehenden, oftmals über Jahrzehnte gewachsenen Unternehmensstandorte, ihre Distributionsaktivitäten modernisieren und wettbewerbsfähig gestalten müssen. Prominente Beispiele für diesen großflächigen Trend

sind die erfolgreichen Ansiedlungen bzw. Standortsicherungen der Firmen GEPA und WASI.

Räumliche Differenzierung der Anfragen

Die Anfrage nach Gewerbe- und Büroflächen in Wuppertal ist in einem starken Maße regional orientiert. Etwa die Hälfte aller Anfragen kommt aus Wuppertal, ein weiteres Viertel aus dem Umfeld von ca. 50 Kilometern. Darüber hinaus gehende Anfragen aus dem gesamten Bundesgebiet betreffen entweder Unternehmen, die in der Rhein-Ruhr-Region einen Niederlassungsstandort suchen oder kommen von beauftragten Maklern, Expansionsbeauftragte oder Projektentwicklern, so dass die genaue Herkunft des Nutzers unbekannt bleibt.

Es ist eine immer stärker werdende Konzernstruktur von Unternehmen (Entscheidungen werden in Konzernzentralen und nicht in der vor Ort sitzenden Niederlassung getätigt) und eine Professionalisierung der Standortsuche von Unternehmen zu beobachten. Hinzu kommt ein bundesweiter Trend nach einer Immobilie als Miet- oder Leasingobjekt. Daher sind trotz des regionalen Zuschnitts der Gewerbenachfrage bundesweite Kommunikations- und Marketingmaßnahmen für den Immobilienstandort Wuppertal notwendig.

Differenzierung nach Größenclustern

Eine Auswertung der unbefriedigten Nachfrage nach Gewerbeflächen⁹ aus den Jahren 2005 bis 2010 ergibt, dass im Durchschnitt eine Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 8.500 m² gesucht wird. Dieser Durchschnittswert ist aber wenig aussagekräftig, da es eine große Streuung der Anfragen gibt (siehe nachfolgende Tabelle).

	Bis 1.000 m ²	1.001 – 2.500 m ²	2.501 – 5.000 m ²	5.001 – 10.000 m ²	10.001 – 20.000 m ²	20.001 – 50.000 m ²	Über 50.000 m ²
Anzahl der Anfragen	21	35	40	15	12	9	5
Summe der nachgefragten Gewerbefläche	15.725	69.250	156.300	121.850	199.000	257.500	327.500

Gründe für Nicht-Ansiedlungen

Aus den Erfahrungen verschiedener Einzelfälle sollen hier zusammengefasst die Aspekte dargestellt werden, die von Seiten der Angebotspolitik der Stadt beeinflussbar sind, beispielsweise durch eine Anpassung von Bauleitplänen. Der Wirtschaftsstandort Wuppertal 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 häufig 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

⁹ Hier sind nur Anfragen ausgewertet worden, die explizit eine Gewerbefläche gesucht haben. Dies waren in Summe 110 Anfragen nach 980.000 m² Gewerbefläche

Punkte Gründe für eine Nicht-Ansiedlung bzw. Aspekte, die verstärkt nachgefragt werden.

- **Bauhöhen**
Wegen der Bedeutung moderner Logistikkonzepte ist eine Bauhöhe von mindestens 17,50 Meter notwendig. Diese Bauhöhe wird bei vielen getätigten Neuinvestitionen am Standort Wuppertal erreicht, da die Unternehmen verstärkt ihre Logistik und Fertigungsprozesse optimieren.
- **3-Schicht-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**
In den letzten zwei Jahren sind verstärkt Nachfragen nach größeren Flächenzuschnitten zu vermerken. Die Bandbreite spielt sich dabei ab zwischen 20.000 bis 60.000 m². Die Bauaktivitäten der Firmen WKW, gepa, Putsch und WASI mit der Sicherung von Expansionsmöglichkeiten sollen hier als Beispiele dienen.
- **Schnelle „Lieferfähigkeit“**
Viele Anfragen von Firmen nach möglichen Standorten und Expansionsflächen werden relativ kurzfristig nachgefragt (z.B. 6 Monate bis Baubeginn). Daher müssen alle Informationen zu den Grundstücken gut aufbereitet vorliegen, so dass auch kurzfristige Anfragen bedient werden können.

3. Reserveflächenpotenzial

Im Unterschied zum Handlungsprogramm 2005 führt das aktuelle Handlungsprogramm die Reserveflächenpotenziale aus bestehenden B-Plänen und dem FNP mit Brachflächenpotenzialen, die sich für eine gewerbliche Nachnutzung eignen, zusammen. Um ein hohes Maß an Transparenz herzustellen und eine kontinuierliche Gewerbeflächenbeobachtung zu ermöglichen, existiert für jede Fläche im Anhang ein Steckbrief, aus dem wesentliche Informationen wie Lage und ggf. Restriktionen, planerischer Handlungsbedarf usw. hervorgehen. Ferner findet sich im Anhang eine tabellarische Übersicht.

3.1 Reserveflächenpotenzial in Wuppertal

Insgesamt verfügt Wuppertal über ein aktuelles FNP-Potenzial von 132,6 ha Gewerbefläche. Davon entfallen 53,9 ha (ca. 40,6 %) auf Flächen, die wiedergenutzt werden können. Auch zukünftig wird Wuppertal einen großen Teil seines gewerblichen Flächenbedarfs durch Brachflächen decken und damit die Strategie der flächensparenden Siedlungsentwicklung fortschreiben.

Die größeren Potenzialflächen liegen nördlich und südlich der Talachse in Ronsdorf bzw. an der Bezirksgrenze zu Ronsdorf, Oberbarmen, Vohwinkel und im Fall der Gewerbeparkentwicklung Wuppertal New Area in Uellendahl-Katernberg. Die Ausnahme bilden die ehemaligen Bahnhofsflächen wie der Rangierbahnhof Vohwinkel VohRang (18,3 ha) sowie der Bahnhof Varresbeck (2,7 ha). Sie haben ihren Standort in der Talachse. Entsprechend der historischen Siedlungsflächenentwicklung befinden sich die meisten sonstigen Brachen, die häufig eine Größenordnung von unter 2 ha besitzen, ebenfalls im Tal. Insofern muss man von einer räumlichen Arbeitsteilung sprechen: kleinteiligere Ansiedlungen im Tal, großflächigere Ansiedlungen außerhalb der Tallage.

Das insgesamt zur Verfügung stehende Flächenpotenzial konnte seit Beginn des Planungszeitraumes für den Flächennutzungsplan des Jahres 2005 auf einem konstanten Niveau gehalten werden, indem der Umfang der in Nutzung gebrachten Gewerbegrundstücke durch neue Potenziale im Bestand (insbesondere brachgefallene Grundstücke) wieder angereichert worden ist. Aus dieser quantitativen Betrachtung lassen sich jedoch keine ausreichenden Rückschlüsse auf die tatsächlichen Vermarktungsmöglichkeiten ziehen.

So stehen z.B. nicht alle Flächen sofort zur Verfügung, sie müssen sukzessive (kurz- bis langfristig) entwickelt werden. Zum Teil ist die Verfügbarkeit verschiedener Potenzialflächen unkalkulierbar oder gar nicht gegeben. Ferner besitzen Flächen unterschiedliche Qualitäten (Lage, Erschließungssituation, Zustandsmerkmale, wie Zuschnitt, Topografie, Altlastensituation, Umgebungsnutzung). Der Anteil der Flächen, die nur schwer zu entwickeln sind oder nicht mobilisiert werden können, wird mit dem Vermarktungsfortschritt der kommenden Jahre steigen.

Die aktuelle Situation ist jedoch zufriedenstellend. Rund 42 ha gewerbliche Baufläche stehen zur sofortigen Ansiedlung zur Verfügung. Bei dem größten Teil der Flächen kann man sogar von einer guten bis mittleren Verwertbarkeit sprechen. Die kurzfristige Entspannung ist im großen Umfang der



Entwicklung des Engineering Parks (22,3 ha abzüglich der bereits veräußerten Flächen in Höhe von 8,5 ha) zu verdanken. Er steht jedoch nicht allen Nachfragern zur Verfügung, sondern soll überwiegend einer speziellen Zielgruppe vorbehalten sein. Ferner konnten in der jüngsten Vergangenheit kleinere im Privatbesitz befindliche Flächen, die nun im Angebot von Maklern stehen, mobilisiert werden. Ein weiterer sofort verfügbarer Pool wird vorwiegend aus städtischen Flächen in Vohwinkel und Oberbarmen gebildet. Sie sind bereits seit längerer Zeit am Markt verfügbar.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick sowohl zur Verfügbarkeit als auch zur Verwertbarkeit des Potenzials.

Das kurzfristig verfügbare Angebot bezieht sich im Wesentlichen auf den städtischen Gewerbepark VohRang (ca. 18,3 ha brutto), der in einzelnen Bauabschnitten entsprechend der Nachfragesituation entwickelt werden soll. Jedoch ist bereits heute erkennbar, dass die aktuelle Nachfrage einen erheblichen Teil der Potenzialfläche abdeckt. Letztendlich war diese Tatsache eine Voraussetzung für die Zustimmung der Kommunalaufsicht zur Kreditinanspruchnahme zur Finanzierung der Erschließungskosten.

Das mittelfristig zur Verfügung stehende Bauflächenangebot wird durch die Fläche Blombach-Süd abgebildet. Die definierte Zeitachse von 3 bis 6 Jahren versteht sich dabei als Zielgröße. Möglicherweise wird die Entwicklung aufgrund einer Vielzahl von zu lösenden Aufgabenstellungen, angefangen bei den Eigentumsverhältnissen bis zur äußeren Erschließung, einen längeren Entwicklungszeitraum beanspruchen.

Legt man die in den vergangenen drei bis vier Jahren übertroffene Bedarfsprognose des FNP 2005 von ca. 10 ha gewerblicher Baufläche p.a. zu Grunde, so reicht das sofort und das kurzfristig verfügbare Angebot von ca. 56,5 ha rechnerisch für ca. fünf bis sechs Jahre, d.h. bis 2016 / 2017. Gelingt es, die als mittelfristig zu entwickelnde Fläche Blombach-Süd zu mobilisieren, reicht das Angebot für sechs bis sieben Jahre, d.h. bis 2017 / 2018. Nimmt man den tatsächlichen Verbrauch, d.h. dem Markt durch Verkauf entzogene Flächen der Jahre 2006 bis 2010 als Berechnungsbasis, der bei ca. 15 ha p.a. liegt, ist das Angebot rein rechnerisch nach vier Jahren erschöpft, d.h. bereits im Jahr 2014 / 2015. Unter Einbeziehung der Fläche Blombach-Süd ergibt sich ein Puffer von einem weiteren Jahr, d.h. eine vollständige Inanspruchnahme bis 2015 / 2016.

Reserveflächenpotenzial¹⁰

Verwertbarkeit \ Verfügbarkeit	gut	mittel	schwierig	Summe
sofort verfügbar				
gesamt	15,8	19,3	6,5	41,6
davon Brachen	15,4	5,5	5,2	26,1
kurzfristig verfügbar				
gesamt	18,7	2,7		21,4
davon Brachen	18,7	1,5		20,2
mittelfristig verfügbar				
gesamt	12,2	2,9		15,1
davon Brachen				
langfristig verfügbar				
gesamt				
davon Brachen				
nicht kalkulierbar				
gesamt	2,5	27,4	1,0	30,9
davon Brachen	1,4	0,3		1,7
nicht verfügbar				
gesamt	11,7	11,9		23,6
davon Brachen	3,3	2,6		5,9
Addition				
Reserveflächen- potenzial	60,9	64,2	7,5	132,6
davon Brachen	38,8	9,9	5,2	53,9

¹⁰ Zur besseren Lesbarkeit der Flächensteckbriefe wird diese Übersicht im Anhang wiederholt.

Verfügbarkeit	
<i>sofort</i>	bestehendes Baurecht bzw. Bebauungsplanverfahren kurz vor Abschluss, Entwicklung der Fläche innerhalb weniger Monate
<i>kurzfristig</i>	Planungsprozess weit fortgeschritten, Erschließungsfrage geklärt, Besitzer Stadt oder verkaufswilliger Eigentümer: Entwicklung innerhalb der nächsten 1 bis 3 Jahre
<i>mittelfristig</i>	Planungsprozess angelaufen, Erschließung möglich, Einverständnis des Eigentümers mit gewerblicher Nutzung: in 3 bis 6 Jahren
<i>langfristig</i>	politische Willensbekundung, Erschließungsfrage noch nicht geklärt, Verhandlungen mit Eigentümer erforderlich: Entwicklungszeitraum über 6 Jahre
<i>nicht kalkulierbar</i>	- Verwertungsabsicht des Eigentümers unbekannt - Unsicherer Ausgang des Planungsverfahrens, Baureifmachung unrentierbar
<i>nicht verfügbar</i>	- Eigentümer lehnt gewerbliche Nutzung ab - Betriebserweiterungsstandort: die Fläche ist dem Markt entzogen und dient dem ortsansässigen Unternehmen zur langfristigen Standortsicherung - andere Nutzungsperspektiven werden intensiv geprüft
Verwertbarkeit	
<i>gut</i>	positive Lage und Zustandsmerkmale, Erschließung vorhanden oder möglich, vergleichsweise geringe Investitionskosten, Vermarktung/Nutzung unproblematisch
<i>mittel</i>	Defizite bei Lage, Zustand und Erschließung, vergleichsweise hoher Investitionsaufwand erforderlich, Vermarktung erfordert intensive Bemühungen
<i>schwierig</i>	schlechte Lage- und Zustandsmerkmale, Erschließungsprobleme, Nutzbarmachung nur mit hohem Investitionsaufwand, Vermarktung/Nutzung unwahrscheinlich

Faktoren, die das Rechenmodell beeinflussen werden:

Allen voran sind dies die Frage der Globalisierung, damit die Veränderung der internationalen Arbeitsteilung, der Faktor der konjunkturellen Entwicklung, der das Investitionsklima und die Standortentscheidungen insgesamt beeinflusst, aber auch Fragen der nationalen Steuer- oder Tarifpolitik. Diese Entwicklungen haben Auswirkungen auf die kommunale Ebene, ohne von ihr beeinflusst werden zu können.

Zum anderen wirken wirtschaftsstrukturelle Veränderungen. Wie entwickeln sich die Kompetenzfelder der Region? Wuppertal gehört mit dem Bergischen Städtedreieck zu einer klassischen Industrieregion. Der Anteil der Erwerbstätigen im verarbeitenden Gewerbe ist höher als im Bundesdurchschnitt. Auch wenn man durch hohe Produktivitätsfortschritte mit einem Beschäftigungsabbau im sekundären Sektor rechnen muss, droht der Region bei ausreichender Innovationsfähigkeit keine De-Industrialisierung. Vielmehr müssen die Unternehmen ihre Standortbedingungen modernen Produktionsmethoden und Betriebsabläufen anpassen, um wettbewerbsfähig zu bleiben. In Wuppertal und im Bergischen Städtedreieck ist damit der Bedarf an gewerblicher Baufläche durch den hohen Anteil des verarbeitenden Gewerbes hoch.



Teilweise werden durch Verlagerungen oder Betriebsaufgaben neue Branchen entstehen, die gewerblich nachgenutzt werden können. Solche Standorte werden auch häufig von Existenzgründern nachgefragt, da sie aufgrund ungünstiger Zustandsmerkmale zum Teil kostengünstiger angeboten werden. Andere Branchen eignen sich aufgrund von Gemengelagensituationen, insbesondere in der Talachse, teilweise nur für wohnbauliche oder dienstleistungsorientierte Nachnutzungen.

Die fiskalische Handlungsfähigkeit spielt eine entscheidende Rolle. Selbst wenn Flächenpotenziale in einem größerem Umfang unterstellt werden dürfen, ist fraglich, ob die Flächen zur Marktreife entwickelt werden können. Denn für die Erschließungsleistung muss die Gemeinde in der Regel in Vorleistung treten, d.h. entsprechende Kredite für die Erschließung aufnehmen. Diese Praxis ist aber unter den aktuellen „kommunalaufsichtlichen“ Vorzeichen nicht mehr zulässig oder zumindest in Frage gestellt.



Letztendlich müssen Angebot und Nachfrage nach gewerblicher Baufläche auch in qualitativer Hinsicht übereinstimmen. Dabei spielen Größe, Zuschnitt, Lage zu Hauptverkehrsachsen, Umfeld und Topografie entscheidende Rollen. Insofern kann die Inanspruchnahme einen längeren Zeitraum beanspruchen. Andererseits kann das Angebot auch schneller ausgeschöpft werden, wenn alle Parameter des Angebots und der Nachfrage passen.

Bei einem vergleichsweise großen Anteil der Potenzialflächen, ca. 54,5 ha (41%), ist die Verfügbarkeit unkalkulierbar oder nicht gegeben. Bei dieser Größenordnung lohnt ein intensiverer Blick auf die Gründe.

keine bzw. unkalkulierbare Verfügbarkeit

Grund	Größe in ha	Flächenbezeichnung
Betriebserweiterungsstandorte	9,7	Oberkamper Straße (Cr), Porschestraße Süd und Nord (Ob), Haßlinghauser Straße (Ob) Hauptstraße (Cr)
Option	1,0	Vohwinkeler Straße (Vo)
andere Nutzungen werden präferiert, davon für		
- Einzelhandel	1,5 4,8	Schmiedestraße (Ob) Oberbergische Straße (Ba)
- Wohnen	1,0	Herder Straße / Scheffelstraße (Vo)
- Verbleib in Landwirtschaft	3,1 0,9	Simonshöfchen III (Vo) Pülsöhde (LB)
-Freizeitwirtschaft	1,6	Jesinghauser Straße / Clausewitzstr. (LB)
Eigentümerinteressen unbekannt	1,1 1,0 1,4 0,3	A 46 Westring Süd Im Rehsiepen Schützenstraße / Carnaper Straße (Ba) Hatzfelder Straße / Autobahn (Ba)
Entwicklung abhängig von potenzieller Förderung	27,1	Kleine Höhe (UK)
Summe	54,5	

Rund 18 % der Flächen entfallen auf potenzielle Betriebserweiterungsstandorte. Ein großer Teil hat zudem auch eine vergleichsweise ungünstige Lage, so dass diese Flächen nur für die ansässigen Unternehmen in Frage kommen. Ob und wann eine mögliche Erweiterung zum Tragen kommt obliegt in vollem Umfang den ansässigen Unternehmen.

Bei weiteren 7 % der Flächen bevorzugen die Eigentümer die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Mobilisierung ist auf lange Zeit damit unwahrscheinlich. Daneben existieren Flächen, die gänzlich ungünstige Standortbedingungen besitzen. In der Konsequenz könnten hier, sofern notwendig, die gewerblichen Ausweisungen zu Gunsten neuer Spielräume, d.h. Ausweisungen neuer Flächen an geeigneten Standorten, zurückgenommen werden.

Insgesamt werden rund 23 % der Flächen perspektivisch anderen Nutzungen zugewiesen.

Allein aufgrund der Flächengröße von 27,1 ha brutto fällt der Entwicklung der Kleinen Höhe ein besonderes Gewicht zu. Die Entwicklung hängt jedoch im Wesentlichen von den Möglichkeiten einer potenziellen Förderung zur Schaffung einer Rentierlichkeit der Erschließungsmaßnahmen ab.

3.2 Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zu den Umlandgemeinden

Um eine Bewertung des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials und der Vermarktungsfähigkeit der ausgewiesenen Grundstücke zu ermöglichen, ist es grundsätzlich sinnvoll einen Vergleich des lokalen Angebotes mit dem regionalen Umfeld vorzunehmen.

Die Quellenlage ist in diesem Bereich jedoch äußerst schwierig, da es kaum gelingt, vergleichbare Informationen aus den umliegenden Gemeinden zu erhalten und auszuwerten.

Eine sinnvolle Quelle ist das Gewerbeflächenmonitoring, das seitens der Bezirksregierung durchgeführt wird. Diese Daten sind jedoch nicht allgemein zugänglich. Daher ist anzuregen, im Rahmen der Aufstellung des neuen Regionalplanes, diese Vergleichbarkeit des regionalen Umfeldes zu ermöglichen und die Anzahl und Qualität der ausgewiesenen Gewerbeflächen pro 1.000 Einwohner zu bearbeiten. Dieses bleibt jedoch einem späteren Bearbeitungsschritt in Zusammenhang mit der Aufstellung des Regionalplanes vorbehalten.

4. Handlungsempfehlungen

Die Ausführungen zum Reserveflächenpotenzial machen deutlich, dass das mittelfristige Angebot an gewerblichen Bauflächen voraussichtlich im Jahr 2017 / 2018, ggf. eher, aufgebraucht sein wird. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, seien es „neue“ oder Brachflächen, brauchen erfahrungsgemäß einige Jahre Vorlauf. Es sind Fragen des Eigentums, der Widmung, der Bodenbeschaffenheit, der Entwässerung, der Art der Nutzung und damit der Rentierlichkeit der (Neu-)Erschließung, welche die Entwicklung von Flächen beeinflussen. Ferner besteht zwar häufig gesellschaftlicher Konsens zu der Frage des Bedarfs von gewerblichen Bauflächen, im Hinblick auf einen konkreten Standort fallen die Interessen jedoch wieder auseinander.

Insoweit müssen bereits heute Weichen gestellt werden, die eine Versorgung Wuppertals mit gewerblichen Bauflächen über den genannten Zeitraum hinaus sicher stellen.

Die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen muss in dem Bewusstsein erfolgen, dass die physischen Grenzen der Entwicklung am Standort Wuppertal nahezu erreicht sind. Naturräumliche Restriktionen, topografische Gegebenheiten, sensible Nachbarschaftsnutzungen, mangelhafte Erreichbarkeit (Anbindung an Hauptverkehrsachsen) schränken die Handlungsspielräume stark ein. Der Zeitpunkt an dem dieser Zustand erreicht sein wird, wird durch die neuen Entwicklungsvorschläge nur um einige Jahre hinaus gezögert. Vor diesem Hintergrund bekommt der gesetzliche Auftrag des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht nur aus umweltpolitischen sondern auch aus wirtschaftspolitischen Erwägungen heraus eine besondere Qualität. Neue Flächeninanspruchnahmen sind deshalb nur dann zu unterstützen, wenn sie einen positiven strukturellen Effekt besitzen. Dies gilt insbesondere für kommunale Flächen.

4.1 GEP-Reserven entwickeln

Adäquate Flächen sind zum Teil in den Reservenflächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) des Gebietsentwicklungsplans 99 vorhanden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über wesentliche Reserven. Die einzelnen Steckbriefe in Anhang geben nähere Hinweise zu den Flächen.

Auf der Ebene der Regionalplanung ergibt sich ein Spielraum von ca. 65,7 ha. Diese Flächen sind jedoch bereits im Rahmen der Entscheidung für den FNP als nachrangig beurteilt worden. Faktisch kann nur ein Viertel, ca. 17,3 ha, der GEP-Reserveflächen ernsthaft in Entwicklungsbemühungen einbezogen werden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Erweiterungen bestehender gewerblicher Bauflächen im FNP.

Sollten die Flächen Blombach-Süd (GEP-Reserve) und Blumenroth (GEP-Reserve) entwickelt werden, ist der mit der Landesplanung abgestimmte und realistisch entwicklungsfähige Spielraum für künftige Ansiedlungen auf landesplanerischer Ebene faktisch ausgeschöpft.

Bez.	Flächenbezeichnung	Größe in ha	davon ver- fügbar/ nutzbar ¹¹	Bemerkung
UK	Kleine Höhe – Rüssel	21,0	0	Haupteigentümer lehnt Nutzung ab - Verfügbarkeit unkalkulierbar
Cr	Auf dem Kämpchen	4,6	0	Für eine gewerbliche Nutzung schlechte Lage- und Zustandsmerkmale, aus- schließlich zur Standortsicherung des ortsansässigen Unternehmens diskutabel.
Ba	Tente	3,6	0	Grundsätzlich entwicklungsfähig ¹² , jedoch Einschränkung durch sensible Gewässer- situation, Topografie, mangelnde Flächen- verfügbarkeit für Erschließung und man- gelnde Akzeptanz bei Anwoh- ner/Eigentümer – Verfügbarkeit unkalkulierbar
Ob	Blumenroth (hier: GEP-Reserve)	10,0	5,0	Naturdenkmal, Wald (-abstand), Anbau- verbotszonen, Ausgleichsflächen führen zur Einschränkung des Flächenangebots
LB	Jesinghausen	13,7	derzeit noch keine abschließende Aussage möglich	Nutzungsadäquate Erschließung im öko- logisch und wirtschaftlich vertretbaren Rahmen schwer realisierbar, detaillierte Untersuchungen sind notwendig
Ro	Blombach – Süd (hier: GEP-Reserve)	12,3	12,3	Hochspannungsleitungen wurden zwis- chenzeitlich zurückgebaut, jedoch Ein- schränkungen durch Topografie vorhan- den, unbekannte Eigentümerinteressen
	Summe	65,2	17,3	

4.2 Neue Potenzialflächen untersuchen

Neben den GEP-Reserveflächen gibt es, nach einer ersten Prüfung, geeignete Standorte, die zwar noch nicht landesplanerisch abgestimmt sind, doch aufgrund ihrer günstigen Lage- und Zustandsmerkmale für gewerbliche Ansiedlungen erfolgreich entwickelt und vermarktet werden könnten. Gleichwohl sind in weiteren Schritten fachspezifische Untersuchungen notwendig.

¹¹Hierbei handelt es sich um offensichtliche Einschränkungen. Keineswegs ersetzen die vorhandenen Erkenntnisse fachspezifische Stellungnahmen und Gutachten, die in einem weiteren Verfahren noch zu erarbeiten sind.

¹²Voran gegangene Entwicklungsbemühungen blieben erfolglos.

Die Kriterien zur Auswahl der neuen Standortvorschläge sind folgende:

- Nähe zum vorhandenen Siedlungsraum (insbesondere gewerbliche Bauflächen)
- Anbindung an Hauptverkehrsachsen
- vertretbarer Erschließungsaufwand
- Standortakzeptanz bei Unternehmen, (Indiz: Entwicklungsaktivitäten im Umfeld)
- Verfügbarkeit

Die folgenden Standorte, derzeit landwirtschaftlich genutzt, erfüllen im Wesentlichen diese Rahmenbedingungen. Sie werden ebenfalls in den Steckbriefen beschrieben.

Bez.	Flächenbezeichnung	Entwicklungsperspektive	Größe in ha
Vo	Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	langfristig	4,0 ha
Ob	Wittener Straße östlich / Windhövel	kurzfristig	1,8 ha
Ob	Blumenroth westlich	mittelfristig	2,6 ha
LB	Nächstebrecker Straße / Am Karthausbusch	langfristig	10,0 ha
Ro	Linde II	mittelfristig	2,0 ha
Ro	Blombach Süd – An den Feldern	mittelfristig	3,0 ha
	Summe		23,4 ha

Es ist davon auszugehen, dass die genannten Potenziale qualitative und/oder quantitative Einschränkungen, z.B. durch notwendige Abstände zu Waldflächen erfahren werden.

Dieses Potenzial muss daher weitergehend untersucht und mit der Bezirksregierung Düsseldorf landesplanerisch abgestimmt werden.

Mit den GEP-Reserven könnten maximal 40,7 ha¹³ neue gewerbliche Baufläche geschaffen werden. Wenn es gelingt diese Flächen zu entwickeln, könnte der Zeitraum eines verfügbaren Flächenangebots am Standort Wuppertal rechnerisch um drei bis vier Jahre verlängert werden.

4.2.1 Kompensationsbedarf

Grundsätzlich sind gem. § 13 BNatSchG erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder

¹³ Die Summe setzt sich zusammen aus 17,3 ha GEP-Reserven sowie 23,4 ha neues Flächenpotenzial.

Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Hierzu besteht ein Bündel von Möglichkeiten der Kompensation (z.B. Entsiegelung, dauerhafte Aufwertung des Naturhaushaltes durch Pflegemaßnahmen, Pflanzung standortheimischer Gehölze) die eine durch die gewerbliche Entwicklung notwendige Flächeninanspruchnahme auszugleichen. Allerdings müssen in der konkreten Umsetzung geeignete Räume für die verschiedenen Maßnahmen gefunden und die Verfügbarkeit sicher gestellt werden.

In der jüngsten Zeit sind Ersatzgelder häufig in Maßnahmen geflossen, die der Umsetzung der Entwicklungsziele vorhandener Planwerke, wie den Landschaftsplänen, dienen. Es handelt sich dabei vorrangig um Naturschutzgebiete sowie um Gebiete, für die Konzepte zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern (KNEF) sowie Pflege- und Entwicklungspläne (PEPL) vorliegen. Diese Reserven neigen sich derzeit dem Ende zu.

Für Kompensationsmaßnahmen stehen derzeit ca. 5 ha Reserveflächen zur Verfügung, bei weitem nicht ausreichend für die kommenden Flächeninanspruchnahmen. Von der Kompensationsnotwendigkeit sind, von den Brachflächen und den Reserven in rechtsgültigen B-Plänen besteht abgesehen, alle Reserveflächen und die noch landesplanerisch abzustimmenden Flächen betroffen.

Insoweit ist es wichtig, sich auf Basis der themenspezifischen Handlungsprogramme in einem nächsten Schritt auf Kompensationsmöglichkeiten zu verständigen und eine entsprechende Vorsorge zu treffen. Dabei kann das Vorgehen nur einen Rahmen schaffen; die einzelnen Maßnahmen sind in einem Bebauungsplanverfahren zu klären.

4.2.2. Bedarf an Ersatzaufforstungsflächen

Ein weiterer Flächenbedarf ergibt sich aus dem Landesforstgesetz NRW – FoG NRW. Werden Waldflächen in Anspruch genommen, sind Ersatzaufforstungsflächen mindestens in gleicher Größenordnung der überplanten Fläche nachzuweisen. Bei hochwertigen Beständen sind darüber hinaus zusätzliche Flächen für den Funktionalausgleich erforderlich.

4.3 Brachflächenentwicklung auf Niveau halten

In den vergangenen Jahren sind erhebliche Anstrengungen zur Aktivierung von Brachflächen unternommen worden. Das Handlungsprogramm Brachflächen 2005 eröffnet durch seine Dokumentation die Möglichkeit einer kontinuierlichen Beobachtung¹⁴.

Bei der Aktivierung brachgefallener Gewerbestandorte wird eine gewerbliche Nachfolgenutzung vom Grundsatz her vorrangig verfolgt, um den gewerblichen Flächenverbrauch zu begrenzen und gewachsene Strukturen und den Identifikationswert des Quartiers zu erhalten.

¹⁴ Im Anhang befindet sich eine tabellarische Übersicht über das wiedergenutzte Brachflächenangebot in dem Zeitraum von 2005 bis Dezember 2010.

Aufgrund der historischen Entwicklung Wuppertals mit einer Vielzahl traditionsreicher mittelständischer Betriebe befinden sich aufgegebene Gewerbestandorte häufig in gewachsenen Nutzungszusammenhängen mit angrenzender Wohnbebauung. Diese Gemengelagensituation bedeutet einerseits schwierigere Rahmenbedingungen bei der Suche nach geeigneten Nachfolgebetrieben, kann aber andererseits auch ein Nischenangebot z.B. für Startunternehmen bieten, die auf günstige Immobilienangebote angewiesen sind und das gewachsene Ambiente möglicherweise als Teil ihrer Firmenphilosophie suchen.

Um den Anforderungen einer modernen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, ist es an geeigneten Standorten aber auch erforderlich Bestrebungen zur Umnutzung zuzulassen und aktiv zu begleiten. Diese Überlegung ist zwangsläufig dort anzustellen, wo wirtschaftliche und immissionsrechtliche Zwangslagen dies erfordern.

Wirtschaftliche Zwangslagen ergeben sich dort, wo z.B. Bodenverunreinigungen und/oder aufstehende Gebäude, die auf den Produktionsprozess des Vorgängerbetriebs zugeschnitten waren, eine Nachfolgenutzung erschweren. Hier können sich sogar „negative“ Bodenwerte ergeben, d.h. die Kosten für die Sanierung der Altlasten und den Rückbau der alten Produktionsanlagen und –gebäude liegen höher als der mögliche Veräußerungserlös. In den zurück liegenden Jahrzehnten ist in NRW in vielen Fällen der Grundstücksfonds Ruhr über die LEG aktiv geworden und hat großflächige Industriebrachen erworben, saniert und dem Immobilienmarkt wieder zur Verfügung gestellt. Insbesondere das Ruhrgebiet profitierte von diesem Instrument. Kleinere Brachflächen, an denen die Gemeinden ein besonderes Interesse hatten, sind auch häufig von den Gemeinden selbst erworben und entwickelt worden, ggf. auch im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Unter dem heutigen Diktat der Einsparungspflicht sind diese freiwilligen Maßnahmen jedoch nicht mehr möglich. Wenn eine Aktivierung der Brache aus städtebaulichen Gründen geboten ist, z.B. weil sie ein Missstand darstellt, muss unter Umständen eine höherwertige als die traditionelle gewerbliche Entwicklung¹⁵ in Betracht gezogen werden.

In vielen Fällen ist diese höherwertige Nutzung sogar gewünscht, denn es besteht auch ein städtebauliches und entwicklungspolitisches Interesse die Nachfrage, insbesondere nach stadtnahen Wohnraum und integrierten Einzelhandelsstandorten, durch eine entsprechende Angebotsplanung zielgerichtet zu steuern. Hierfür sind vornehmlich brachgefallene Grundstücke in Nähe der Stadtteilzentren geeignet, um die Ortskerne zu stärken und verkehrliche Missstände zu beseitigen. Zeitgleich wird unter Umständen ein immissionsrechtliches Problem gelöst.

Unter Beachtung der unterschiedlichen historischen Prägungen der Stadtbezirke und im Hinblick auf die sich aus der Siedlungsstruktur Wuppertals ergebenden Anforderungen ist die angestrebte Nachfolgenutzung stets im Einzelfall zu betrachten.

Vierzig Standorte mit 50 Einzelgrundstücken und einer Gesamtfläche von 106,6 ha wurden im Handlungsprogramm Brachflächen 2005 dokumentiert. In dem Zeitraum 2005 bis 2010 wurden 51,1 ha (s. Tabelle im Anhang) einer neuen Nutzung zugeführt. Das entspricht einer Wiedernutzungsquote

¹⁵ Als traditionelle gewerbliche Entwicklung wird hier das Handwerk, Industrie, Großhandel, Lagerung verstanden.

von 48%. Vorausgesetzt die Entwicklung der Bahnhofsflächen Wichlinghausen „Bergisches Plateau“ und Vohwinkel „Gewerbepark VohRang“ kann wie beabsichtigt im Jahr 2010 beginnen, wird sich die Quote entsprechend dem Erschließungs- und Vermarktungsfortschritt auf 65,6% erhöhen. Ziel sollte sein, in Zukunft eine vergleichbar hohe Wiedernutzungsquote zu erreichen.

Die erfolgreiche Umnutzung von Brachflächen für Gewerbe erfordert ein hohes Maß an Überzeugungskraft und Kommunikationsfähigkeit, insbesondere gegenüber anderen Eigentümer- und Projektentwicklerinteressen, sowie den gezielten Einsatz von Steuerungsinstrumenten zur Sicherung von gewerblichen Standorten. Neben der verbindlichen Bauleitplanung sind es auch die informellen Instrumente, wie die stadtteilbezogene Gemengelagenkonzeption, die einen wichtigen Beitrag zur Standortsicherung leisten. Die Pilotuntersuchung Cronenberg hat sich in den letzten Jahren als hilfreich erwiesen bei den Bemühungen, strukturell falsche, aber mit höheren Renditeerwartungen verbundene, Nachnutzungen (z.B. Einzelhandel) zu verhindern. Daher sind weitere Gemengelagenkonzeptionen auch für andere Stadtteile geplant.

4.4 Regionale Strategien anstoßen

Regionale Zusammenarbeit ist für viele Gemeinden nichts Neues. In vielen Bereichen der kommunalen Daseinsvorsorge, z.B. im Bereich des Verkehrs (Verkehrsverbünde), der Kultur und der Infrastruktur kooperieren Gemeinden erfolgreich. Auch das Bergische Städtedreieck hat seine Zusammenarbeit (Volkshochschule, Feuerwehr, Servicecenter) in den letzten Jahren in diesem Sinne intensiviert. Das ist auch in den genannten Aufgabengebieten vergleichsweise problemlos möglich, denn hier können die Gemeinden weitgehend konkurrenzfrei zusammen arbeiten. Differenzierter verhält es sich im Bereich der kommunalen Wirtschaftsförderung. Hier arbeitet das Bergische Städtedreieck bereits eng zusammen, wie die gemeinsamen Auftritte bei der Expo Real und auch im Worldwideweb belegen. Dennoch bestehen auch Konkurrenzen, da Unternehmensansiedlungen und –verlagerungen innerhalb der Region handfeste monetäre Auswirkungen auf das Gewerbesteuer- und Grundsteueraufkommen haben.



Dennoch bietet eine regionale Zusammenarbeit, auch bei der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, viele Vorteile. Mittlerweile kann dabei NRW auf eine gut 15-jährige Erfahrung bei der Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete zurückblicken.

Die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung NRW (heute NRW.Invest GmbH) gibt eine Definition (vgl. Interkommunale Gewerbegebiete in NRW, 1995, S. 6):

Interkommunale Gewerbegebiete werden von zwei oder mehreren Kommunen gemeinsam geplant, realisiert und vermarktet. Sämtliche daraus folgenden Lasten und Nutzen werden nach einem von den beteiligten Kommunen festgelegten Schlüssel geteilt.

Heute werden bereits interkommunale Gewerbepools¹⁶ diskutiert. Sie stellen eine Weiterentwicklung des Modells der interkommunalen Gewerbegebiete dar. Im Unterschied zum Modell des interkommunalen Gewerbegebietes, bei dem das Einzelvorhaben im Vordergrund steht, werden bei dem neuen Modell in einem strategischen Gesamtansatz *vorhandene und geplante Gewerbeflächen* in einen Pool eingebracht und deren Entwicklung, Verwaltung und Vermarktung von einer regionalen Instanz (z.B. Verband oder Gesellschaft) übernommen.

Neben Gewerbeflächen bringen die Kommunen hierfür auch reine Geldbeiträge ein. Die Gewerbesteuererinnahmen auf Poolflächen und die Erlöse aus Flächenverkäufen werden entsprechend der jeweiligen Anteile an den eingebrachten Flächen und Geldbeträgen auf die Kommunen verteilt (vgl. BEA, Zukunfthoch³: Wirtschaft und Einzelhandel, 2009, S 30).

Für beide Modelle sprechen die nachfolgenden Vorteile (vgl. ExpertConsult: Vorteile im regionalen Standortwettbewerb durch interkommunale Kooperation, 2002, S.6):

- „Durch die Zusammenarbeit wird ein Mehrwert geschaffen: es entstehen Chancen, die lokal nicht vorhanden sind,
- weniger Konkurrenz zwischen den Kommunen, stattdessen größere Verhandlungsmacht im Konsens gegenüber Planungsbehörden und Unternehmen, kann zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft beitragen,
- Teilung der Kosten und Risiken für Planung, Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen,
- bessere Ausnutzung bestehender Infrastruktur,
- Konzentration auf die für gewerbliche Ansiedlungen besten Standorte aus wirtschaftlicher, ökologischer und topografischer Sicht aufgrund eines größeren Suchraums,
- Verringerung des Landschaftsverbrauchs und insbesondere ökologisch wertvoller Flächen durch Bündelung der gewerblichen Entwicklung an wenigen großflächigen, aber besonders geeigneten Standorten,
- bessere Profilierungsmöglichkeiten im Rahmen eines zielgruppenorientierten Standortmarketings.“

Bei dem Modell des Gewerbeflächenpools kann der Konkurrenzgedanke gänzlich eliminiert werden, da alle Flächen dem Pool zugeführt werden.

Auf der anderen Seite stehen Hemmnisse, die überwunden werden müssen, wie

- Angst vor Autonomieverlust,
- unklare Vorstellungen über organisatorische Lösungen
- unklare Auswirkungen auf Steuern und Finanzen
- fehlender Konsens über die Verteilung von Nutzen und Lasten.

Die Sorge um den Verlust der Autonomie ist größer je umfassender das Modell ist. Die gemeinsame Entwicklung und Vermarktung eines Gewerbegebietes ist überschaubar, die langfristige strategische Partnerschaft einer Poollösung setzt gegenseitiges Vertrauen der Akteure voraus und kann

¹⁶Es existieren positive Beispiele im Raum Baden-Württemberg (Neckar-Alb-Region), Bayern/Baden-Württemberg (Neu-Ulm/Ulm), NRW (Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn, Rheinberg *wir4*)

nicht kurzfristig z.B. bei veränderten Mehrheitsverhältnissen in den jeweiligen Räten geändert werden.

Beide Modelle gehen im Grundsatz von einem zusätzlichen Flächenwachstum aus, das nunmehr regional organisiert wird. Voraussetzung hierfür ist die Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen mit einer regional bedeutsamen Größenordnung und Qualität bei einem oder mehreren der Partner.

Hier sind jedoch dem Bergischen Städtedreieck Grenzen gesetzt. Alle drei Gemeinden werden in wenigen Jahren die physischen Grenzen der gewerblichen Bauflächenentwicklung erreichen, zu ähnlich strukturiert ist die industrielle und die damit verbundene siedlungsgeschichtliche Entwicklung. Im Hinblick auf eine langfristige Perspektive einer regionalen Gewerbeflächenpolitik sollten daher auch Partner in angrenzenden Räumen gefunden werden, die über großflächige und qualitativ hochwertige Potenziale verfügen, um die genannten Vorteile auszuschöpfen.

Eine belastbare Aussage lässt sich jedoch erst dann formulieren, wenn das Bergische Städtedreieck in einer gemeinsamen Bestandsaufnahme Bedarfsprognosen, Reserven und Potenziale zusammenführt und diese im Hinblick auf eine realistische Entwicklungsperspektive bewertet. Unter Leitung der BEA wird voraussichtlich bis Ende 2011 ein beschlussfähiges Regionales Gewerbeflächenkonzept erarbeitet. Welche Strategie und Formen der Zusammenarbeit sich ergeben werden ist offen.

Die Perspektive der regionalen Zusammenarbeit ergibt sich nicht nur aus den faktischen räumlichen Restriktionen, sondern auch aus den Zielen der Regional- und Landesplanung mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Deshalb fordert der Regionalrat die Regionalplanungsbehörde auf, im Rahmen der Anpassung der Flächennutzungspläne an die Ziele der Raumordnung, den Bedarf für die Ausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen restriktiv zu prüfen (vgl. BR Düsseldorf: Das Regionalmonitoring, 11/2009, S. 7). „Pauschale Forderungen nach großen, zusätzlichen Flächen, um für den „Fall der Fälle“ „überall“ und „jederzeit“ bereit zu stehen, so die BR Düsseldorf, sind vor dem Hintergrund hoher Infrastrukturkosten und angespannter Haushaltslagen nicht vertretbar. (...) Sollte im Einzelfall wirklich keine geeignete Reserve in der Region zur Verfügung stehen, wäre der Bedarf nachgewiesen und würde eine zügige Regionalplan-Änderung erfolgen“ (vgl. ebd., S. 44).

Es gibt jedoch nach den Erkenntnissen der BR Düsseldorf nur wenige Kommunen, in denen sich in absehbarer Zeit ein Engpass bei den Gewerbeflächen entwickeln könnte, der zusätzliche Flächen erfordert. Manchmal ist jedoch ein Planerfordernis gegeben, wenn nicht die richtigen Flächen zur Verfügung stehen oder blockiert sind. Hier bietet der Flächentausch eine Alternative. **Bei siedlungsstrukturellen Engpässen kann auch die die interkommunale Zusammenarbeit neue Perspektiven eröffnen.** Die interkommunale Zusammenarbeit ist auch die einzige sinnvolle Perspektive um große, regional bedeutsame Gewerbeflächen entwickeln zu können (vgl. ebd., S. 44).

In die gleiche Richtung zielen die Absichten des Wirtschaftsministeriums des Landes NRW (MWME). Voraussetzung zur Förderung von Gewerbeflächenprojekten ist die Vorlage eines regional abgestimmten Gewerbeflächenkonzepts. In diesem Konzept muss ferner eine regionale Entwicklungsstrategie verankert sein. Vorgesehene Nutzungen und Vermark-

tungswege für die Gewerbeflächen sind darzustellen. Es muss einen sachlichen Zusammenhang zwischen diesen und der regionalen Entwicklungsstrategie (z.B. Clusterauswahl) geben.

4.5 Sonstige Maßnahmen

Wie eingangs beschrieben, hat sich die Wirtschaftsleistung im Bergischen Städtedreieck im NRW-Vergleich unterdurchschnittlich entwickelt. Mit dieser Entwicklung geht eine überdurchschnittliche Steigerung der Arbeitslosenquote sowie ein überdurchschnittlicher Verlust von Erwerbstätigen einher. Im gleichen Zeitraum haben sich jedoch Wirtschaftsräume wie Siegen und Ostwestfalen deutlich positiver entwickelt, obgleich in diesen Räumen ebenso ein hoher Anteil auf das Verarbeitende Gewerbe entfällt. In großen Teilen sind die Kompetenzen (Metallverarbeitung, Maschinenbau) sogar vergleichbar. Ein Erfahrungsaustausch zwischen den wirtschaftsrelevanten Akteuren über die Erfolgsfaktoren (harte und weiche Standortfaktoren, Clusterpolitik) zeigt unter Umständen neue Wege und Chancen auf, den derzeitigen Trend im Bergischen Städtedreieck zu stoppen.

III Zusammenfassung

Die Stadt Wuppertal verfügt als Oberzentrum mit einer traditionellen industriellen Entwicklung über eine ausgezeichnete Infrastruktur für ihre Unternehmen.

Trotzdem ist es in der jüngsten Vergangenheit nicht vollständig gelungen, die Standortvorteile in eine positive wirtschaftliche Entwicklung umzuwandeln. Einzelne bemerkenswerte Standortinvestitionen von privaten Unternehmen, z.B. an der Technologieachse, werden durch die breitere negative Gesamtentwicklung überdeckt.

In den vergangenen vier Jahren konnte ein hochwertiges Angebot an gewerblichen Bauflächen geschaffen werden, das bei den Unternehmen auf eine hohe Akzeptanz gestoßen ist. Insbesondere die Entwicklung des Engineering Parks hat zu einer aktuellen Entspannung auf dem Markt geführt. Derzeit befindet sich der Gewerbepark VohRang in der Entwicklung.

Die Bedarfsprognose des Flächennutzungsplans mit einem jährlichen gewerblichen Bauflächenbedarf von ca. 10 ha wurde in der Zeit von 2006 bis 2010 weit übertroffen (ca. 15 ha p.a.). Über die Hälfte der in Anspruch genommenen Flächen sind Brachen. Die Wuppertaler Akteure beweisen damit grundsätzlich einen verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Boden.

Es befinden sich jedoch unter den vermarkteten Flächen auch Vorhaben, die nicht die Qualität einer Gewerbefläche benötigen und die einen passenderen Standort in integrierten Innenstadt- oder innenstadtnahen Lagen hätten wählen sollen. Das Planungsrecht lässt aber auch mitunter solche Nutzungen zu; auf Gegensteuerung wurde im Einzelfall verzichtet.

Der Standort Wuppertal verfügt derzeit über ca. 56 ha sofort und kurzfristig verfügbare gewerbliche Baufläche mit einer guten bis mittleren Verwertbarkeit. Es handelt sich im wesentlichen um Flächen in Ronsdorf, Vohwinkel und Oberbarmen. Das Reservenflächenpotenzial aus sofort und kurzfristig verfügbaren Flächen wird zu ca. drei Viertel aus Brachflächen gespeist.

Mittelfristig ist das Gewerbegebiet Blombach-Süd zu entwickeln. Ca. 12,2 ha, bei Erweiterung des Planungsraums ggf. mehr, könnten dann zur Verfügung gestellt werden. Legt man den bisherigen bestätigten Bedarf von 15 ha zu Grunde, ist das sofort bis kurzfristig verfügbare Potenzial rechnerisch nach vier Jahren im Jahr 2014 / 2015 vermarktet. Auch die Einbeziehung der Fläche Blombach Süd verlängert diese Entwicklungsperspektive nur um einen mittelfristigen Zeitraum.

Bei einem hohen Anteil an Flächen (54,5 ha) ist die Verfügbarkeit nicht kalkulierbar oder nicht gegeben. Zum einen handelt es sich dabei um Betriebserweiterungsstandorte, zum anderen auch um Standorte für die nunmehr aus unterschiedlichen Gründen eine andere Nutzung präferiert wird, wie z.B. Einzelhandel an der Oberbergischen Straße oder Schmiedestraße. Weitere Flächen sollen nach Auffassung der Eigentümer in der Landwirtschaft verbleiben. Der größte Anteil innerhalb dieser Kategorie entfällt jedoch auf die Potenzialfläche Wuppertal NewArea (Kleine Höhe).

Die Bedeutung des Gewerbeparks Wuppertal NewArea für die strukturelle Entwicklung des Standortes Wuppertal (Raum für die Neuansiedlung und

Bestandspflege bestimmter Zielgruppen, Schaffung von Arbeitsplätzen) ist unumstritten. Die Entwicklung des Gewerbeparks ist unter den haushaltspolitischen Gegebenheiten jedoch nur möglich, wenn die Rentierlichkeit des Projekts durch eine Förderung der Erschließungskosten gewährleistet wird. Einen Anspruch auf Förderung gibt es gleichwohl nicht. Falls sich die Option einer Förderung als nicht realisierungsfähig erweist, wird aus haushaltspolitischen Erwägungen (Haushaltskonsolidierung) die im Haushaltssicherungskonzept vorgeschlagene Alternative einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung als neue Entwicklungsperspektive intensiv geprüft.

Was ist zu tun?

Erfahrungen belegen, dass die Entwicklung gewerblicher Bauflächen Zeiträume von drei bis fünf Jahren beanspruchen. Aufgrund der empirisch nachgewiesenen hohen Nachfrage müssen jetzt Maßnahmen beschlossen und eingeleitet werden, damit Wuppertal auch über den mittelfristigen Zeithorizont hinaus den Bedarf der Unternehmen befriedigen kann.

Folgende Handlungsempfehlungen zeichnen sich ab:

1. Reserven im Gebietsentwicklungsplan 99 können mobilisiert werden. Auf Ebene der Regionalplanung ergibt sich ein Spielraum von ca. 65 ha. Diese Flächen sind jedoch bereits im Rahmen der Entscheidungen für den FNP als nachrangig beurteilt worden. Faktisch können nur ein Viertel, ca. 17 ha, der GEP-Reserven ernsthaft in Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Erweiterungen bestehender gewerblicher Bauflächen im FNP (Blombach-Süd, Blumenroth).
2. Neue Flächenpotenziale außerhalb des im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Siedlungsraumes müssen erschlossen werden. Sechs Standorte wurden unter dem Blickwinkel Nähe zum vorhandenen Siedlungsraum, Anbindung an Hauptverkehrsachsen, möglicher Erschließungsaufwand, Standortakzeptanz bei Unternehmen und Verfügbarkeit in einer rein rechnerischen Größenordnung von ca. 23,4 ha identifiziert. Sie liegen im Freiraum und bedürfen der weitergehenden Untersuchung und landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf.
3. Die Reaktivierung von Brachflächen besitzt in Wuppertal ein hohes Gewicht; sie wurde in den vergangenen Jahren und wird auch künftig umgesetzt. Eine gewerbliche Nachfolgenutzung wird vom Grundsatz her vorrangig verfolgt, jedoch befinden sich die Flächen häufig in Gemengelagensituationen, so dass in Einzelfall eine andere Nutzung (Wohnen, Dienstleistungen) zugelassen werden sollte. Bei kurzfristig fehlenden Lösungen sind auch – nicht bauliche – Zwischenlösungen als Option zu prüfen.
4. Eine weitere Möglichkeit Zukunftspotenziale für die gewerbliche Entwicklung zu sichern, liegt in der regionalen Kooperation. In den letzten 15 Jahren haben Nachbargemeinden in NRW einige nachahmenswerte Projekte initiiert, die von einem interkommunalen Gewerbegebiet bis zum einem gemeinsamen Gewerbeflächenpool reichen. Auch das Bergische Städtedreieck macht sich derzeit auf den Weg Möglichkeiten der Zusammenarbeit auszuloten und will bis Ende 2011 ein Regionales Gewerbeflächenkonzept erarbeiten.
5. Im Hinblick auf die unterdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung des Standortes wird der Erfahrungsaustausch mit Wachstumsregionen, die eine

ähnliche Wirtschaftsstruktur besitzen, gesucht. Ferner könnte eine Ursachenanalyse zur Unternehmenserosion Aufschluss über neue Ansatzpunkte zur Optimierung der Standortes geben.

Die dargestellten Strategien „GEP-Reserven mobilisieren“, „Neue Flächenpotenziale untersuchen“, „Regionale Strategien anstoßen“ sollen nicht dem ungezügelter Flächenverbrauch das Wort reden. Ohnehin wird man in wenigen Jahren allein aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (geschützte Landschaften, Topografie) an die faktischen Grenzen des gewerblichen Flächenverbrauchs stoßen. Fläche ist ein kostbares und nicht vermehrbare Gut. Mit jeder Inanspruchnahme steigt der Wert der verbliebenen Flächen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob jedem nachfragenden Unternehmen auch ein Angebot unterbreitet werden soll. Denn jede vermarktete Fläche bedeutet im Umkehrschluss, dass unter Umständen wichtiger strukturrelevanten Unternehmen bei abnehmenden Flächenangeboten eine Ansiedlungschance genommen wird. Bei der Vermarktung von Flächen sollen dabei in Zukunft die **drei Kriterien Zugehörigkeit zum Kompetenzfeld, Arbeitsplätze, Gewerbesteueraufkommen** im Vordergrund stehen.

Teil IV: Anhang

Gewerbeflächenreserven (FNP)

Bezeichnung	Größe (Brutto)	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handl.- priorität

Elberfeld

Vorm Eichholz 0-3	1,8 ha	rechtskräftiger B-Plan 665		sofort	mittel	0
----------------------	--------	-------------------------------	--	--------	--------	---

Elberfeld-West

Pharma- und Chemiepark 1-1198	1,2 ha	rechtskräftiger B-Plan 732	Produktionsstätte der Bayer HealthCare AG	sofort	mittel	0
-------------------------------------	--------	-------------------------------	--	--------	--------	---

Uellendahl – Katernberg

Kleine Höhe – NewArea 2-33	27,1 ha (netto 22,6 ha)	B-Plan 1046 im Verfahren		nicht kalku- lierbar	mittel	1
----------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	--	-------------------------	--------	---

Vohwinkel

Bahnstraße / Nösenberg 3-39	0,4 ha	rechtskräftiger B-Plan 963		sofort	gut	0
Simonshöfchen III 3-4102	3,1 ha	rechtskräftiger B-Plan 420 B		nicht ver- fügbar	gut	2
Schrotzberg 3-4103	1,9 ha	rechtskräftiger B-Plan 420 B		sofort	mittel	0
A 46 – Westring Nord 3-4502 3-4509	1,4 ha	rechtskräftiger B-Plan 71 und B-Plan 72		sofort	mittel	0
A 46 – Westring Süd 3-4504 3-4508	1,1 ha	rechtskräftiger B-Plan 1028		nicht kalku- lierbar	gut	0
Derken I 3-55	1,0 ha	rechtskräftiger B-Plan 420 B		sofort	mittel	0
Simonshöfchen II 3-56	0,5 ha	rechtskräftiger B-Plan 421		sofort	schwierig	2

Cronenberg

Oberkamper- straße 4-94	2,1 ha	rechtskräftiger B-Plan 660 A		nicht ver- fügbar	mittel	0
Korzert 4-98	0,8 ha	rechtskräftiger B-Plan 956		sofort	schwierig	0
Korzert nördlich 4-9802	0,7 ha	rechtskräftiger B-Plan 1113		sofort	mittel	0

Bezeichnung	Größe (Brutto)	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handl.- priorität

Barmen

Oberbergische Straße / Licht- scheid 5-104	4,8 ha	Norden: rechtskräftiger B-Plan 910; Süden: rechtskräftiger B-Plan 156	Perspektive: SO - Baumarkt	nicht ver- fügbar	gut	
---	--------	--	---------------------------------------	----------------------	-----	--

Oberbarmen

Porschestraße südlich 6-1196	0,5 ha	rechtskräftiger B-Plan 479		nicht ver- fügbar	gut	0
Porschestraße nördlich 6-1197	0,8 ha	rechtskräftiger B-Plan 479		nicht ver- fügbar	mittel	0
Haßlinghauser Straße / Hasen- kamp Nord 6-13701 + 6-13704	4,0 ha	nördliche Teilfläche ohne B-Plan, FNP südliche Teilfläche B-Plan 480		nicht ver- fügbar	mittel	1
Blumenroth / Linderhauser Straße 6-138	2,9 ha	ohne B-Plan, FNP		mittelfristig	mittel	1
Wittener Straße 6-139	1,2 ha	ohne B-Plan, FNP		kurzfristig	mittel	1
Schmiedestraße 6-140	1,5 ha	rechtskräftige B-Pläne 473, 479	Perspektive: SO IKEA Homepark	nicht ver- fügbar	mittel	
Linderhauser Straße I (süd-östl.) 6-14101	0,9 ha	rechtskräftiger B-Plan 412		sofort	mittel	0
Linderhauser Straße II (nördlich) 6-14103	0,5 ha	rechtskräftiger B-Plan 412		sofort	mittel	0
Hölker Feld 6-1850	0,9 ha	rechtskräftiger B-Plan 96		sofort	mittel	0
Samostraße 6-1853	1,8 ha	B-Plan 1110 vor Satzungsbe- schluss		sofort	mittel	1

Langerfeld-Beyenburg

Pülsöhde / Schwelmer Straße 8-168	0,9 ha	rechtskräftiger B-Plan 81		nicht ver- fügbar	mittel	2
---	--------	------------------------------	--	----------------------	--------	---

Bezeichnung	Größe (Brutto)	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handl.- priorität

Ronsdorf

Blombach-Süd 9-174	12,2 ha brutto	ohne B-Plan, FNP		mittelfristig	gut	1
Mühle 9-175	1,7 ha	rechtskräftiger B-Plan 366		sofort	mittel	2
Im Rehsiepen 9-316	1,0 ha	rechtskräftiger B-Plan 316		nicht kalku- lierbar	schwierig	0

Stand: 12/2010

Gewerblich wieder nutzbaren Brachflächen

Bezeichnung	Größe (Brutto)	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handl.- priorität

Elberfeld-West

Briller Straße 1-1855	0,4 ha	B-Plan 1068 im Verfahren	Brachfläche	kurzfristig	gut	1
Bahnhof Varresbeck 1-1865	2,7 ha	Bahnanlage	Brachfläche	sofort	schwierig	1
Lüntenbecker Weg / Düssel- dorfer Straße 1-273	0,8 ha	§ 34 BauGB	Brachfläche	sofort	gut	0
Bahnhof Stein- beck 1-277	1,7 ha	B-Plan 1053 – Verfahren ruht Bahnanlage	Brachfläche	sofort	schwierig	2

Uellendahl – Katernberg

Bornberg 2-261	0,8 ha	rechtskräftiger B-Plan 1021, Änderungsbedarf wird geprüft	Brachfläche	sofort	gut	1
-------------------	--------	--	-------------	--------	-----	---

Vohwinkel

Herderstraße / Scheffelstraße 3-1852	1,0 ha	rechtskräftiger B-Plan 520	Brachfläche - Wohnbauliche Nut- zung wird geprüft	nicht ver- fügbar	mittel	2
Mittelstandspark VohRang 3-44	18,3 ha (11,4 ha netto)	rechtskräftiger B-Plan 1081	Brachfläche	kurzfristig	gut	1
Vohwinkeler Str. 3-50	1,0 ha	rechtskräftiger B-Plan 1081	Brachfläche	nicht ver- fügbar	gut	0

Cronenberg

Hauptstraße 4-9501	2,3 ha	rechtskräftiger B-Plan 611	Brachfläche	nicht ver- fügbar	gut	0
-----------------------	--------	-------------------------------	-------------	----------------------	-----	---

Barmen

Hatzfelder Straße / Autobahn 5-105	0,3 ha	§ 34 BauGB	Brachfläche	nicht kalku- lierbar	mittel	0
Clausen 5-1149	0,4 ha	rechtskräftiger B-Plan 887	Brachfläche	sofort	mittel	0
Schützenstraße / Carnaper Straße 5-2184	1,4 ha	§ 34 BauGB	Brachfläche	nicht kalku- lierbar	gut	0

Oberbarmen

Breslauer Straße 6-1134	1,5 ha	§ 34 BauGB	Brachfläche	sofort	mittel	0
Widukindstraße 6-840	1,5 ha	B-Plan 1131 im Verfahren	Brachfläche	kurzfristig	mittel	1

Bezeichnung	Größe (Brutto)	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handl.- priorität

Heckinghausen

Mohrenstraße 7-1651	0,8 ha	B-Plan 997 Verfahren ruht	Brachfläche	sofort	schwierig	0
------------------------	--------	------------------------------	-------------	--------	-----------	---

Langerfeld-Beyenburg

Spitzenstraße 8-171	2,3 ha	§ 34 BauGB	Brachfläche	sofort	mittel	0
Jesinghauser Straße / Clausewitzstraße 8-1856	1,6 ha	B-Plan 1162 V in Vorbereitung	Brachfläche	nicht verfügbar	mittel	1

Ronsdorf

Geranienstraße 9-2185	1,3 ha	B-Plan 1139 Im Verfahren	Brachfläche	sofort	mittel	1
GOH-Kaserne – EngineeringPark Wuppertal 9-282	13,8 ha (11,1 ha netto)	rechtskräftiger B-Plan 1066	Brachfläche	sofort	gut	0

Bewertung:

Verfügbarkeit

<i>sofort</i>	bestehendes Baurecht bzw. Bebauungsplanverfahren kurz vor Abschluss, Entwicklung der Fläche innerhalb weniger Monate
<i>kurzfristig</i>	Planungsprozess weit fortgeschritten, Erschließungsfrage geklärt, Besitzer Stadt oder verkaufswilliger Eigentümer: Entwicklung innerhalb der nächsten 1 bis 3 Jahre
<i>mittelfristig</i>	Planungsprozess angelaufen, Erschließung möglich, Einverständnis des Eigentümers mit gewerblicher Nutzung: in 3 bis 6 Jahren
<i>langfristig</i>	politische Willensbekundung, Erschließungsfrage noch nicht geklärt, Verhandlungen mit Eigentümer erforderlich: Entwicklungszeitraum über 6 Jahre
<i>nicht kalkulierbar</i>	- Verwertungsabsicht des Eigentümers unbekannt - Unsicherer Ausgang des Planungsverfahrens, Baureifmachung unrentierbar
<i>nicht verfügbar</i>	- Eigentümer lehnt gewerbliche Nutzung ab - Betriebserweiterungsstandort: die Fläche ist dem Markt entzogen und dient dem ortsansässigen Unternehmen zur langfristigen Standortsicherung - andere Nutzungsperspektiven werden intensiv geprüft

Verwertbarkeit

<i>gut</i>	positive Lage und Zustandsmerkmale, Erschließung vorhanden oder möglich, vergleichsweise geringe Investitionskosten, Vermarktung/Nutzung unproblematisch
<i>mittel</i>	Defizite bei Lage, Zustand und Erschließung, vergleichsweise hoher Investitionsaufwand erforderlich, Vermarktung erfordert intensive Bemühungen
<i>schwierig</i>	schlechte Lage- und Zustandsmerkmale, Erschließungsprobleme, Nutzbarmachung nur mit hohem Investitionsaufwand, Vermarktung/Nutzung unwahrscheinlich

Handlungspriorität

0	kein planerischer Handlungsbedarf
1	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
2	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen

Tabellarische Übersicht über das wiedergenutzte Brachflächenangebot in dem Zeitraum 2005 – 2010

Die Basis für die folgende Ausarbeitung bildet das Handlungsprogramm Gewerbebrachen 2005 (VO/0948/05), welches am 23.11.2005 im Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing beschlossen wurde.

Die erarbeitete Auflistung der Brachen hat dabei nicht Anspruch auf Vollständigkeit i.S. eines Katalogs der zur Verfügung stehenden Grundstücke erhoben, sondern konzentrierte sich auf Flächen mit augenscheinlichem Handlungsbedarf und zeigte Entwicklungsperspektiven auf.

Gewerbebrachen im Sinne dieses Handlungsprogramms sind seit längerem ungenutzte oder mit einer augenscheinlich nicht adäquaten Zwischen(teil)nutzung belegte Grundstücke ehemals vorwiegend produzierender Gewerbebetriebe. Ausgenommen von dieser Betrachtung sind insbesondere Leerstände im Bereich von Einzelhandelsimmobilien, reinen Bürogebäuden und Wohnhäusern, da für diese Sektoren spezielle Strategien zu entwickeln sind.

Vierzig Standorte mit 50 Einzelgrundstücken und einer Gesamtfläche von 106,6 ha wurden im Handlungsprogramm Brachflächen 2005 dokumentiert. Die Rangierbahnhöfe Vohwinkel (20 ha) und Wichlinghausen (11,3 ha) nahmen dabei aufgrund ihrer Größe eine besondere Position ein. Im Durchschnitt betrug die Größe eines brachgefallenen Grundstücks 2,1 ha, unter Außerachtlassung der Sonderfälle Rbf. Vohwinkel und Rbf. Wichlinghausen lediglich noch 1,6 ha. In dem Zeitraum 2005 bis 2010 wurden 51,1 ha (s. nachfolgende Tabelle) einer neuen Nutzung zugeführt. Das entspricht einer Wiedernutzungsquote von 48%. Vorausgesetzt die Entwicklung der Bahnhofflächen Wichlinghausen „Bergisches Plateau“ und Vohwinkel „Gewerbepark VohRang“ erfolgt wie beabsichtigt, wird sich die Quote entsprechend dem Erschließungs- und Vermarktungsfortschritt auf 65,6% erhöhen.

Von den 51,1 ha entfallen auf:

- Gewerbe / Dienstleistung	27,5 ha	54 %
- Wohnen	9,3 ha	18 %
- Einzelhandel	11,3 ha	22 %
- Sonstiges	3,0 ha	6 %
Gesamtsumme	51,1 ha	100,0 %

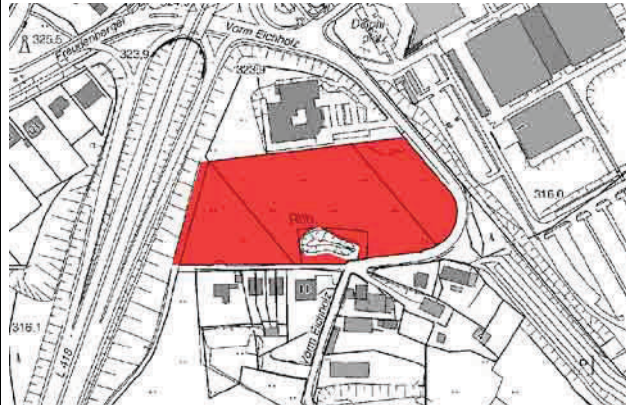
Stand 12/2010

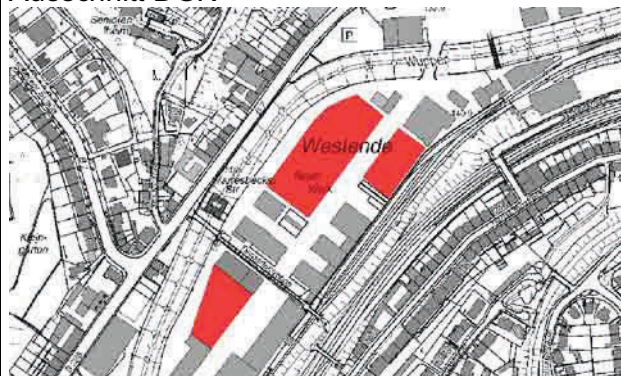
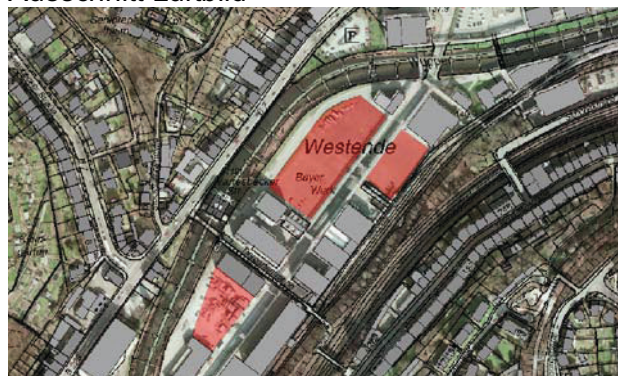
Stadt- bezirk	Bezeichnung der Brachfläche	Größe in ha 2005	Größe in ha 2010	Bemerkung	Verfügbarkeit
E	Dessauer Straße 0-9	1,0 ha	0,8	Neue Nutzung durch Krankenkasse (bereits errichtet)	teilweise ver- marktet und bebaut
EW	Bahnhof Steinbeck 1-277	5,5 ha	5,5 ha	Nach Aufgabe der MediaPark-Idee keine neue Nutzungsperspektive	sofort
EW	Ernststraße 1-254	0,9 ha	0	Elba Teil D: Nutzung durch behinder- tes und altengerechtes Wohnen	vermarktet und bebaut
EW	Friedrich-Ebert-Str. 1-neu	1,5 ha	0	Rückbau und neue Nutzung durch Einzelhandel, Tankstelle sowie ande- re	vermarktet und bebaut
EW	Friedrich-Ebert-Str. Moritzstraße 1-254	0,6 ha	0,6 ha	Elba Teil B und C: Nutzungskonzept: Mischung aus Loftwohnen, Sport/Freizeit, Gastronomie	sofort
EW	Friedrich-Ebert-Str. Robert-Daum-Platz 1-42	0,8 ha	0,8 ha	Elba Teil A: Nutzungskonzept in Vorbereitung; B-Plan Nr. 1111 (06/2009) sieht Mischnutzung vor	sofort
EW	Lüntenbecker Weg 1-250	2,0 ha	0	Nachnutzung durch Recycling- unternehmen	vermarktet und genutzt
EW	Lüntenbecker Weg / Düsseldorfer Straße 1-273	1,4 ha	0,8 ha	Teilnutzung durch religiöse Einrich- tung	sofort
EW	Mettmanner Straße 2-261	0,8 ha	0	Nachnutzung durch Gewerbepark Mettmanner Straße	vermarktet und bebaut
UK	Bornberg 2-261	2,7 ha	0,8 ha	Umnutzung durch Autohandel, Auto- teilehandel, Werkstatt und Fastfood- Restaurant; für Teilfläche von ca. 8.000 m² inkl. Denkmal ist als Nach- folgenutzung ein Entertainmentcen- ter im Gespräch	überwiegend vermarktet und überwiegend bebaut
UK	Zamenhofstraße 2-35	1,1 ha	1,1 ha	Ehemaliger Baumarktstandort – Nachfolgennutzung aufgrund verän- derter Standortansprüche schwierig	sofort
Vw	Rangierbahnhof 3-44	20,0 ha	18,3 ha	Gewerbepark VohRang in Vorberei- tung (Flächenkorrektur)	kurzfristig
Vw	Vohwinkeler Straße 118-150	1,8 ha	1,2 ha	Teilfläche an Autoservice vermarktet	sofort
Cr	Eich ohne Nummer	1,3 ha	0	Bau einer Seniorenwohnanlage	vermarktet und bebaut
Cr	Hauptstraße West 4-9501	2,6 ha	2,3 ha	B-Plan-Änderung zur Optimierung der gewerblichen Nutzung ruht bis zur Konkretisierung der Nutzungs- vorstellung des Eigentümers (Flächenzuschnitt angepasst)	überwiegend „vermarktet“ (Eigennutzung)
Cr	Hauptstraße Ost 4-9503		0	Nutzung durch Spedition, Brenn- stoffhandel, Handwerk	vermarktet
Cr	Unterkirchen 4-99	1,0 ha	0	Nutzung durch Einkaufszentrum	vermarktet und bebaut
Ba	Bahnhof Heubrich 5-4	3,8 ha	3,0 ha	Teilnutzung durch Recyclinghof, Restfläche sollte Freizeitnutzung vorbehalten sein	sofort
Ba	Clausenstraße Ost 5-11491	2,0 ha	0,4 ha	diverse Nachnutzungen: Getränke- handel, Palettengroßhandel, Groß- handel mit Hygieneartikel	überwiegend vermarktet

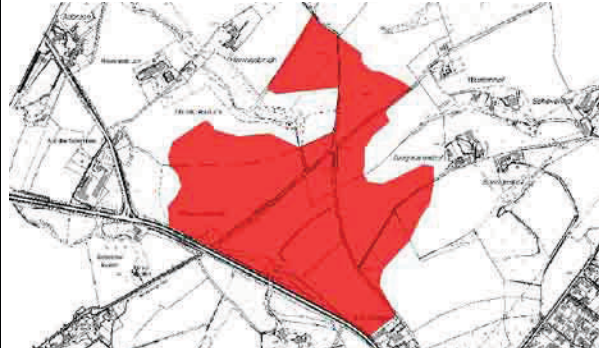
Stadt- bezirk	Bezeichnung der Brachfläche	Größe in ha 2005	Größe in ha 2010	Bemerkung	Verfügbarkeit
Ba	Clausenstraße West 5-11492	0,7 ha	0	Nachfolgenutzungen durch Ab- schleppdienst sowie Recyclingunter- nehmen	vermarktet und neu genutzt
Ba	Friedrich-Engels- Allee 5-106	1,1 ha	0,0 ha	Nachfolgenutzung durch Lebens- mitteleinzelhandel und Reifenhandel	vermarktet und bebaut
Ba	Schützenstraße / Hatzfelder Straße 5-105	0,8 ha	0,8 ha	Noch keine Nachnutzung der mehr- geschossigen Fabrikgebäude direkt an der A 46, Eigentümerinteressen unklar	nicht kalkulierbar
Ba	Wartburgstraße / Am Brögel 5-115	0,8 ha	0,8 ha	Nachfolgenutzung: Spiel-, Sport- und Bewegungsfläche sowie Baufeld (untergeordnet) in Planung	überwiegend „vermarktet „
Ob	Bahnhof Wichlinghausen 6-142	11,3 ha	7 ha	Erster Bauabschnitt „Bergisches Plateau“ in Ausführung	teilweise vermarktet und in Ausführung
Ob	Berliner Straße / Bredde 6-146	0,7 ha	0	Neunutzung durch Einzelhandel und Erweiterung des Autohandels	vermarktet und bebaut
Ob	Breslauer Straße 6-1134	2,7 ha	1,5 ha	Diverse gewerbliche Nachnutzer: Textiluntern., Großhandel, Druckerei	teilweise ver- marktet und neu genutzt
Ob	Güterbahnhof Ober- barmen 6-840	5,5 ha	1,5 ha	Nutzung durch Baumarkt	überwiegend vermarktet und bebaut
Ob	Hölker Feld 6-1144	1,2 ha	0	Nachnutzung durch Automobil- zulieferer	vermarktet und Nutzung der Altimmoblie
Ob	Kämpersbusch 6-1494	4,3 ha	0	Nachnutzung durch Baustoffhändler und Bäckereibetrieb	vermarktet und bebaut
Ob	Kleiner Werth / Rauer Werth 6-251	0,5 ha	0,5 ha	Nur geringe Teilnutzung - der über- wiegende Teil der Altimmoblie liegt brach.	sofort
Ob	Kreuzstraße / Clarenbachstraße 6-205	1,0 ha	0	Nachnutzung durch Wohnungsbau	vermarktet und überwiegend bebaut
Ob	Rheinische Straße 6-308	0,7 ha 1,8 ha	0,7 ha	Nördliche Teilfläche befindet sich in der Aufbereitung: Ausrichtung WA Südliche Teilfläche wurde für Woh- nungsbau entwickelt	vermarktet und überwiegend bebaut
Ob	Schwarzbach 6-307	1,9 ha	1,9 ha	Nur ein geringer Teil der Altimmoblie wird genutzt, neues Nutzungs- konzept (Gesundheit/Sport) in Vor- bereitung	sofort
Ob	Wittener Straße 6-309	1,2 ha	0	Nutzung durch Küchenfachmarkt	vermarktet und bebaut
He	Albertstraße / Heidter Berg 7-167	0,8 ha	0 ha	Neue Nutzung durch Lebensmittel- einzelhandel	vermarktet und bebaut
He	Auf der Bleiche / Mohrenstraße 7-165	1,6 ha	0,8 ha	Teilnutzung durch KFZ- Werkstattbetrieb – Rest „Gasometer- Standort“ schwer vermarktbare	sofort
LB	Spitzenstraße / Bahn 8-171	2,2 ha	2,3 ha	Abriss vorhandener Bausubstanz, Neuordnung, Vermarktung in kleinen Einheiten geplant (Flächenkorrektur)	sofort
LB	Dieselstraße 8-314	5,2 ha	0	Nachnutzung durch Logistiker	vermarktet

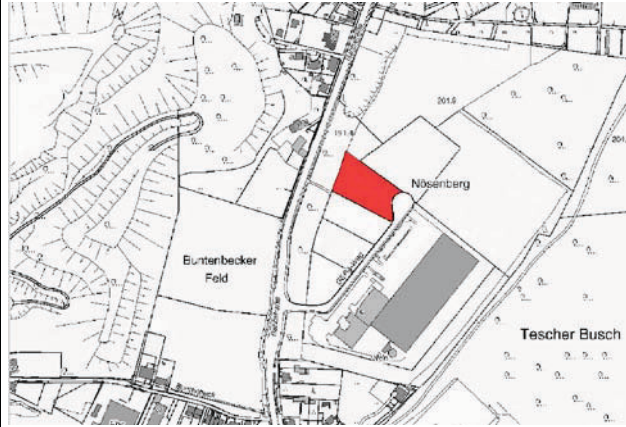
Stadt- bezirk	Bezeichnung der Brachfläche	Größe in ha 2005	Größe in ha 2010	Bemerkung	Verfügbarkeit
LB	Kohlenstraße 8-1155	0,7 ha	0	Nachnutzung durch Recyclingunter- nehmen	vermarktet und Nutzung der Altimmobilie
LB	In der Fleute 8-1169	6,0 ha	0	diverse Nachnutzungen, untergeord- nete Lager- und Büroflächen werden noch angeboten	vermarktet und Nutzung der Altimmobilie
LB	Spitzenstraße / Dorfweise 8-neu	1,6 ha 0,5 ha	1,6 ha 0,5 ha	Nutzungskonzept wird diskutiert	sofort
Ro	Schöne Aussicht 9-neu	1,0 ha	0	Nachnutzung durch Einzelhandel	vermarktet und bebaut
Summe		106,6 ha	51,2 ha		

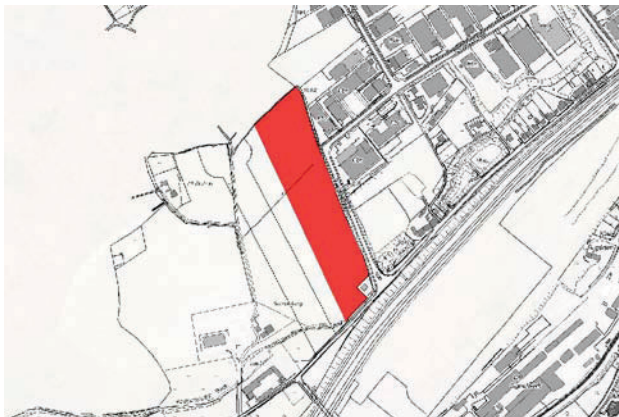
FNP-Reserven

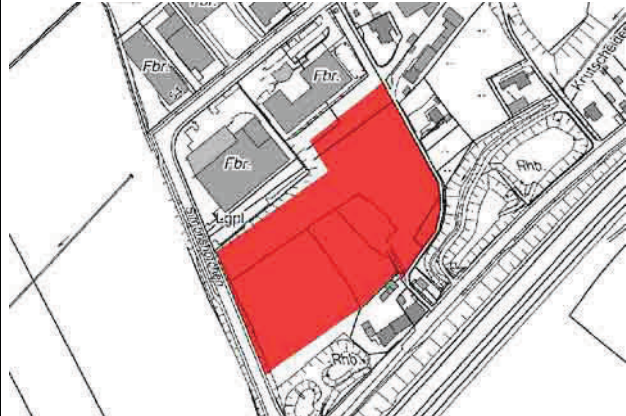
Flächenbezeichnung		Vorm Eichholz	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld
FNP-Darstellung	Sondergebiet	Flächengröße	1,8 ha
B-Plan Nr. 665	SO (Forschung, Technologie, Dienstleistung)	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche verfügt als Teil der Technologieachse Süd im Technologiepark Wuppertal über gute Lagemerkmale. Die Topografie ist gleichwohl schwierig. Eine Aufbereitung der Fläche im Hinblick auf eine Geländemodellierung ist notwendig. Eine Höhenbegrenzung schränkt die Vermarktungsbemühungen ein. Sie ist Unternehmen aus Forschung und Entwicklung oder aber auch dem Dienstleistungssektor vorbehalten. Die Zielgruppeneinschränkung erfordert einen „längeren Atem“ bei der Vermarktung der Fläche. Aufgrund der Nähe zum Technologiepark und den zu erwartenden Struktureffekten sollte von dieser Vorgabe keine Ausnahme gemacht werden.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine planerischen Maßnahmen, jedoch Maßnahmen zur Geländeangleichung notwendig			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

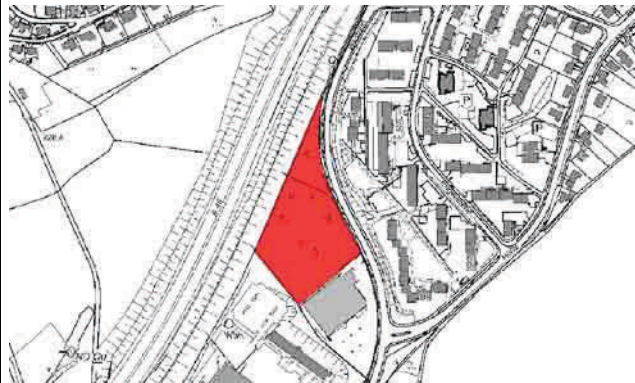
Flächenbezeichnung		Pharma – und Chemiepark	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 1,2 ha frei
B-Plan Nr. 732	GI	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Der Pharma- und Chemiepark der Bayer HealthCare AG stellt Flächen und Laborgebäude in einem Umfang von ca. 20.000 qm auf dem Bayer-Gelände an der Friedrich-Ebert-Str. bereit. Zielgruppe sind Unternehmen der Pharma-, Chemie- und LifeScience Branche. Hierbei kommen jedoch primär etablierte Unternehmen oder Wachstumsfirmen in Frage, da eine Mindestgröße von 600 qm Laborflächen vorausgesetzt wird. Der Pharma- und Chemiepark wird grundsätzlich innerhalb der kommunalen Vermarktungsstrategie mit berücksichtigt. Die individuellen Kundenkontakte werden über Bayer abgewickelt. Mit der auf Pharmaunternehmen spezialisierte Infrastruktur sind hohe Servicekosten verbunden.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

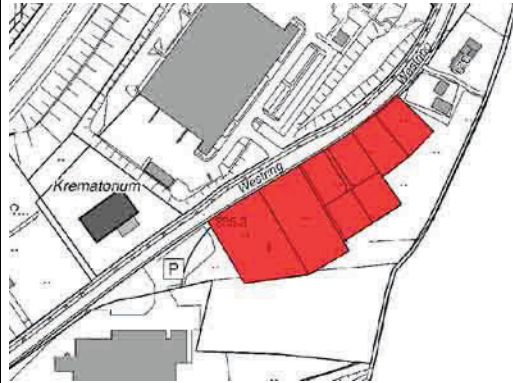
Flächenbezeichnung		Kleine Höhe – NewArea	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	27,1 ha
B-Plan Nr. 1046	im Verfahren	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand Der Gewerbepark NewArea ist Teil des Masterplans zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbeparks, der am 24. Mai 2004 (Drucks.-Nr. VO/2431/04) vom Rat beschlossen wurde. Er ist damit ein wesentlicher Baustein zur Ansiedlung attraktiver Unternehmen mit einer Ausrichtung auf neue Wachstumstechnologien. Nachdem im Jahr 2002 bereits erste frühzeitige Beteiligungen stattgefunden haben, wurde zu Beginn des Jahres 2006 der Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss gefasst. Im Anschluss, März 2006, wurde der Bebauungsplan offen gelegt. Eine erneute Offenlage ist notwendig, da sich u.a. die umweltrelevanten Rahmenbedingungen zwischenzeitlich verändert haben, und somit abwägungsrelevante Faktoren nunmehr in einem größeren Umfang untersucht werden müssen. Zudem muss die Entwässerungsfrage bzw. der Hochwasserschutz für Neviges detaillierter untersucht werden. Für die weitere Planung wurde 2007 ein externes Planungsbüro beauftragt. Gemeinsam mit einem Fachplaner für Entwässerung wurden Optimierungsvorschläge erarbeitet, die insbesondere der komplexen Entwässerungsaufgabe Rechnung tragen. Das Planverfahren wurde angehalten, da sich abzeichnete, dass eine Erschließung nur mit einem erheblichen finanziellen Defizit umsetzbar wäre. Die strukturelle Bedeutung des Gewerbeparks zur wirtschaftlichen Entwicklung ist unumstritten. Jedoch lässt sich eine Projektentwicklung realisieren, wenn eine entsprechende öffentliche Förderung die Rentierlichkeit des Projekts ermöglicht. Im Haushaltssicherungskonzept (2009) wurde die Alternativüberlegung angestellt, die Umnutzung als Wohnbaufläche vorzunehmen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte Fördermöglichkeiten ausloten, Fortführung des Verfahrens im positiven Fall; andernfalls Alternativüberlegung verfolgen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

Flächenbezeichnung		Bahnstraße / Nösenberg	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	0,4 ha
B-Plan Nr. 963	GE	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Abbildung ändern			
Das Gewerbegebiets Bahnstraße / Nösenberg verfügt über sehr positive Lage- und Zustandsmerkmale. Daher ist es nur folgerichtig, dass seit Erschließung der Fläche im Jahr 2006 große Teile der verfügbaren Flächen bereits an diverse Unternehmen (Großhandel, Industrie, Logistik) veräußert wurden. Weitere 27.100 m² sind durch das Großhandelsunternehmen optiert, so dass heute nur noch ca.3.600 m² zur Verfügung stehen. Aktuell werden Ansiedlungsgespräche geführt, die eine vollständige Vermarktung der Fläche innerhalb von gut drei Jahren realistisch erscheinen lassen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

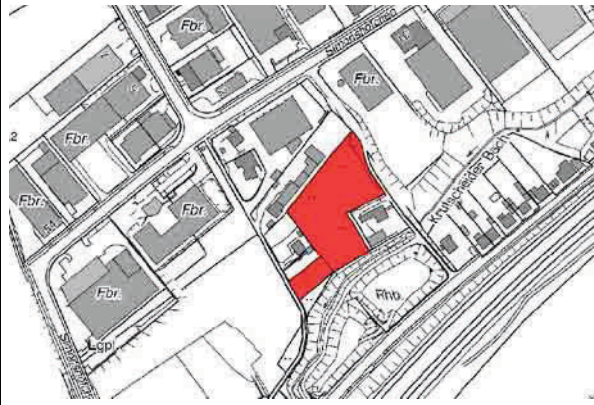
Flächenbezeichnung		Simonshöfchen III	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	3,1 ha
B-Plan Nr. 420 B	GI	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche, Teil des Gewerbegebiets Simonshöfchen, verfügt über sehr gute Zustands- und Lagermerkmale. Die Eigentümerfamilie hat jedoch kein Interesse, die Fläche anders als landwirtschaftlich zu nutzen. Insofern muss man davon ausgehen, dass diese Fläche auch langfristig nicht dem Markt zur Verfügung gestellt wird. Der Bebauungsplan ist seit dem 30.07.1979 rechtsverbindlich.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Es ist zu prüfen, ob die gewerbliche Ausweisung im Falle eines Flächenkompensationsbedarfs zu Gunsten einer landwirtschaftlichen Darstellung zurück genommen werden kann.			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen		

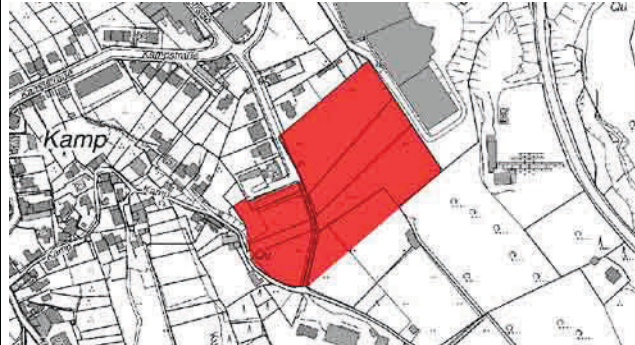
Flächenbezeichnung		Schrotzberg	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FN-P-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	1,9 ha
B-Plan Nr. 420 B	GI	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche, Teil des Gewerbegebiets Simonshöfchen, weist grundsätzlich positive Lage- und Zustandsmerkmale auf. Das Gelände fällt nach Süden ab. Dies ist bei der Ausrichtung des Gebäudes zu berücksichtigen. Im Süden der Flächen sind die angrenzenden Wohngebäude zu beachten. Die Fläche konnte erst 2009 in das Portfolio der aktuell zu vermarktenden Flächen eingestellt werden, da erst durch den Bau des RRB das Entwässerungsproblem gelöst werden konnte. Über Teilflächen werden derzeit intensive Vermarktungsgespräche geführt, so dass eine Reduzierung des derzeitigen Angebots noch im Jahr 2011 realistisch ist.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

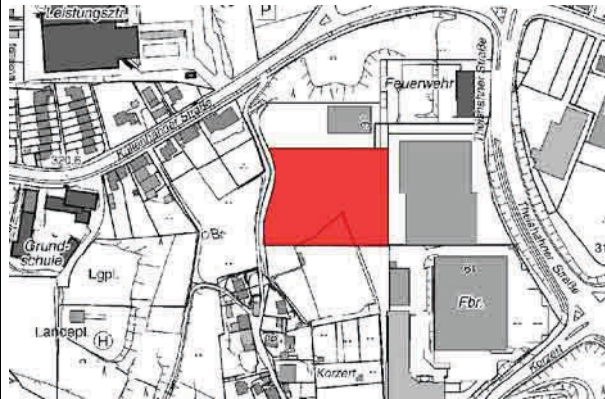
Flächenbezeichnung		A 46 – Westring Nord	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Nr. 3-4502 + 3-4509 Vohwinkel
FNPDarstellung	Gewerbe	Flächengröße	1,4 ha
B-Plan Nr. 71 und 72	GE	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Diese Gewerbefläche wird durch zwei Teilgrundstücke gebildet. Erst seit dem Jahr 2008 befindet sich die Hauptfläche (ca. 1,1 ha) wieder im städtischen Eigentum. Im äußeren Westen Wuppertals gelegen, zeichnet sich die Fläche durch eine hohe Verkehrsgunst aus. Gleichwohl ist die Vermarktung durch das geringe Nutzungspotenzial eingeschränkt. Durch die Nähe zur Wohnbebauung eine für Gewerbeflächen untypische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 statt wie üblich von 0,8 zum Tragen. Ferner sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. In der südlichen Nachbarschaft befinden sich Einzelhandelsansiedlungen, die der Versorgung des nahen Wohngebiets dienen. Von weiteren Einzelhandelsansiedlungen wird aufgrund der nicht integrierten Lage abgesehen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

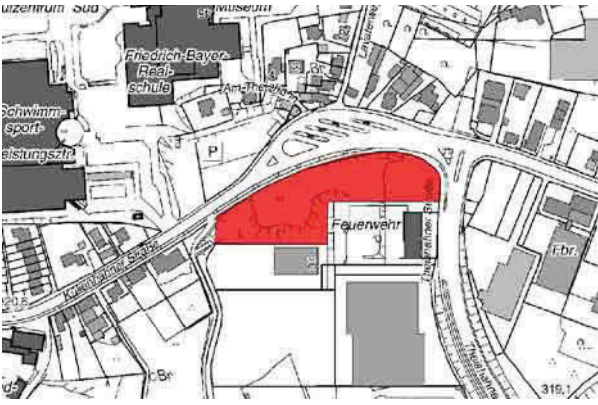
Flächenbezeichnung		A46 – Westring Süd	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	1,1 ha
B-Plan Nr. 1028	GE	Eigentümer	privat und BRD, (Bundesfinanzverwaltung)
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand Diese Gewerbefläche wird durch mehrere Grundstücke gebildet. 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 als auch im Eigentum der Bundesrepublik, der Bundesfinanzverwaltung. Derzeit sind die Verwertungsabsichten unbekannt. Sowohl mit der Bundesstraßenverwaltung (Straßen NRW in Gelsenkirchen) als auch mit der Bundesfinanzverwaltung (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Düsseldorf) wurde Kontakt zur Aktivierung der Grundstücke aufgenommen. Eine Rückmeldung steht jeweils noch aus.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte erneute Kontaktaufnahme zu den Eigentümern			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

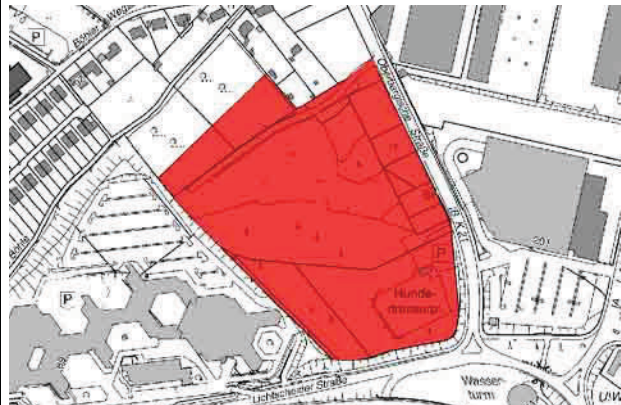
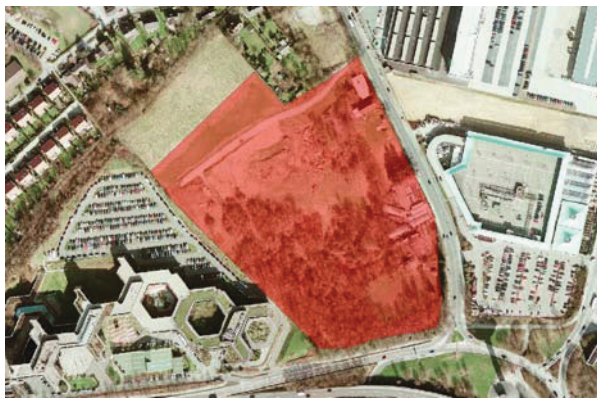
Flächenbezeichnung		Derken	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FN-P-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	1 ha
B-Plan Nr. 420 B	GE	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Fläche im Gewerbegebiet Simonshöfchen mit positiven Merkmalen hinsichtlich Lage und Erschließung, Zuschnitt und Verfügbarkeit.			
Bezüglich des Zustandes sind Restriktionen zu beachten: Sie betreffen den Waldabstand sowie Drainagemaßnahmen auf der westlichen Teilfläche.			
Es finden aktive Verhandlungen statt. Eine Vermarktung im 1. Halbjahr 2011 ist realistisch.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

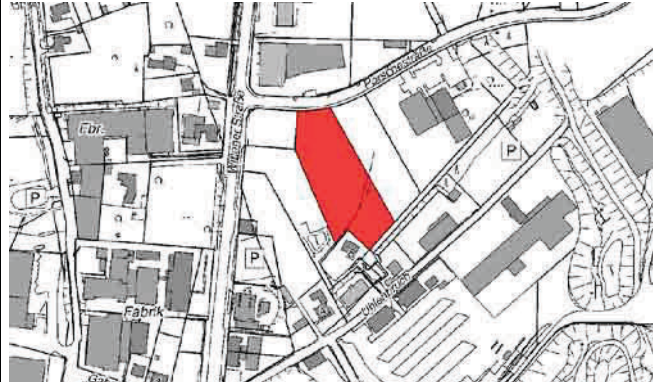
Flächenbezeichnung		Simonshöfchen II	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNPDarstellung	Gewerbe	Flächengröße	0,5 ha
B-Plan Nr. 421	GE	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche, Teil des Gewerbegebiets Simonshöfchen, ist topografisch stark bewegt und durchgrünt, ferner nur unzureichend erschlossen. Vermarktungserfolge sind in der Vergangenheit ausgeblieben und auch zukünftig ist vor dem Hintergrund der negativen Zustandsmerkmale nicht mit einer Unternehmensansiedlung zu rechnen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Es ist zu prüfen, ob im Bedarfsfall (Flächenkompensation) die GE-Ausweisung zu Gunsten einer Darstellung z.B. für Ausgleichsmaßnahmen (falls die Umweltsituation signifikant verbessert werden kann) zurück genommen werden könnte.			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	Vorbereitung für spätere Entwicklungen treffen		

Flächenbezeichnung		Oberkamper Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 4-94	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	2,1 ha
B-Plan Nr. 660 A	GE	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche in einer Ortsrandlage im Übergang zum Freiraum dient der Standortsicherung und –entwicklung der ortsansässigen Werkzeugindustrie (Betriebserweiterungsfläche). Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ist die Nutzung nur eingeschränkt möglich. Dies betrifft zum einen Lärmimmissionen, zum anderen die Gebäudehöhen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

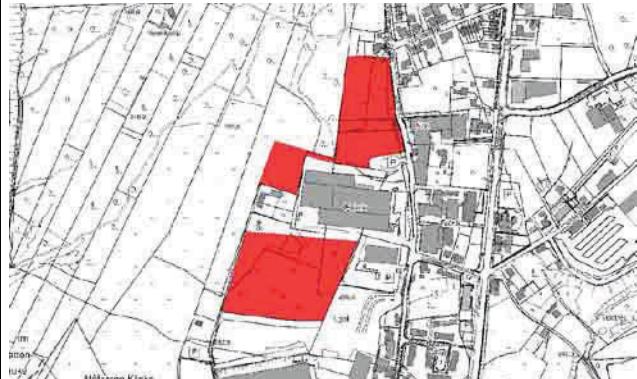
Flächenbezeichnung		Korzert	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 4-98	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNPDarstellung	Gewerbe	Flächengröße	0,8 ha
B-Plan Nr. 956	GE	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Es handelt sich um ein Restgrundstück im Gewerbegebiet Korzert. Die Verkehrsgunst des Gewerbegebiets ist hoch, jedoch befindet sich das Grundstück in einer Hinterlage und besitzt darüber hinaus weitere Eigenschaften, die eine Vermarktung erschweren. Nur ca. 1/3 der Fläche können überbaut werden. Der westliche Bereich der Fläche ist durch eine breite Böschung gekennzeichnet, die der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dient. Derzeit werden intensive Verhandlungen geführt. Eine Vermarktung im 1. Hj. 2011 ist realistisch.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

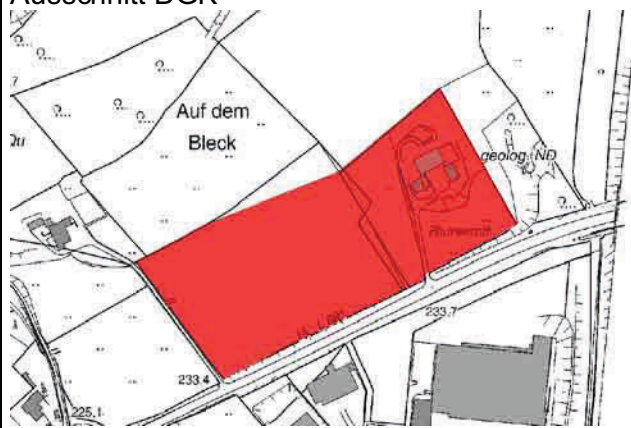
Flächenbezeichnung		Korzert nördlich	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FN-P-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	0,7 ha
B-Plan Nr. 1113	GE	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Ursprünglich war das Gelände zur Errichtung von Wohnungen für Angehörige der Feuerwehr vorgesehen. Hierfür besteht jedoch kein Bedarf mehr, so dass die Fläche nun zur Arrondierung des Gewerbegebiets Korzert zur Verfügung steht. Der entsprechende B-Plan-Änderung ist im August 2008 zur Rechtskraft geführt worden. Die Fläche besitzt eine hohe Verkehrsgunst. Eher nachteilig sind die Flächeneigenschaften zu bewerten. Umfangreiche Böschungsflächen und die Tatsache der Aufschüttung erschweren eine Vermarktung. Obgleich die aufgeschüttete Material selbst unbedenklich ist, ist jedoch nichts über die Baugrundqualität bekannt. Ferner sind besondere Immissionsschutzwerte zu berücksichtigen (Mischgebietscharakter). Vor dem Hintergrund einer besseren Vermarktung sind weitere Auffüllungen zur Niveauangleichung notwendig.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

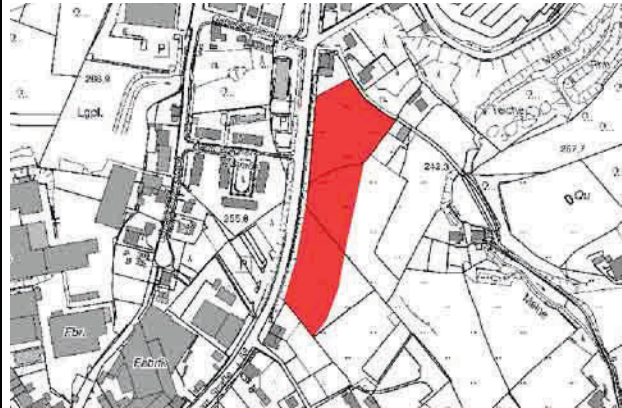
Flächenbezeichnung		Lichtscheid	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	4,8 ha
B-Plan Nr. 910 und Nr. 156	GE	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Direkt am Lichtscheider Kreisel gelegen, verfügt die Fläche über eine hervorragende Lagegunst und sonstige positive Zustandsmerkmale. Sie ist Teil der Technologieachse Süd. Die Fläche wird ferner als Potenzialstandort für Möbel, Bau/Garten im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK, 08/2006) weiter thematisiert: <i>Im weiteren Umfeld des vorhandenen Baumarktes an der Oberen Lichtenplatzer Straße bietet sich (...) grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Möbelsortimenters in marktfähiger Größenordnung (20.000 m² VKF). Hierzu sollte – eine wirksame Begrenzung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10% vorausgesetzt – im Rahmen des REHK ein Bereich vorgeschlagen werden, für den im Fall einer konkreten Planung grundsätzlich regionaler Konsens besteht.</i> Nach einem Eigentümerwechsel sehen derzeit aktuelle Planungen die Ansiedlung eines weiteren Baumarktes sowie eines Lebensmitteldiscounters vor. Die Möglichkeiten der Realisierung des Baumarktes wurden im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens geprüft.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Herstellung eines neuen regionalen Konsens auf Basis des regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK), Änderung des Regionalplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das kommunale Bauleitplanverfahrens, Bebauungsplanverfahren, FNP-Änderungsverfahren, Verkehrsgutachten			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	zum späteren Zeitpunkt aus dem HP Gewerbe entfernen		

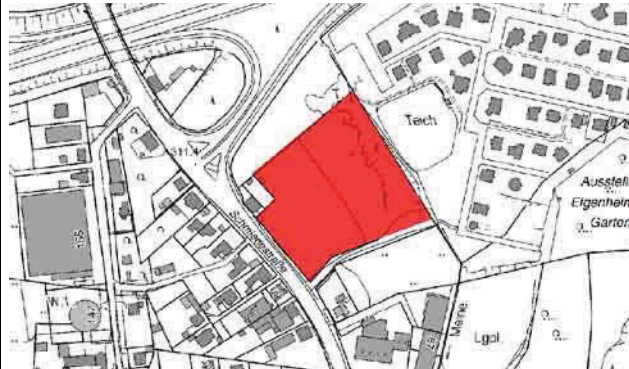
Flächenbezeichnung		Porschestraße südl.	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	0,5 ha
B-Plan Nr. 479	GE	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche befindet sich im Privatbesitz und dient der Standortsicherung bzw. Betriebserweiterung.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

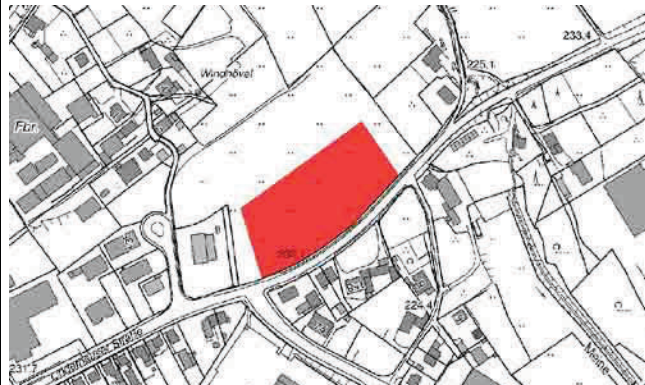
Flächenbezeichnung		Porschestraße nördl.	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 6-1197	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	0,8 ha
B-Plan Nr. 479	GE	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die bezeichnete Fläche teilt sich in vier Parzellen, die jeweils im Eigentum verschiedener Personen sind. Bei der südlichen Teilfläche ist davon auszugehen, dass sie der Standortsicherung und Betriebserweiterung dient. Die nördliche Teilfläche befindet sich in einer Hinterlage und ist aus diesen Gründen schwer vermarktbear. Möglicherweise ist auch der Eigentümer nicht an einer Verwertung interessiert. Bei den weiteren Flurstücken handelt es sich um Wegeparzellen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

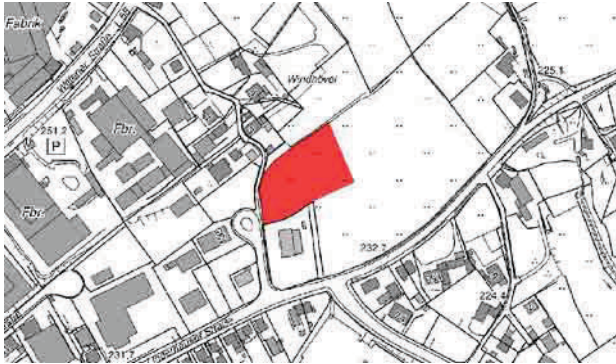
Flächenbezeichnung		Haßlinghauser Straße / Hasenkamp	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	Nr. 6-13701 + 6-13704
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	4 ha: 1,9 + 2,1 ha
B-Plan: nördliche Flächen: nein südliche Fläche: 480	§ 35 BauGB § 9 (1) 25 b BauGB	Eigentümer	privat / städtisch
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand Die dargestellten Flächen dienen ausschließlich der Standortsicherung der ansässigen Unternehmen (Betriebserweiterungsstandort). Die Erschließungssituation ist eher unbefriedigend (sehr schmal, z.T. Einbahnverkehr). Das Gewerbegebiet ist von der Wittener Straße, der Hauptverbindungsachse zwischen der A 46 und dem Stadtbezirk Oberbarmen, nicht erkennbar. Östlich angrenzend befindet sich ein Naturschutzgebiet. Die südliche Teilfläche ist im B-Plan 480 als „Fläche mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen“ festgesetzt. Vor dem Hintergrund des Erweiterungsbedarfs der ortsansässigen Unternehmen und der dazu notwendigen Flächenarrondierungen, ist die Aufgabe der Bindung und die Änderung in eine gewerbliche Baufläche zu unterstützen. Denn einerseits führen Betriebsverlagerungen aus einer Situation des Flächenengpasses häufig zu einem höheren Flächenanspruch und fördern andererseits das Brachflächenwachstum. Gleichzeitig werden bei den Unternehmen Investitionsmittel für Boden und Gebäude gebunden, die anderweitig im Produktionsbereich fehlen könnten. Bei der Planung sind die Belange des Waldes, Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte B-Plan – Änderung			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

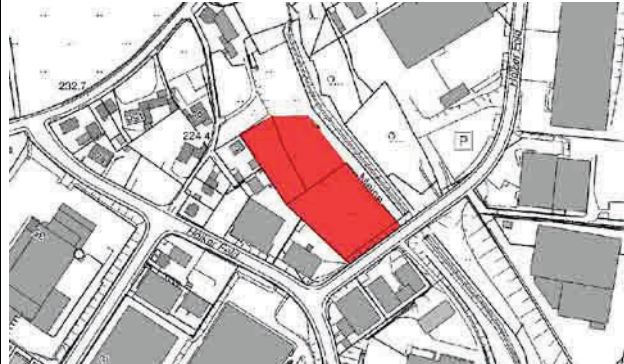
Flächenbezeichnung		Blumenroth / Linderhauser Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNPDarstellung	Gewerbe	Flächengröße	2,9 ha
B-Plan: nein	§ 35 BauGB	Eigentümer	zum Teil städtisch, zum Teil privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
An der Stadtgrenze zu Schwelm im unmittelbaren Umfeld zur A 1 gelegen, stellt diese Fläche eine Ergänzung zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet Nächstebreck dar. Es sollten zügig Vorbereitungen zur Entwicklung der Fläche getroffen werden. Im Verfahren sind verschiedene Restriktionen, die bereits jetzt bekannt sind, zu beachten: temporäres Gewässer angrenzend, Dolinengebiet, Herstellung einer Schmutz- und Regenwasserkanalisation, Ausbauqualität der Linderhauser Straße, Naturdenkmal angrenzend. Ferner liegt die Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Fläche sollte nach Norden (landesplanerisch abgestimmter Bereich: GIB) und nach Westen (landesplanerisch nicht abgestimmter Bereich: aktuell Freiraum / Landschaftsschutz) arrondiert werden. Es empfiehlt sich, vor der Entwicklung der Fläche ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Vor dem Hintergrund, dass nicht nur die dargestellte Fläche selbst, sondern vielmehr die angrenzenden Flächen ebenso in die Entwicklung einbezogen werden sollen, sind vor der Aufstellung des B-Plans Abstimmungsgespräche mit der BR zu führen, ferner mit dem Landesbetrieb Straßen NRW sowie mit den Eigentümern der benachbarten Liegenschaften. Entwässerungskonzept, FNP-Änderung, Bebauungsplan			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

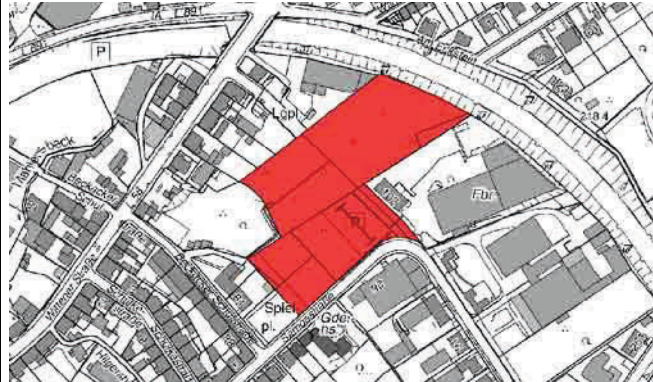
Flächenbezeichnung		Wittener Straße / Windhövel	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Nr. 6-139			
GEP-Darstellung	Freiraum- und Agrarbereiche	Stadtbezirk	Oberbarmen
FN-P-Darstellung	GE	Flächengröße	1,3 ha
B-Plan: nein	§ 35 BauGB	Eigentümer	privat u. städtisch
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, liegt verkehrsgünstig -innerhalb der Ortsdurchfahrt- an der L 58 (ehemals B 51), jedoch weit unterhalb des Straßenniveaus, d.h. zur Erschließung der Fläche müssen geeignete Maßnahmen zur Niveauüberwindung gefunden werden. Weiter östlich grenzt ein landschaftlich reizvoller Freiraum an, der zudem aufgrund des nahen Meine-Bachs aus wasserwirtschaftlicher Sicht als sensibel einzustufen ist. Es handelt sich ferner um ein Dolinengebiet. Vor dem Hintergrund der genannten Faktoren und der geringen Grundstückstiefe sind die Vermarktungsbedingungen stark eingeschränkt. Für diese Fläche bietet sich eine tertiäre Nutzung (Verwaltung, unternehmensnahe Dienstleistungen, etc.) an, die einerseits eine gute Erreichbarkeit und hohe Frequenz braucht, auf der anderen Seite die Vorzüge der landschaftlichen Umgebung in der Unternehmensphilosophie berücksichtigt. Eine Optimierung des Flächenzuschnitts nach Osten ist empfehlenswert. Erstens kann so das Vermarktungshemmnis der sehr geringen Grundstückstiefe minimiert und damit mehr Flexibilität bei der Unternehmensansiedlung erreicht werden, zweitens kann eine Erschließung rentabler gestaltet werden. Insofern ist die Flächenerweiterung Voraussetzung für eine bessere Verwertbarkeit. Die privaten Eigentümer sind vermarktungsbereit. Vor der Entwicklung der Fläche ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts empfehlenswert. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Entwässerungskonzept, Bebauungsplanverfahren			
Im Fall der Erweiterung nach Osten, sind Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung notwendig.			
Bewertung			
Verfügbarkeit	kurzfristig		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

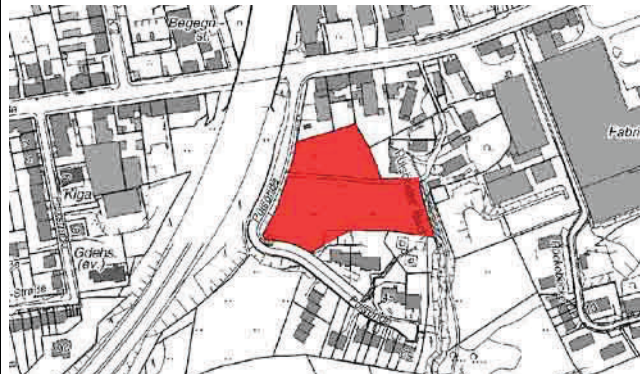
Flächenbezeichnung		Schmiedestraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Nr. 6-140			
GEP-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	1,5 ha
B-Pläne Nr. 473, 479	GE	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die direkt an der Anschlussstelle Oberbarmen, A 46, gelegene Fläche ist von substanzieller Bedeutung für die potenzielle IKEA-Ansiedlung/Home-Park auf dem benannten sowie dem benachbarten Grundstück, der derzeitigen Ausstellungsfläche der Fertighausaussteller. Das Verfahren zur Ansiedlung des IKEA Homeparks steht am Anfang, den positiven politischen Willen zur Ansiedlung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 30.03.2009 bekundet. Bei Durchführung des entsprechenden Bauleitplanverfahrens wird die gewerbliche Darstellung zu Gunsten einer SO-Ausweisung mit der Zielrichtung Einzelhandel aufgegeben. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen. Durch den hohen Versiegelungsgrad muss ein besonderes Augenmerk auf die Entwässerung gelegt werden.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Der Planungsprozess verläuft in Teilschritten. Erste Erkenntnisse im Bereich Einzelhandel liegen nun vor. Eine Potenzialanalyse (Stufe I der Einzelhandelsuntersuchung) ist abgeschlossen. Darauf aufbauend wird ein Konzept für einen möglichen Branchenmix erstellt, welches die Grundlage für die notwendige Wirkungsanalyse (Stufe II der Einzelhandelsuntersuchung) bildet. Auch in der verkehrliche Untersuchung gibt es einen ersten Planungsfortschritt. Der Straßenbaulastträger „Straßen NRW“ wird bei seiner Ausbauplanung zur A 46 die zu erwartende höhere Belastung berücksichtigen. In einem nächsten Schritt sind nunmehr die innerörtlichen verkehrlichen Auswirkungen zu untersuchen. Desweiteren steht das Thema Umwelterheblichkeit auf der Tagesordnung. Das Vorhaben wird durch den „Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept“ eng begleitet.			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	zum späteren Zeitpunkt aus dem HP Gewerbe entfernen		

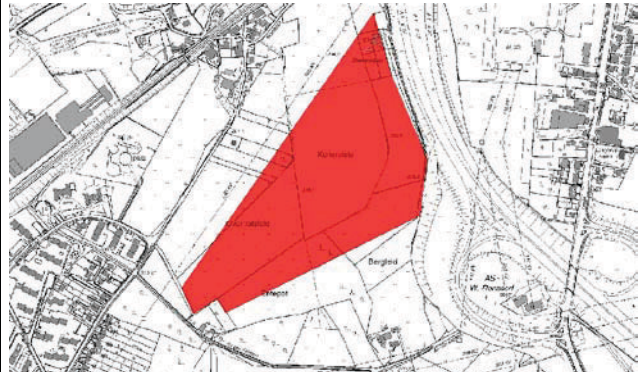
Flächenbezeichnung		Windhövel / Linderhauser Straße süd-östl.	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	0,9 ha
B-Plan Nr. 412	GE	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Flächen im Bereich Windhövel an der Linderhauser Straße sind Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Nächstebreck. Sie zeichnen sich durch zufriedenstellende Lage- und Zustandsmerkmale aus. Vis-a-vis zu den gewerblichen Bauflächen befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohngebäude. Daher ist die Verwertung der Flächen aus Emissionsgründen zum großen Teil eingeschränkt: <i>Die Nutzungen und Anlagen (...) sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, soweit sie (...) das Wohnen nicht wesentlich stören.</i> Vor diesem Hintergrund kommen eher Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor als Investoren in Betracht.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

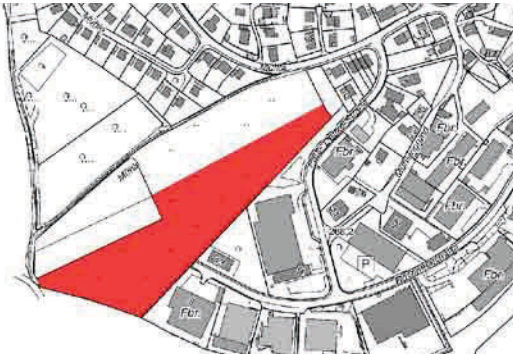
Flächenbezeichnung		Windhövel / Linderhauser Straße nördl.	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	0,5 ha
B-Plan Nr. 412	GE	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Flächen im Bereich Windhövel an der Linderhauser Straße sind Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Nächstebreck. Sie zeichnen sich durch zufriedenstellende Lage- und Zustandsmerkmale aus. Im unmittelbaren Umfeld zur gewerblichen Baufläche befinden sich nördlich angrenzend Wohngebäude. Daher ist die Verwertung der Flächen aus Emissionsgründen eingeschränkt: <i>Die Nutzungen und Anlagen (...) sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, soweit sie (...) das Wohnen nicht wesentlich stören.</i> Vor diesem Hintergrund kommen eher Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor als Investoren in Betracht.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

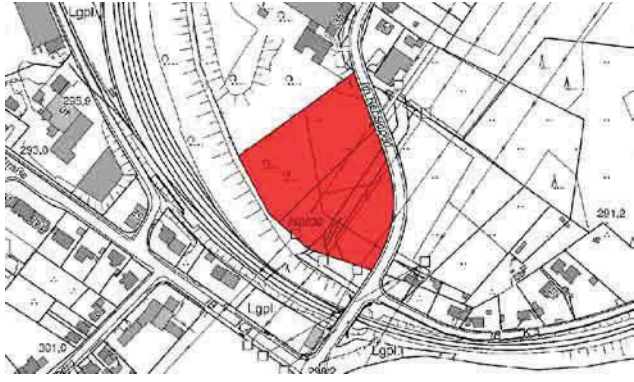
Flächenbezeichnung		Hölker Feld	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNPDarstellung	Gewerbe	Flächengröße	0,9 ha
B-Plan Nr. 96	GI	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche ist Teil des etablierten Gewerbegebietes Nächstebreck. Sie zeichnet sich durch insgesamt zufriedenstellende Lage- und Zustandsmerkmale aus. Sie ist eine der letzten GI-Flächen mit einer geringfügig nach unten abweichenden Grundflächenzahl von 0,7 zu den sonst üblichen 0,8. Westlich angrenzend findet sich ein Landschaftsschutzgebiet (Meine – Bachlauf). Der Niveauunterschied zwischen der Erschließungsstraße und der gewerblichen Baufläche sowie die angrenzende Wohnbebauung im Nord-Westen erschweren die Vermarktung.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Samostraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNPDarstellung	Gewerbe	Flächengröße	1,8 ha
B-Plan Nr. 1110	im Verfahren	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die dargestellte Fläche zeichnet sich durch eine mittlere Lagequalität aus.			
Derzeit läuft ein Bebauungsplan-Verfahren für die südliche Teilfläche, welches den vertraglichen Übergang zwischen der Wohnbebauung an der Beckacker Schulstraße sowie dem bestehenden Mischgebiet westlich als auch dem bestehenden Industriegebiet östlich der Windhukstraße regeln will. Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich 2011 gefasst.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Satzungsbeschluss			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

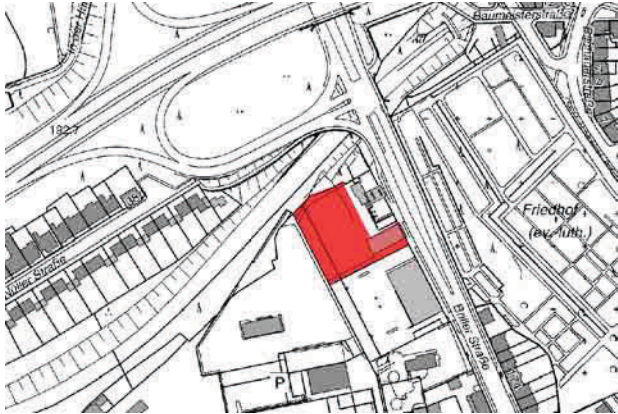
Flächenbezeichnung		Pülsöhde / Schwelmer Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 8-168	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNPDarstellung	Mischgebiet	Flächengröße	0,9 ha
B-Plan Nr. 81	GE	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die betreffende Fläche wurde über Jahrzehnte landwirtschaftlich genutzt, obgleich seit 1965 Baurecht für eine gewerbliche Nutzung besteht. Die Möglichkeit der Nutzung unterliegt jedoch Einschränkungen. Nördlich grenzt ein Mischgebiet, südlich ein Wohngebiet an, daher sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind reduziert (GRZ 0,6; GFZ 0,8). Das Umfeld wird geprägt durch die angrenzende Autobahnbrücke und Lärmemissionen. Die Verwertungschancen sind vor diesem Hintergrund eingeschränkt. Ferner scheint der Eigentümer auch nicht an einer Verwertung interessiert zu sein, so dass diese Fläche auch langfristig nicht dem Markt zur Verfügung gestellt wird.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Es ist zu prüfen, ob im Bedarfsfall (Flächenkompensation) die gewerbliche z.G. einer landwirtschaftlichen Ausweisung zurückgenommen werden kann.			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen		

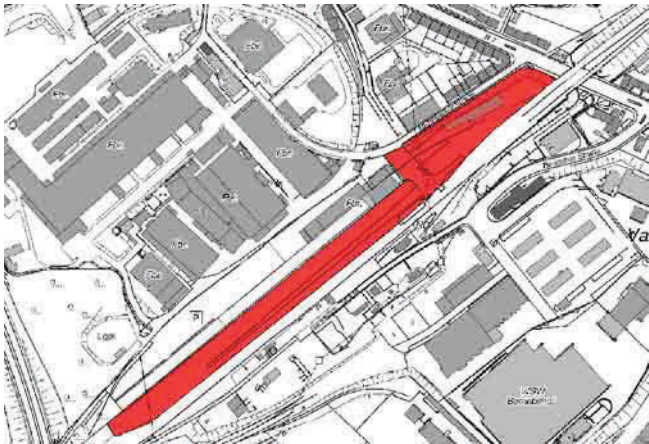
Flächenbezeichnung		Blombach Süd	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	12,2 ha (brutto)
B-Plan: nein	§ 35 BauGB	Eigentümer	mehrere Privat-eigentümer / Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand Die Fläche Blombach-Süd ist nach erfolgreicher Vermarktung des Engineering Parks die wichtigste Potenzialfläche im Wuppertaler Osten. Sowohl die Größe, die eine regionale Dimension besitzt, als auch die direkte Lage zur A 1 - Anschlussstelle Wuppertal – Ronsdorf lassen verschiedene Ansiedlungsszenarien für große als auch für kleine und mittlere Unternehmen zu. Die Art der Profilierung muss vor dem Hintergrund der Bedeutung dieser Fläche für die wirtschaftliche Entwicklung in der Region genau geprüft werden. Im Jahr 2000 wurde bereits ein Verkehrsgutachten „Durchführung einer Untersuchung der Verkehrserschließung des geplanten Gewerbegebietes Blombach-Süd in Wuppertal Ronsdorf – Vorauswahl der Erschließungsvarianten“ erstellt. Die Erschließungsuntersuchung hat zusammenfassend gezeigt (s. auch Drucks.-Nr. 4620/01), „dass eine Erschließung und damit eine Nutzung als Gewerbefläche grundsätzlich vorstellbar ist ...“. Gleichwohl sehen die Verkehrsexperten die Erschließung über den Tannenbaumer als problematisch an. Günstig wäre eventuell eine Erschließung, die im Bereich der Autobahnanschlussstelle Ronsdorf ansetzt. Hier sind Gespräche mit Straßen NRW notwendig. Die Potenzialfläche sollte im Verfahren im Vergleich zur FNP-Darstellung optimiert werden. Westlich grenzen Flächen an, die im Regionalplan (GEP 99) bereits als GIB und ASB dargestellt sind (s. auch GEP-Reserve). Ferner könnte auch eine Ausdehnung nach Süden in Betracht gezogen werden. Diese Flächen sind noch landesplanerisch abzustimmen. Vor der Entwicklung der Fläche sollten Studien zur Entwässerung und Erschließung erstellt werden. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte Gespräche mit Grundeigentümern; Gespräche mit BR im Hinblick auf landesplanerisch nicht abgestimmte Erweiterungsflächen, Abstimmung mit Straßen NRW, Studien zur Entwässerung, Bebauungsplan			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

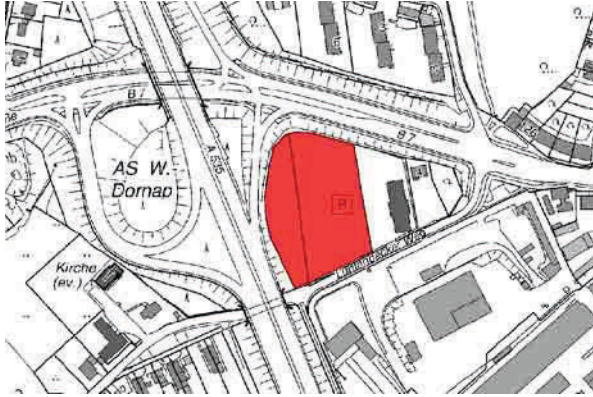
Flächenbezeichnung		Mühle	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	1,7 ha
B-Plan Nr. 366	GE	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand An der Stadtgrenze zu Remscheid in der Südspitze Ronsdorfs besitzt diese Gewerbefläche eine periphere Lage. Gleichwohl ist das vorgelagerte Gewerbegebiet mit wenigen Ausnahmen komplett besiedelt und unterstreicht damit die Akzeptanz durch kleine und mittlere Unternehmen. Nachdem über viele Jahre keine Entwicklung der Fläche betrieben wurde, laufen nun Aktivitäten zur Mobilisierung. Das Nutzungskonzept des Eigentümers sieht eine private Erschließung und eine Einteilung und Vermarktung in kleineren Parzellen vor. Ein erster Teilverkauf wurde getätigt. Der Bebauungsplan muss aufgrund des obigen Nutzungskonzepts angepasst werden. Dies wird zu einem späteren Zeitpunkt geschehen. Die verkehrlich belastete Situation im Bereich der Straße Mühle ist bei der Ansiedlung von Unternehmen zu berücksichtigen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte Anpassung des B-Plans			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen		

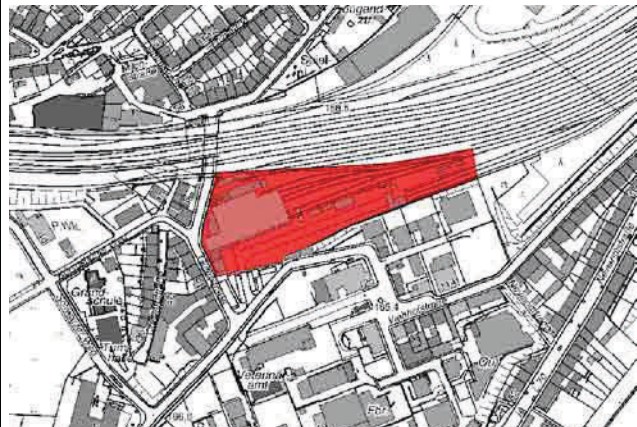
Flächenbezeichnung		Im Rehsiepen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 1,0 ha
B-Plan Nr. 316	GE	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche am südlichen Stadtrand zu Remscheid genießt seit 1970 Baurecht. Obwohl sie erschlossen ist, wird sie nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Gleichwohl ist eine gewerbliche Nutzung, so wie vorgesehen, nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Die in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Hochspannungsleitungen erschweren eine Vermarktung deutlich. Einer beabsichtigten Einzelhandelsnutzung im Jahr 2001 ist mit einer ersten Änderung des Bebauungsplans (rechtskräftig seit dem 05.07.2004) begegnet worden.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

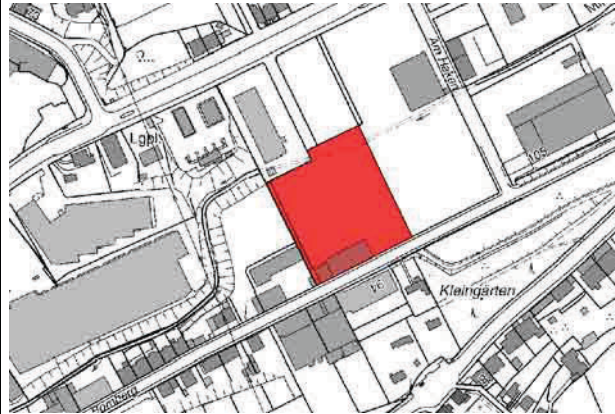
Brachflächen

Flächenbezeichnung		Briller Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 1-1855	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNPDarstellung	GE	Flächengröße	0,4 ha
B-Plan Nr. 1068	im Verfahren	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Kölker Fahrzeugbau	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	n.b.	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	Verwaltungsgebäude	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand Das Grundstück des angegebenen Standorts der Fa. Kölker an der Briller Straße wurde zur Hälfte bereits einer neuen Nutzung zugeführt (Discounter-Ansiedlung südlich der gekennzeichneten Fläche). Über den nördlichen Grundstücksteil wurde im städtebaulichen Vertrag im Jahr 2003 eine Fortschreibung der gewerblichen Nutzung unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, SB- und Fastfood-Restaurants vereinbart. Um dieser Vereinbarung Nachdruck zu verleihen, wurde im Mai 2008 ein erneuter Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 1068 gefasst und im März 2009 eine Veränderungssperre angeordnet. Nördlich des Grundstücks verläuft die Nordbahntrasse. Ein Zugang ist niveaugleich möglich. Durch die zu erwartende hohe Nutzungsfrequenz der Nordbahntrasse ergeben sich möglicherweise neue Entwicklungsimpulse im Hinblick auf eine freizeitwirtschaftliche Nutzung der Fläche.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: B-Plan zur Rechtskraft führen			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	kurzfristig		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

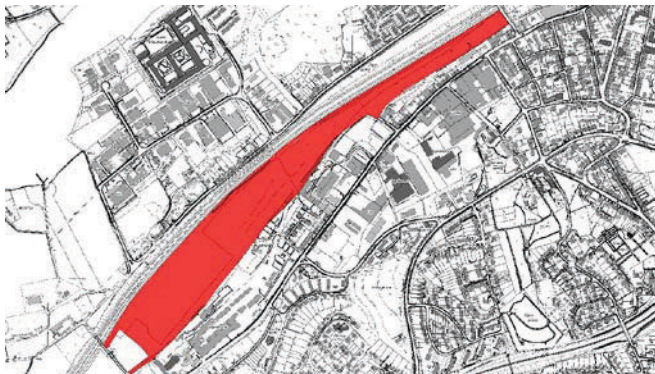
Flächenbezeichnung		Bahnhof Varresbeck	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	Schienenweg	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	2,7 ha (brutto)
B-Plan: nein	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Bahn	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	1999	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	Bahnhofsgeb. (südl.)	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand Die Fläche zeichnet sich durch eine besondere verkehrstechnische Lagegunst aus. Über die angrenzende B 7 liegen die Anschlussstellen zur A 46 (AS W-Varresbeck) und A 535 / B 224 (AS W-Dornap) in 800 bzw. 1.100 m Entfernung. Die nähere Umgebung ist überwiegend gewerblich geprägt, die Zuwegung zur Brachfläche über die Mettmanner Straße führt jedoch an Wohngebäuden vorbei. Bei der Entwicklung der Flächen sollte Folgendes beachtet werden: Die in Planung befindliche Nordbahntrasse quert die Bahnbrache von West nach Ost. Zahlreiche touristische Angebote in der näheren Umgebung (Kalktrichterofen, Schloss Lüntenbeck, ehemalige Deponie Lüntenbeck, ...) als auch in größeren Reichweiten (Zoo, Stadion, Korkenziehertrasse, ...) lassen sich von dem Standort über die Nordbahntrasse sehr gut erreichen. Ein geeigneter Ankunftsart an dieser Stelle ist wünschenswert. Derzeit verfügt die Wuppertalbewegung nicht über ausreichende Mittel zum Ankauf einer möglichen Teilfläche. Die nord-westliche Fläche ist bandartig geschnitten. Im Schnitt beträgt die Grundstückstiefe ca. 36 m bei einer Länge von ca. 500 m. Der ungünstige Zuschnitt wird eine Vermarktung erschweren. Nördlich der Bahnbrache grenzt das Betriebsgelände eines Automobilzulieferers an, südlich das Gelände eines Baustoffhändlers. Durch Neuordnung der Betriebsgrundstücke ergeben sich unter Umständen optimierte Grundstücksgrößen für untergenutzte Flächen und für die nunmehr zu entwickelnden ehemaligen Bahnliegenschaften.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: Kontaktaufnahme zu Eigentümern und Nutzern, um Möglichkeiten der Neuordnung zu eruieren. Die Fläche wurde zwischenzeitlich von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Im Fall einer neuen Nutzung ist ggf. ein B-Plan sowie eine FNP-Änderung erforderlich.			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

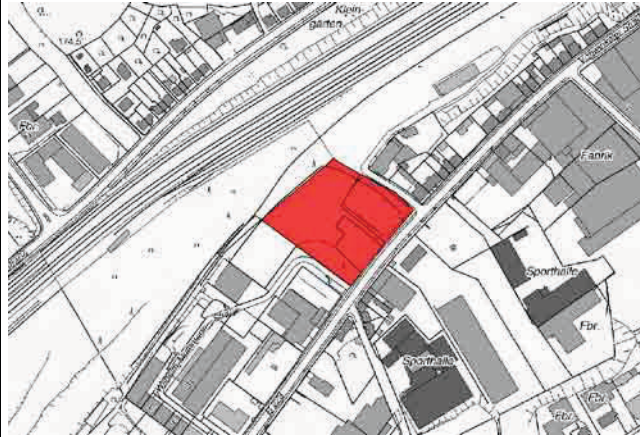
Flächenbezeichnung		Lüntenbecker Weg / Düsseldorfer Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 1-273	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	GE	Flächengröße	0,8 ha
B-Plan: nein	§ 34 BauGB: GE	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	FAG Kugelfischer (Betriebsparkplatz)	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	keine	Büro/Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand Die im Privatbesitz befindliche ehemalige Parkplatzfläche zeichnet sich durch sehr gute Lage- und Zustandsmerkmale aus. Sie liegt direkt an der Auffahrt zur A 535, ist nahezu eben und komplett versiegelt. Derzeit erfolgt eine Zwischennutzung durch abgestellte, abgemeldete Fahrzeuge. Die Nachbarfläche, die ursprünglich Teil des Parkplatzes war, ist zwischenzeitlich bebaut worden und wird durch eine kirchliche Einrichtung genutzt. Trotz dieser Nutzung besitzt das Gebiet eine eher gewerbliche Prägung. Die Nutzungsmöglichkeiten werden durch das Wohnhaus im Kreuzungsbereich der B7 / Lüntenbecker Weg eingeschränkt.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: keine			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

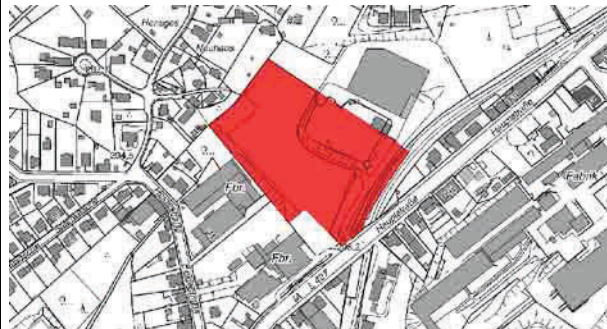
Flächenbezeichnung		Bahnhof Steinbeck / Viehhofstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	Schienenweg, GIB, ASB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNp-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	1,7 ha (brutto)
B-Plan Nr. 1053	Verfahren ruht	Eigentümer	Bahngesellschaften
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Deutsche Bahn AG Ausbesserungswerk	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	2002	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	Lokhalle, Tankstelle, Bahntechnik, sonstige Gebäude	Büro / Dienstleistung: ja	Freifläche: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Im Rahmen der Regionale 2006 war vorgesehen, diesen Standort sowie die östlich angrenzende Fläche bis zur Südstraße zu einem Standort für die Event- und Kommunikationswirtschaft zu entwickeln. Voraussetzung hierfür wäre ein umfangreicher und kostenintensiver Rückbau bestehender aktiver Bahnanlagen gewesen. Die Pläne werden seit Ende 2005 nicht weiter verfolgt. Bemühungen der Deutschen Bahn, die Fläche zu vermarkten, blieben seither erfolglos. Obwohl die Fläche mit der (sanierungsbedürftigen) Lokhalle als eine der letzten in NRW noch an das aktive Bahnnetz angeschlossen ist, konnten auch bislang keine Interessenten aus dem Bahnsektor gewonnen werden. Die künftige Entwicklung der Fläche ist offen. Sowohl die Nutzung durch Bahnunternehmen als auch durch andere Gewerbebetriebe ist denkbar. Für letzteres müssten dann die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei ist zu beachten, dass das westlich angrenzende Umfeld einen Mischgebietscharakter besitzt, Emissionen damit nur im begrenzten Umfang tolerabel sind. Eine Gesamtentwicklung, wie im Rahmen der Regionale 2006 beabsichtigt, ist aufgrund des hohen Aufwandes zur Anpassung der aktiven Bahnanlagen unrealistisch. Ferner sind zwei denkmalgeschützte Gebäude (Lagergebäude, Stellwerkshäuschen) zu beachten. Altlasten sind ebenfalls vorhanden.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: bei Bedarf Freistellung von Bahnzwecken, FNP-Änderung, ggf. B-Plan			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Bahn, ggf. Gewerbe		Brachfläche
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen		

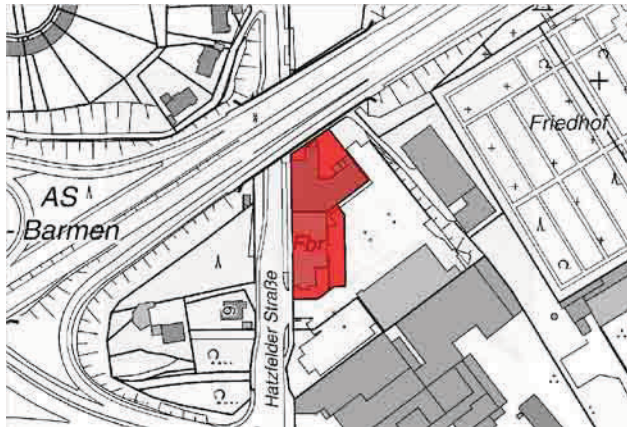
Flächenbezeichnung		Bornberg	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	0,8 ha
B-Plan Nr. 1021	einfacher B-Plan	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	DBT / Hemscheid (Bergbautechnik)	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	1999	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	Baudenkmal	Büro/Dienstleistung:ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die ursprünglich 2,7 ha große Brachfläche ist bis auf eine Restfläche von ca. 8.000 m² erfolgreich entwickelt worden. Eine Automobil-Vertretung, eine KFZ-Meisterwerkstatt sowie eine die Filiale einer Fast-Food-Kette haben sich auf dem Standort angesiedelt und entsprechen damit weitestgehend der Profilierung der Automeile Uellendahler Straße. Das verbliebene Grundstück von ca. 8.000 m² befindet sich in einer Hinterlage und ist mit zwei denkmalgeschützten Gebäuden bebaut. Die Vermarktungsbemühungen blieben bislang ergebnislos. Nunmehr wird auf Initiative des Projektentwicklers die Eignung des Standortes auf Ansiedlung einer Vergnügungsstätte (Entertainmentcenter) geprüft.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
B-Plan – Änderung prüfen			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

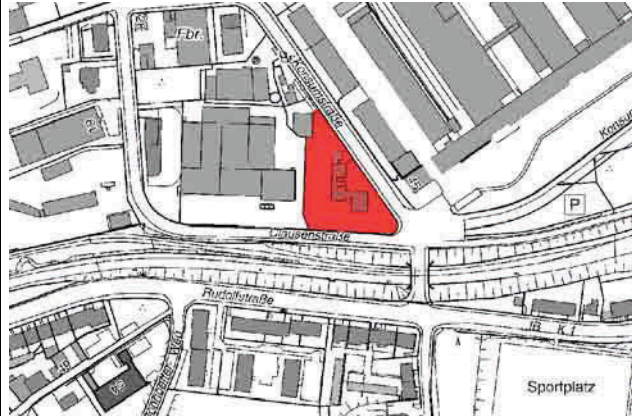
Flächenbezeichnung		Scheffelstraße / Lessingstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNPDarstellung	GE	Flächengröße	1 ha
B-Plan Nr. 520	GE	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	n.b.: Lagerung von Baustoffen	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	n.b.	nicht störendes GE: ja	Wohnen: ja
Bebauung	teilweise	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Brachfläche liegt in einer attraktiven Randlage von Vohwinkel. Die aufstehenden Gebäude sind abgängig. In unmittelbarer Nähe in südlicher als auch östlicher Richtung befinden sich Wohngebäude. Ferner finden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kirche, Kindergarten). Die Schwebebahn ist fußläufig erreichbar. Nördlich grenzt eine Fabrikanlage an, die durch einen privaten Entwickler zu einem Gewerbepark entwickelt wurde. Insofern befindet sich die Fläche in einem Spannungsfeld zwischen Wohnen und Gewerbe. Die aktuelle Initiative des Eigentümers der Brachfläche sieht eine Umnutzung von Gewerbe in Wohnen vor. Aus Sicht der Stadtentwicklung kann die Entwicklung mitgetragen werden, wenn die Fragen des Immissionsschutzes gelöst werden können. Auf keinen Fall soll der Betrieb des Gewerbeparks durch eine heranrückende Wohnbebauung behindert werden.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Im Fall einer Umnutzung ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe ggfs. Wohnen		Brachfläche
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen		

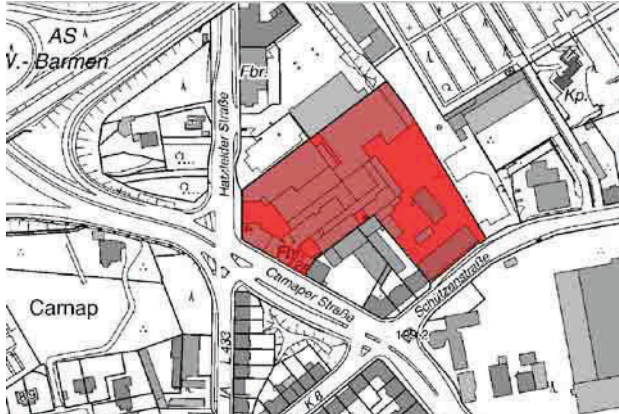
Flächenbezeichnung		Mittelstandspark VohRang	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	GE	Flächengröße	18,3 ha (brutto)
B-Plan Nr. 1081	GE	Eigentümer	Stadt
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Deutsche Bahn	em. Produktion: ja	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	n.b.	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	untergeordnet	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Mit der Umnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofs zum Gewerbepark VohRang ist ein zweiter wichtiger Baustein des Masterplans zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbeparks (s. Drucks.-Nr. VO/2431/04) in die Realisierungsphase getreten. Der entsprechende Bebauungsplan ist im Juli 2009 rechtskräftig geworden. Derzeit wird das Regenrückhaltebecken ausgebaut und die Ausführungsplanung zur weiteren Erschließung abgestimmt. Baubeginn für weitere Entwässerungsmaßnahmen wird voraussichtlich Mitte 2011 sein. Ende 2011 sollen Unternehmen erste erschlossene Grundstücke angeboten werden können. Grundsätzlich wird eine abschnittsweise Erschließung des Gewerbeparks - beginnend im Westen - präferiert. Zielgruppe des Gewerbeparks VohRang sind kleine und mittlere Unternehmen aus Wuppertal und der näheren Umgebung ohne Branchenschwerpunkt, desweiteren bahnaffines Gewerbe als auch Handwerk. Es können flexible Grundstücksgrößen ab ca. 1.000 m² angeboten werden. Die Fläche genießt gute Zustandsmerkmale. Sie ist eben und an das Stadtteilzentrum Vohwinkel mit entsprechend guten ÖPNV-Anbindungen angebunden. Es liegen zahlreiche konkrete Reservierungen vor, die eine zügige Vermarktung erwarten lassen. Hinweis: Am nördlichen Rand des Planungsraums befindet sich ein Schutzkorridor für Zauneidechsen, ein Bachlauf sowie ein Fuß- und Radweg. In der Folge wird der zur Verfügung stehende gewerblich zu nutzende Raum stark eingeschränkt. Ca. 11,4 ha stehen für die Unternehmensansiedlung bereit. Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: Abstimmungen mit BR über Investitionsmaßnahmen; Abstimmungen mit WSW über Versorgungsmaßnahmen; Planfeststellungsverfahren zur Bachoffenlegung durch BRW; Abstimmung der Ausführungsplanungen; Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	kurzfristig		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

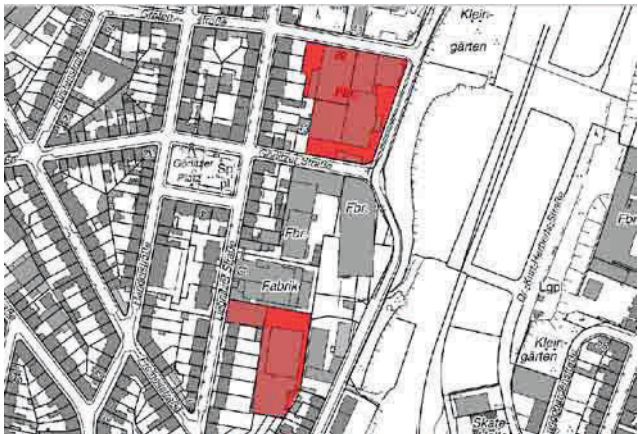
Flächenbezeichnung		Vohwinkeler Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 3-50-4	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	GE	Flächengröße	1 ha
B-Plan Nr. 1081	GE	Ansprechpartner	GMW (Stadt W'tal)
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Epeda-Werke (Bettfedern)	em. Produktion: ja	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	1993	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	nein	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Mit Rechtskraft des B-Plan Nr. 1081 (Mittelstandspark VohRang) hat die betreffende Brachfläche – eingebettet in ein gewerbliches Umfeld – selbst eine gewerbliche Festsetzung erhalten. Sie weist wie der Mittelstandspark insgesamt gute Zustandsmerkmale und eine gute Lagequalität auf. Die Fläche ist für ein ortsansässiges Unternehmen reserviert. Eine Teilfläche der ursprünglich ca, 1,3 ha großen Fläche wurde zwischenzeitlich an ein ortsansässiges Unternehmen veräußert.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

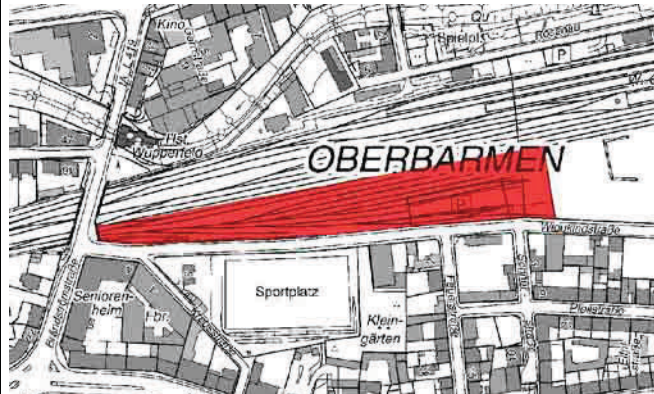
Flächenbezeichnung		Hauptstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNPDarstellung	Gewerbe	Flächengröße	2,3 ha
Festsetzung B-Plan 611	GE	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	hist. Ziegelei	em. Produktion: ja	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	nein	Büro/Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Das betreffende Grundstück befindet sich in sehr verkehrsgünstiger Lage. Das belegen nicht zuletzt zahlreiche Einzelhandelsanfragen aus der Lebensmittelbranche, die jeweils negativ beschieden werden, da es sich zum einen um einen nicht integrierten Standort handelt, Einzelhandelsansiedlungen sich damit zentrumsschädigend auswirken würde. Zum anderen stehen in Cronenberg kaum noch geeignete gewerbliche Bauflächen im nennenswerten Umfang zur Verfügung. Derzeit befindet sich der Bebauungsplan in einem Änderungsverfahren, um das gewerbliche Bauflächenpotenzial zu optimieren. Dieses Verfahren geht auf die Initiative eines Eigentümers zurück. Die aktuellen Nutzungsabsichten sehen eine Eigennutzung für die nördliche Teilfläche und eine Veräußerung der südlichen Teilfläche vor.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Da sich die o.a. Überlegungen konkretisieren müssen, wird das Änderungsverfahren derzeit nicht aktiv weiter betrieben.			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

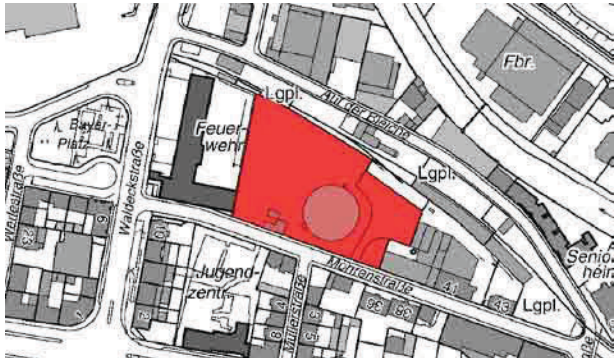
Flächenbezeichnung		Hatzfelder Straße / Autobahn	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 0,3 ha
B-Plan: nein	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Neuhaus GmbH & Co. Textilveredlung	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	n.b.	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	mehrgeschossige historische Bebauung	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Brachfläche grenzt direkt an die Autobahn A 46. Der nördliche Teil, das Objekt Hatzfelder Straße 14, ist von dort gut sichtbar und genießt damit eine hohe Präsenz. Die Nähe zur Autobahn ist Standortvorteil (hohe Frequenz, ausgezeichnete Erreichbarkeit) und -nachteil zugleich. Die Emissionsbelastung ist deutlich wahrnehmbar. Sensiblere Nutzungen sind damit ausgeschlossen. Das südliche Gebäude, Hatzfelder Straße 12, ist als Baudenkmal (Nr. 4147 von 2001) in die Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Kontorgebäude mit einer aufwändigen Jugendstilfassade. Das dazugehörige Fabrikgebäude wurde 2002/2003 durch einen Discounter ersetzt. Die hohe Bebauungsdichte und der damit einhergehende geringe Freiflächenanteil lassen bei einer Nachfolgenutzung Stellplatzprobleme erwarten. Die Objekte stehen im Eigentum verschiedener Personen. Die Nutzungsabsichten sind nicht bekannt. Für die nördliche Teilfläche gibt es einen Altlastenverdacht. Hier sind weitere Untersuchungen notwendig. Die vorhandene Gebäudesubstanz gibt die Nachnutzungsperspektiven vor. Eine tertiäre Nutzung (Verwaltung, Hotel- und Gaststättengewerbe, kleine Dienstleistungsunternehmen etc.) ist nahe liegend.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Kein planersicher Handlungsbedarf, jedoch müssen die Nutzungsabsichten der Eigentümer geklärt werden, ggf. kann eine gemeinsame Entwicklung angregt werden.			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Clausenstraße / Konsumstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Barmen
FNPDarstellung	Gewerbe	Flächengröße	0,4 ha
B-Plan Nr. 887	GI	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Tuffi (Milcherzeugnisse)	em. Produktion: ja	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	2003	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	Verwaltungsgebäude	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Das ursprünglich 2,7 ha große Areal des ehemaligen Tuffi-Werks ist weitestgehend einer neuen Nutzung zugeführt worden. Noch nicht vermarktet wurde das Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Bruttogeschosfläche von ca. 2.300 m² auf vier Etagen, das auf einem Grundstück von ca. 4.000 m² liegt. Das Objekt wurde 1967 errichtet. Möglicherweise ergeben sich neue Impulse für eine Nachnutzung, wenn die südlich angrenzende Nordbahntrasse in Betrieb genommen wird. Es existieren Überlegungen im Zuge der Nordbahntrassen-Entwicklung an diesem Standort ein Hostel anzusiedeln.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte			
keine			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe / Dienstleistung		Brachfläche
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

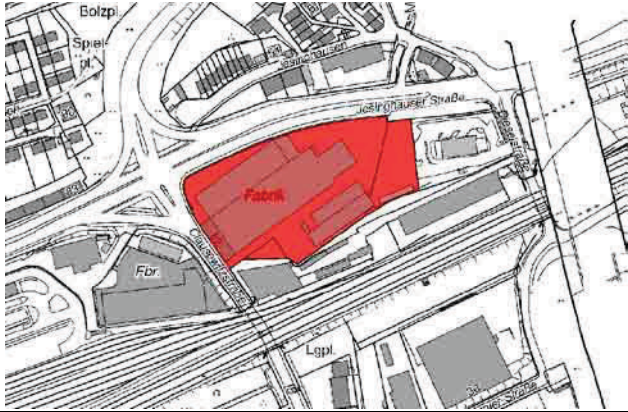
Flächenbezeichnung		Schützenstraße / Carnaper Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 1,4 ha
B-Plan: nein	§ 34 BauGB: GE	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Prym Fashion	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	2010	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	Hallen, mehrgescho- ssige Gebäude	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Mit Schließung im Jahr 2010 ist die Produktion von Verschluss-Systemen und Accessoires für die Bekleidungsindustrie an den Stammsitz des Unternehmens in Stolberg und nach Italien verlagert worden (Quelle: WZ vom 05.05.2010). Der nunmehr brach liegende Standort hat eine äußerst günstige Lage. Direkt an der Autobahnan- schlussstelle Barmen bildet er zugleich das Tor zu Barmen. Die Carnaper Straße bietet in dieser Höhe eine Frequenz von 40.000 bis 50.000 Kfz / Tag. Die Knotenpunkte sind leistungsfähig. Es gibt nicht viele vergleichbare Standorte mit dieser hohen Verkehrsgunst. Mit Ausnahme der gegenüberliegenden Wohnbebauung südlich der Carnaper Straße sind kaum sensible Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu berücksichtigen. Die Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung sind sehr gut. Die Eigentümerinteressen sind unbekannt. Jedoch sollte die Fläche vor einer neuen Nutzung geordnet werden. Sie ist mit verschiedenen Baukörpern (eingeschossige Hallen, mehrgeschossige Verwaltungs- und Produktionsgebäuden) dicht bebaut. Ein Teilrückbau von verschiedenen Baukörpern wird die Nachnutzung erleichtern. Aufgrund der besonderen Lagegunst sind hier auch verkehrsintensive Nutzungen denkbar. Die Fläche liegt im stadtgestalterischen Interessensgebiet und hat für Besucher eine stadtbildprägsame Funktion. Insofern sollte bei der Nachnutzung die architektonische Qualität ein wichtiges Kriterium sein. Die langjährige industriellen Nutzung spricht für einen Altlastenverdacht. Entsprechende Untersuchungen sind im Fall einer nachfolgenden Nutzung notwendig.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Kein planerischer Handlungsbedarf, jedoch Nutzungsabsichten des Eigentümers klären			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

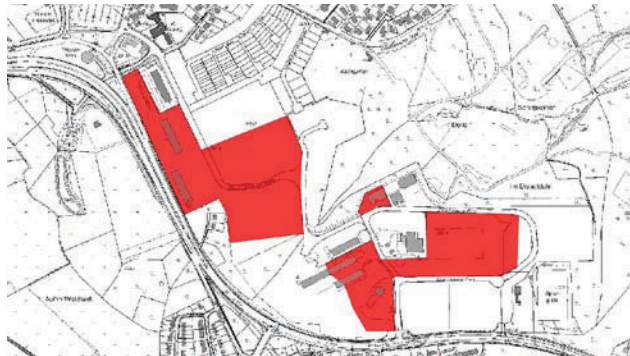
Flächenbezeichnung		Breslauer Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 6-1134-1+2	
GEP-Darstellung	GIB, ASB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	1,5 ha
B-Plan: nein	§ 34 BauGB: GE/MI	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Reuß GmbH (Bauprodukte)	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	2004	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	diverse Hallen und Verwaltungsgebäude	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Nach der Verlegung des Firmensitzes der Fa. Reuß nach Sprockhövel lag der Gewerbestandort an der Breslauer Straße für einen kurzen Zeitraum brach. In der jüngeren Vergangenheit hat ein Eigentümerwechsel statt gefunden. Es etabliert sich nun ein Gewerbepark. Wichtige Vermarktungserfolge liegen vor. So wird der mittlere Teil der Fläche, die in Gänze eine Größe von 2,7 ha umfasste, nunmehr durch ein angrenzendes Unternehmen der Textilbranche, durch ein Großhandelsbetrieb der Sanitärbranche sowie durch eine Druckerei nachgenutzt. Weitere kleinere Unternehmen haben im südlichen Teil der Fläche einen neuen Standort gefunden. Bei der Nachnutzung muss die künftige wohnbauliche Entwicklung auf der ehemaligen Rangierbahnhofsfläche Wichlinghausen (östlich angrenzend) und die westlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung bedacht werden, so dass die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe im Fokus steht. Die Erschließung ist aufgrund des geringen Straßenquerschnitts und des ruhenden Verkehrs für LKW nicht einfach.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

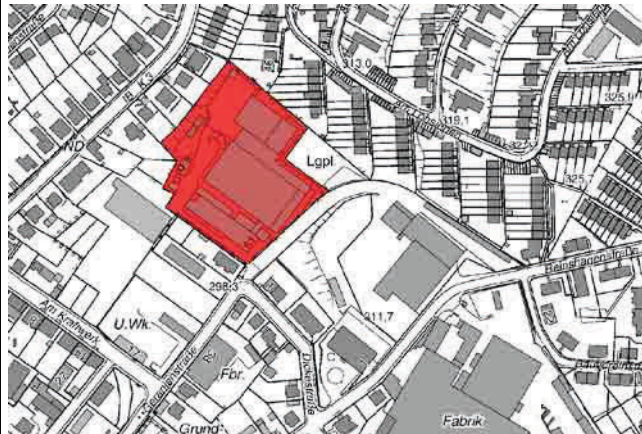
Flächenbezeichnung		Widukindstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNPDarstellung	Bahnanlage	Flächengröße	1,5 ha
B-Plan Nr. 1131	im Verfahren (einfacher B-Plan)	Eigentümer	Deutsche Bahn AG
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	DB: Güterbahnhof	em. Produktion:nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	1994	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	Bahnanlage – Rückbau erforderlich	Büro/Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Von der ursprünglich ca. 5,5 ha großen Bahnbrachen werden zwischenzeitlich ca. 4 ha durch einen Baumarkt genutzt. Hierfür wurde ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das 2007 Rechtskraft erlangte. Die verbliebene Fläche soll entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung, die einen gewerblichen bzw. Mischgebietscharakter besitzt, nachgenutzt werden. Eine Einzelhandelsnutzung wird an diesem Standort jedoch ausgeschlossen. Diese Festsetzung sieht das Bebauungsplansverfahren Nr. 1131 vor, das zum Schutz der Einzelhandelsentwicklung in Heckinghausen (s. Bauleitplanverfahren Nr. 1101 V Heckinghauser Straße / Feuerstraße) im August 2008 eingeleitet worden ist. Mit einer Veränderungssperre vom März 2009 wurde ein entsprechendes Baugesuch zurückgewiesen.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Nach der Offenlage des Bebauungsplans im Juli / August 2010 wird nun der Satzungsbeschluss für das 1. Halbjahr 2011 vorbereitet.			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe, mischgebietsverträgliche Nutzungen		Brachfläche
Verfügbarkeit	kurzfristig		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

Flächenbezeichnung		Mohrenstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 7-165-1	
GEP-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	0,8 ha
Festsetzung B-Plan 997	Aufstellungsbeschluss; Verfahren ruht	Eigentümer	WSW AG
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	WSW AG	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	n.b.	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	Gasometer (Denkmal)	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Zur Entwicklung dieser Fläche bedarf es ungewöhnlicher Ideen, um nicht nur mit der Fläche selbst sondern auch mit dem Gasometer eine adäquate Nutzung zu verbinden. Der denkmalgeschützte Gasometer aus dem Jahr 1952 hatte die Aufgabe, bei einem Ausfall der Hauptleitung die Gasversorgung im Osten der Stadt aufrecht zu erhalten als auch Spitzenlasten abzudecken. Der Gasometer bedeckt eine Grundfläche von ca. 1.000 m², besitzt einen Durchmesser von ca 38 m und ist ca. 67 m hoch. Eine kulturelle und/oder freizeitorientierte Nutzung wäre ideal, jedoch müsste sie sich von den Vorbildern des Ruhrgebiets absetzen und ein eigenständiges Profil entwickeln, das sich zudem als wirtschaftlich tragfähig erweist. Aber auch sonstige Nutzungen wie nicht störendes Gewerbe oder eine Büro- und Dienstleistungsnutzung sind denkbar. Aktuell läuft der zweite Bauabschnitt zur Altlastensanierung. Die Arbeiten sollen voraussichtlich Ende Februar 2011 abgeschlossen sein. Derzeit wird das Gelände durch ein Bauunternehmen zwischengenutzt. Je nach Nutzungskonzept wird unter Umständen eine Fortführung bzw. ein neues Bebauungsplanverfahren notwendig.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	mischgebietsverträgliche Nutzung		
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
			Brachfläche

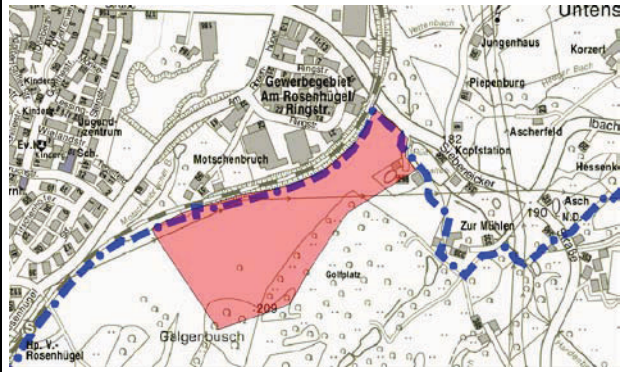
Flächenbezeichnung		Spitzenstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FN-P-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	2,3 ha
B-Plan: nein	§ 34 BauGB: GE	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Kromberg & Schubert	em. Produktion: ja	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	1993	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	Halle und Verwaltungsgebäude	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Der ehemalige Standort der Kabelwerke Kromberg & Schubert befindet sich in einer Insellage zwischen mehreren Schienentrassen. Zur Sicherung von Gewerbestandorten im bestehenden Siedlungsraum soll dieses Grundstück einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das Grundstück wird aktiv über ein Wuppertaler Maklerbüro angeboten. Vorgesehen sind der Abriss der alten Gebäudesubstanz und die Schaffung von modernen, neuen Hallen- und Gewerbeobjekten. Es sollen freigeräumte Grundstücke - entweder parzelliert als Eigentum oder mit einem Neubau zur Miete im Rahmen eines Investorenmodells – angeboten werden. Die verkehrstechnische Erschließung des Firmengeländes erfolgt über die Grundstraße. Bei der Wiedernutzung des Geländes sind die Lärmschutzinteressen der Bewohner der Grundstraße entsprechend zu berücksichtigen.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

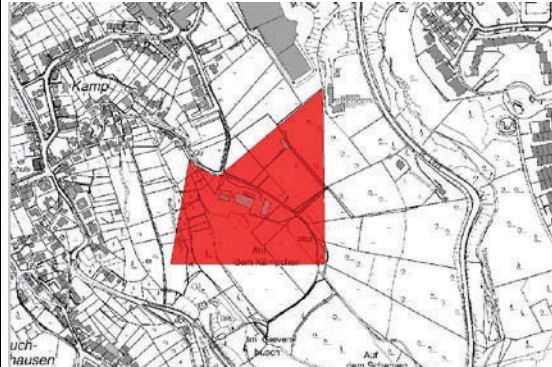
Flächenbezeichnung		Jesinghauser Straße / Clausewitzstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 8-1856	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerf.-Beyenburg
FNPDarstellung	Gewerbe	Flächengröße	1,6 ha
B-Plan 1162 V	in Vorbereitung, Planung: SO	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Schmitz & Apelt LOI Industrieofenbau	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	n.b.	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	diverse Hallen	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand Seit der Standortaufgabe des Industrieofenbauers liegt das Werksgelände brach. 2006 / 2007 gab es eine Initiative diese Fläche als Ersatz- und Expansionsstandort für den REAL-Standort an der Dieselstraße zu entwickeln. Aus landesplanerischer Sicht konnte diese Einzelhandelsentwicklung jedoch nicht befürwortet werden. Das Grundstück weist aufgrund der Nähe zur Anschlussstelle Langerfeld eine hohe Lagegunst auf. Die aufstehenden Gebäudeteile sind prinzipiell nachnutzbar, schränken die Wiederverwertbarkeit jedoch auch ein. Die gegenüberliegende Wohnbebauung ist bei der Nachfolgenutzung zu berücksichtigen. Bei Abriss der Gebäude sind Anbauverbotszonen zu beachten. Desweiteren befinden sich verrohrte Bachläufe auf dem Grundstück. Derzeit wird ein Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet. Das Nutzungskonzept sieht die Errichtung eines Entertainmentcenters vor.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: Bebauungsplanverfahren			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Freizeitwirtschaft	Brachfläche	
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		

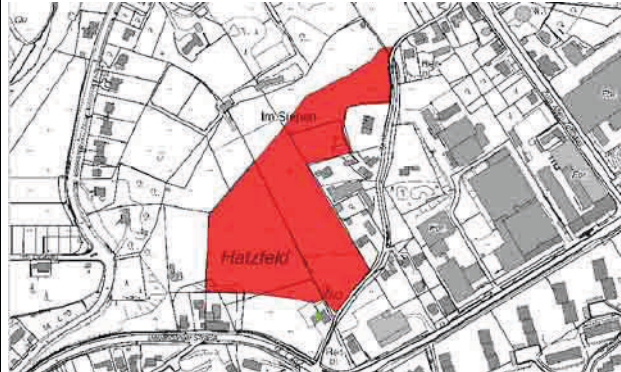
Flächenbezeichnung		Engineering Park Wuppertal	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen / Ronsdorf
FNPDarstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 13,8 ha (brutto)
B-Plan Nr. 1066	GE / GI	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Generaloberst Hoepner – Kaserne	em. Produktion: ja	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	2004	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	Fläche wurde neu geordnet	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Mit der Nachnutzung der ehemaligen Generaloberst Hoepner – Kaserne zum Engineering Park Wuppertal ist ein erster wichtiger Schritt zur Realisierung des Masterplans zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbeparks (Drucks.-Nr. VO/2431/04) getan. Zielgruppe des Standortes sollten Unternehmen aus dem Cluster Automotive, Maschinen- und Werkzeugbau, Metallverarbeitung sowie sonstige produzierende Betriebe und Unternehmen, die sich an betreffenden Wertschöpfungsketten orientieren sein. Dies ist in der praktischen Vermarktung weitgehend aufgegeben worden. Das Projekt konnte mit dem privaten Projektentwickler schneller als erwartet umgesetzt werden. Nachdem der Bebauungsplan innerhalb von einem Jahr im März 2008 Satzungsbeschluss erlangte, wurde das Gelände freigeräumt. Seit Beginn des Jahres 2009 werden die Erschließungsarbeiten realisiert. Die Fläche weist hervorragende Lage- und Zustandsmerkmale auf. Direkt an der Technologieachse Süd gelegen, wird sie ihre Zentralität durch den bevorstehenden Ausbau der L 419 noch weiter erhöhen. Das Erschließungssystem greift die alten Strukturen weitestgehend auf. So entstehen versetzte Ebenen, die dem Gebiet auch eine optische Gliederung geben. Im Engineering Park wird Fernwärme zur Verfügung gestellt, ferner ist die Bereitstellung von Prozessgas möglich.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe / Industrie		
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
			Brachfläche

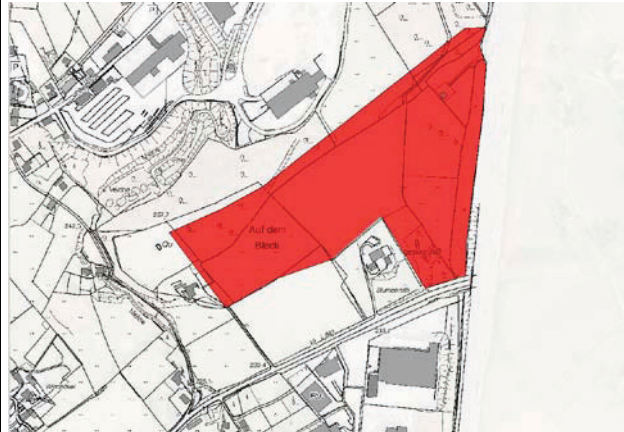
Flächenbezeichnung		Geranienstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Nr. 9-2185			
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 1,3 ha
B-Plan Nr. 1139	Aufstellungsbeschluss	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzung	
ehem. Nutzer	Schempp & Decker Galvanik	em. Produktion: nein	Einzelhandel: nein
Standortaufgabe	2009	nicht störendes GE: ja	Wohnen: nein
Bebauung	Hallen	Büro / Dienstleistung: ja	Freiflächen: nein
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Im Jahr 2004 hat das Berliner Unternehmen Schempp & Decker die Betriebsgalvanik des früheren Wuppertaler Unternehmens Grote & Hartmann übernommen. 2009 wurden die Produktionsanlagen der Wuppertaler Niederlassung an den Stammsitz nach Berlin verlagert. Seitdem liegt der Standort brach. Die aufstehenden Hallen befinden sich in einem guten Zustand, schränken die Vermarktbarkeit im gewissen Rahmen wieder ein. Die Erschließung über die Erbschlöer Straße oder Lüttringhauser Straße ist befriedigend. Der Standort bietet befriedigende Voraussetzungen für eine Nachnutzung. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Galvanikstandort haben sich Grundwasserbelastungen ergeben, die derzeit saniert werden. Dieser Umstand ist im Rahmen einer Nachfolgenutzung zu berücksichtigen. Ferner ist ein Augenmerk auf die angrenzende Wohnbebauung zu richten. Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 1139 – Geranienstraße – sollen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB, zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches von Ronsdorf, Einzelhandelsnutzungen die dem Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wuppertal entgegenstehen, ausgeschlossen werden.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Bebauungsplan zur Rechtskraft führen, Offenlage im 2. Hj. 2011 beabsichtigt			
Nutzungsempfehlung			
Art Nutzung	Gewerbe	Brachfläche	
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		

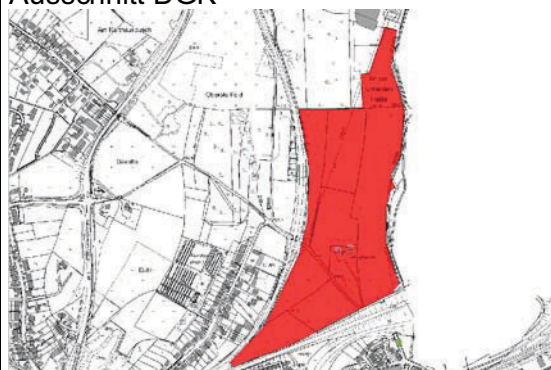
GEP-Reserven

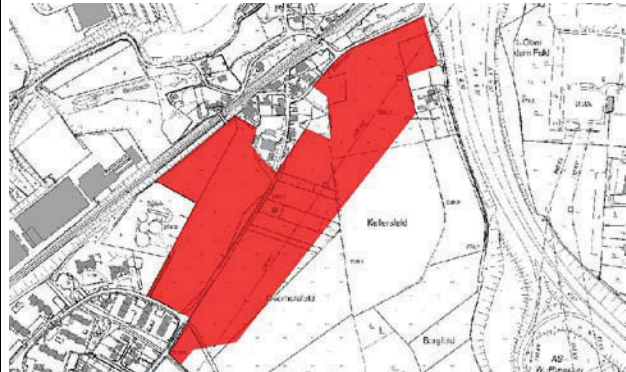
Flächenbezeichnung		Kleine Höhe – Rüssel	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FN-P-Darstellung	Landwirtschaft	Flächengröße	ca. 21 h
B-Plan: nein	§ 35 BauGB	Eigentümer	Privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die GEP-Reservefläche befindet sich direkt an der Stadtgrenze zu Velbert-Neviges. Sie wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt die S-Bahn-Linie 9 Wuppertal - Essen, im weiteren auf Velberter Stadtgebiet das Gewerbegebiet Am Rosenhügel sowie das Industriegebiet Siebeneick. Im Süden schließt sich der Golfplatz des Golfclubs Bergisch Land an, westlich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nord-östlich grenzt die L 107 auf Velberter Stadtgebiet. Sie führt durch Nevigeser Stadtgebiet zur Autobahnanschlussstelle der A 535. Für die äußere Erschließung sind enge Abstimmungsgespräche mit der Gemeinde Velbert erforderlich, ferner mit dem Landesbetrieb Straßen, da der Anschluss außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Weitere Restriktionen sind zu beachten: Das Gelände steigt zunächst moderat, dann intensiver von Nord-Ost nach Süd-West. Eine Hochspannungsleitung quert die Reservefläche von West nach Ost. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen. Teilweise sind im potenziellen Planungsraum bereits Kompensationsflächen für den Ausbau der S9 vorhanden. Vorbehaltlich weiterer Prüfungen (Verkehr, Entwässerung) kann man dem Gebiet Entwicklungspotenzial unterstellen. Dagegen steht jedoch die Intention des Eigentümers, der die Fläche langfristig als Freiraum erhalten will.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Auf dem Kämpchen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 4-2112	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Landwirtschaft Wald	Flächengröße	ca. 4,6 ha
B-Plan: nein	§ 35 BauGB	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche liegt abseits wichtiger Verbindungsachsen und ist Teil eines durch einen in Betrieb befindlichen bäuerlichen Hof geprägten Landschaftsbildes. Nördlich der GEP-Reservefläche grenzt eine landwirtschaftlich genutzte, jedoch im B-Plan Nr. 660 A festgesetzte Gewerbefläche an. Sie dient der potenziellen Standorterweiterung des ortsansässigen Unternehmens. Die GEP-Reservefläche ist aktuell für eine gewerbliche Inanspruchnahme nicht ausreichend erschlossen. Ein weiterer Ausbau der Kamper Straße wäre erforderlich. Dies hätte eine Beeinträchtigung der Anwohner zur Folge. Weitere Restriktionen sind zu beachten: Westlich fließt der Kuchhauser Bach, der die Reservefläche im nennenswerten Umfang tangiert. Entsprechende Abstände sind einzuhalten. Im Nord-Osten der Fläche stockt Wald. Das Gelände fällt von Norden nach Süden stark ab. Im Fall einer Planung wären Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen. Die Fläche ist allenfalls für die Standortsicherung ansässiger Unternehmen geeignet. Bevor jedoch eine Inanspruchnahme für eine gewerbliche Nutzung diskutiert werden würde, sollte zunächst die ca. 2,1 ha große nördlich angrenzende Fläche ausgeschöpft sein.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

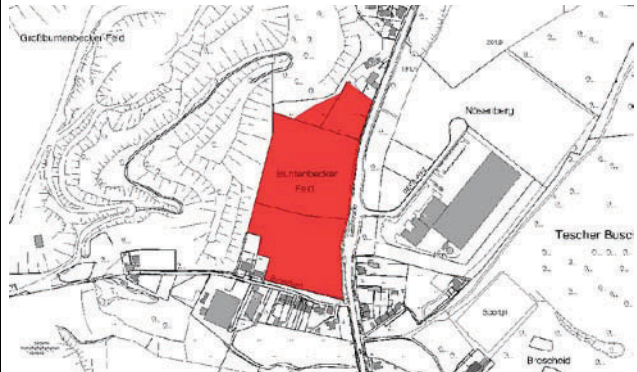
Flächenbezeichnung		Tente	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 5-103-3	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Landwirtschaft Wohnen	Flächengröße	ca. 3,6 ha
B-Plan: nein	§ 35 BauGB	Eigentümer	Privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden Wuppertals genießt eine akzeptable Verkehrsgunst. Die Autobahnanschlussstelle Barmen (A 46) ist in ca. 2 Autominuten (Entfernung 1,4 km) zu erreichen. Die GEP-Reservefläche wird im Süden durch einen Gewerbebetrieb und einen Hof, im Westen durch Gewerbe, im Nord-Westen und im Norden durch Landwirtschaft und im Osten durch Gewerbe eingeschlossen. Die Geländetopografie ist bewegt und eignet sich vorzugsweise für eine kleinteiligere Nutzung. Voran gegangene Entwicklungsbemühungen sind gescheitert. Beabsichtigt war die Realisierung einer gewerblichen Nutzung, die aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit für die Erschließung, einer sensiblen Gewässersituation und Anwohnerakzeptanz nicht zum Erfolg geführt werden konnten. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 812 A aus dem Jahr 1992 wurde im August 2007 aufgehoben. Gewässer: Es bestehen ökologisch schutzwürdige Bereich auf der Fläche (Quellbereiche). Planungen aus dem Jahr 1995 (Wupperverband) sehen eine Offenlegung des Hatzfelder Bachs vor, der in West-Ost-Richtung über die betreffende Fläche verläuft. Bei der vorzusehende Nutzung lässt sich ein Bachlauf jedoch integrieren. Gem. FNP 2005 ist in dem potenziellen Siedlungsbereich eine Versorgungsfläche für Regenwasser vorzusehen. Altlasten: Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1992 gibt Hinweise auf die Qualität der vorhandenen Altablagerungen. Danach sind die erfolgten Auffüllungen als vergleichsweise problemlos zu bezeichnen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Blumenroth (GEP-Reserve)	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Landwirtschaft Wald	Flächengröße	10 ha (Reduzierung notwendig)
B-Plan: nein	§ 35 BauGB	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Blumenroth verfügt als Erweiterungsstandort des Gewerbegebiets Nächstebreck über eine gute Lagequalität und ist aus diesem Grund auch im FNP 2005 berücksichtigt worden, jedoch in einem sehr viel geringerem Umfang als die entsprechende GEP-Darstellung, die einige Restriktionen nicht berücksichtigt: Als Ergebnis des Ausbaus der A 1 befinden sich im östlichen Bereich langfristig gesicherte Ausgleichsflächen (Wald). Entlang der Autobahn ist eine 40 Meter lange Anbauverbotszone zu beachten. Im Osten befindet sich eine Bachlauf, ein temporäres Gewässer. Hier ist ein Abstand von 5 Metern zur Böschungsoberkante einzuhalten. Dieser Bachlauf mündet in der südöstlichen gelegenen Bachschwinde, einem geologischen Naturdenkmal. Die gesamte Reservefläche ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Es muss geprüft werden, ob der aktuelle Straßenquerschnitt der Linderhauser Straße für eine gewerbliche Nutzung ausreicht. Ferner sind Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW notwendig, da sich die Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Im Ergebnis kann man festhalten, dass eine Erweiterung der aktuellen FNP-Darstellung nach Osten (Ausgleichsflächen, Naturdenkmal) nicht möglich, aber nach Norden grundsätzlich denkbar ist. Somit könnte man ein zusätzliches Gewerbeflächenpotenzial von ca. 5 ha generieren. Gleichwohl könnte für die durch die genannten Restriktionen geblockten Flächen eine gewisser Ausgleich statt finden, in dem die westlich angrenzende Fläche in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen wird. Es empfiehlt sich, vor der Entwicklung der Fläche ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen. Die unten angeführte mittelfristige Verfügbarkeit versteht sich hier als Zielperspektive, denn die Eigentümerinteressen sind noch unbekannt.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Vor dem Hintergrund, dass auch die westliche Teilfläche in die Entwicklungsbemühungen einbezogen werden soll, sind Abstimmungsgespräche mit der BR zu führen, ferner mit dem Landesbetrieb Straßen NRW sowie mit privaten Eigentümern, da sich wesentliche Teile der Gesamtentwicklungsfläche im Privatbesitz befinden. Entwässerungskonzept, FNP-Änderung, Bebauungsplan			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		

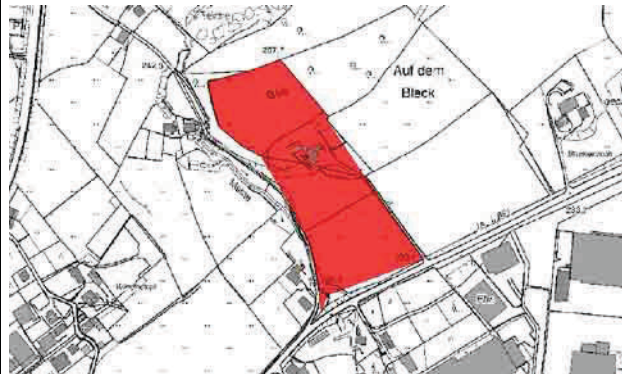
Flächenbezeichnung		Jesinghausen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNPDarstellung	Landwirtschaft	Flächengröße	ca 13,7 ha
Festsetzung B-Plan	Nr. 272 (1974) Friedhofsfläche	Eigentümer	Stadt / privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand Die landwirtschaftlich genutzte Fläche am östlichen Stadtrand zu Schwelm grenzt im Osten an die A 1, im Süden an einen Bahndamm einer stillgelegten Bahntrasse (Richtung Schwelm). Westlich grenzt ebenfalls ein Bahndamm einer stillgelegten Bahnverbindung an – die Nordbahntrasse. Im Norden befindet sich ein Wald, der zudem Naturschutzgebiet ist. Die Fläche ist mit zahlreichen weiteren Restriktionen behaftet. Östlich von dem benannten Wald befindet sich als Ergebnis des Autobahnausbaus eine langfristig gesicherte Ausgleichsfläche. Ebenfalls östlich jedoch entlang der gesamten Fläche fließt der Meine-Bach zu dem ein entsprechender Abstand von 5 Metern einzuhalten ist. Von Süd-West nach Nord-Ost quert eine Hochspannungsleitung mit einem entsprechend freizuhaltenden Korridor die Fläche. Alle genannten Restriktionen schränken die gewerbliche Nutzung der Fläche ein. Das wesentliche Problem liegt jedoch in der fehlenden nutzungsadäquaten Erschließung. Eine attraktive Erschließung von Süden (B 7; Autobahnanschluss A 1) hätte den Ausbau der derzeit 3 m hohen, ca. 80 m langen Unterführung (Autobahnauffahrt und Bahndamm) zur Folge. Die technischen und finanzielle Machbarkeit einer solchen Lösung muss stark hinterfragt werden. Eine Erschließung von Westen könnte über die Bramdelle erfolgen. Hierzu müsste die Straße über eine Länge von ca. 500 m ausgebaut werden. Von diesem Ausbau wäre auch ein NSG auf einer Länge von 120 m betroffen. Ferner ist der Ausbau der Unterführung der Nordbahntrasse auf der Höhe des Umspannwerks zu beachten. Unrealistisch ist ferner eine Erschließung über die Straße Zu den Dolinen. Hier wäre ein Wohngebiet zu passieren. Anschließend ist ebenfalls die Unterführung der Nordbahntrasse tangiert. Von Norden kommend, über das Gewerbegebiet Nächstebreck, ist eine potenzielle Erschließung denkbar aber gleichwohl schwierig. Sie müsste zwischen Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken sowie ohne nennenswerten Abstand parallel zum Bach auf Schwelmer Stadtgebiet geführt werden. Inwieweit sich über diese Erschließungsvariante ein Gewerbegebiet in der benannten Größenordnung abwickeln lässt, muss intensiv geprüft werden. Vorteilhaft wäre die Nutzung der Fläche nur durch ein Unternehmen bzw. wenige Unternehmen, da so die Verkehrsströme leichter beeinflusst werden kann. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte In einem ersten Schritt muss die Machbarkeit der verkehrliche Erschließung geprüft werden. Im weiteren sind Gespräche mit der Nachbargemeinde und mit dem privaten Eigentümer erforderlich. Ferner sind eine FNP-Änderung und ein neuer B-Plan notwendig.			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen		

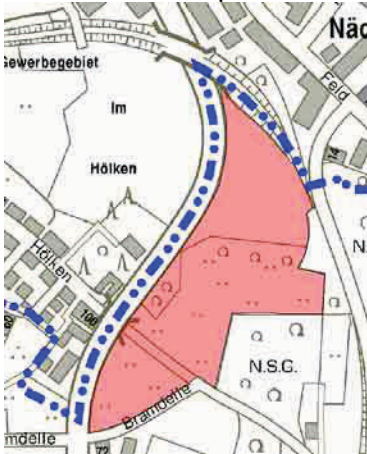
Flächenbezeichnung		Blombach-Süd (GEP-Reserve)	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Nr. 9-2113			
GEP-Darstellung	GIB / ASB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Landwirtschaft, untergeordnet Mischgebiet, Ver-und Entsorgung	Flächengröße	ca. 12,3 ha
B-Plan: nein	§ 35 BauGB	Eigentümer	Privat / Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die gekennzeichnete Fläche grenzt nord-östlich an die bereits im FNP dargestellte Potenzialfläche Blombach Süd. Sie entspricht in ihrer maximalen Ausdehnung ungefähr der Größe der Hauptfläche. Durch die faktische Verdoppelung der Fläche ist ein besonderes Augenmerk auf die Entwässerung zu legen, denn der nahe gelegene Blombach ist seiner Aufnahmekapazität von Niederschlagsmengen ausgereizt. Durch die Topografie und der Nähe zur Wohnbebauung unterliegt die Fläche weiteren Planungseinschränkungen. Vor der Entwicklung der Fläche ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts empfehlenswert. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen. Blombach-Süd ist nach erfolgreicher Vermarktung des Engineering Parks die wichtigste Potenzialfläche im Wuppertaler Osten. Sowohl die Größe, die eine regionale Dimension besitzt, als auch die direkte Lage zur A 1 - Anschlussstelle Wuppertal – Ronsdorf lassen verschiedene Ansiedlungsszenarien für große als auch für kleine und mittlere Unternehmen zu. Die Art der Profilierung muss vor dem Hintergrund der Bedeutung dieser Fläche für die wirtschaftliche Entwicklung in der Region genau geprüft werden. Weitere Informationen: s. Steckbrief Blombach-Süd sowie Steckbrief Blombach-Süd – An den Feldern			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Gespräche mit Grundeigentümern; Gespräche mit BR im Hinblick auf landesplanerisch nicht abgestimmte Erweiterungsflächen, Abstimmung mit Straßen NRW, Studien zur Entwässerung, Bebauungsplan			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

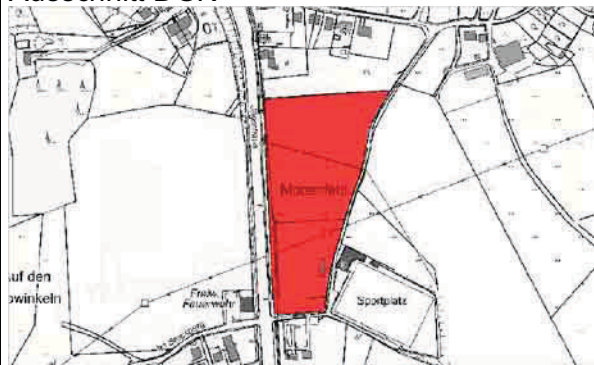
Neue Potenziale

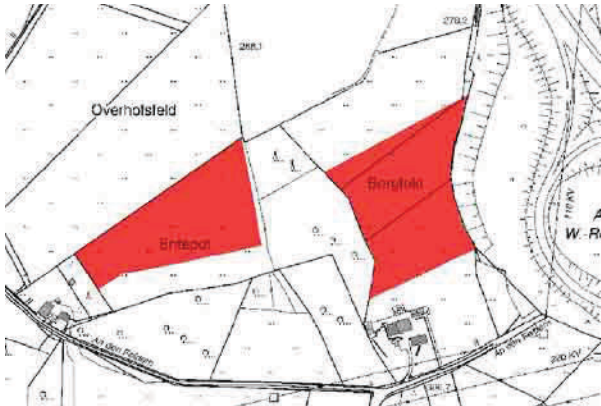
Flächenbezeichnung		Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung		Freiraum	Stadtbezirk
FN-P-Darstellung		Landwirtschaft	Vohwinkel
B-Plan: nein		§ 35 BauGB	Flächengröße
		Eigentümer	4,0 ha
			Stadt / privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die betreffende Fläche liegt verkehrsgünstig an der B 224 in ca. 1,7 km Entfernung zur Anschlussstelle der A 535 Wuppertal-Dornap. Von hier aus sind alle wesentlichen regionalen sowie Fernverkehrsverbindungen über das Sonnenborner Kreuz schnell zu erreichen. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die aktuelle Nutzung dient der Landwirtschaft. Östlich wird die Fläche durch die bewaldete Halde Buntenbeck begrenzt, im Norden durch eine Hofstelle, weiter anschließend Wohnbebauung. Die südliche Grenze wird durch die Straße Buntenbeck markiert. Hier finden sich sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen, im FNP als Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Durch die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung kann im Grundsatz der Fokus nur auf gering emittierende Unternehmen gelegt werden. In Vohwinkel entstehen mit dem Gewerbepark VohRang Entwicklungsräume in der Größenordnung von ca. 11 ha. Insofern kann in Vohwinkel die Nachfrage von kleinen und mittleren Unternehmen mittelfristig gedeckt werden. Gleichwohl bietet der Gewerbepark VohRang nicht die gleiche Lagegunst wie die bezeichnete Fläche. Falls nicht besondere Gründe eine kurzfristige Entwicklung rechtfertigen, sollte die Entwicklung der Fläche Westlich Bahnstraße / Buntenbeck dann in Angriff genommen werden, wenn der Gewerbepark VohRang im nennenswerten Umfang vermarktet wurde. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Bevor ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wird, sollten einige Punkte vorab geklärt werden: Die GEP-Darstellungen (Freiraum, regionaler Grünzug) widersprechen der geplanten Nutzung. Hier ist eine Vorabstimmung mit der BR zu suchen. Die betreffende Fläche liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Hier ist die Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW zu suchen. Da sich das potenzielle Gewerbegebiet im Eigentum der Stadt sowie von Privatpersonen befindet, ist parallel zum B-Plan-Verfahren eine Baulandumlegung durchzuführen.			
Bewertung			
Verfügbarkeit		langfristig	
Verwertbarkeit		gut	
Handlungspriorität		Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen	

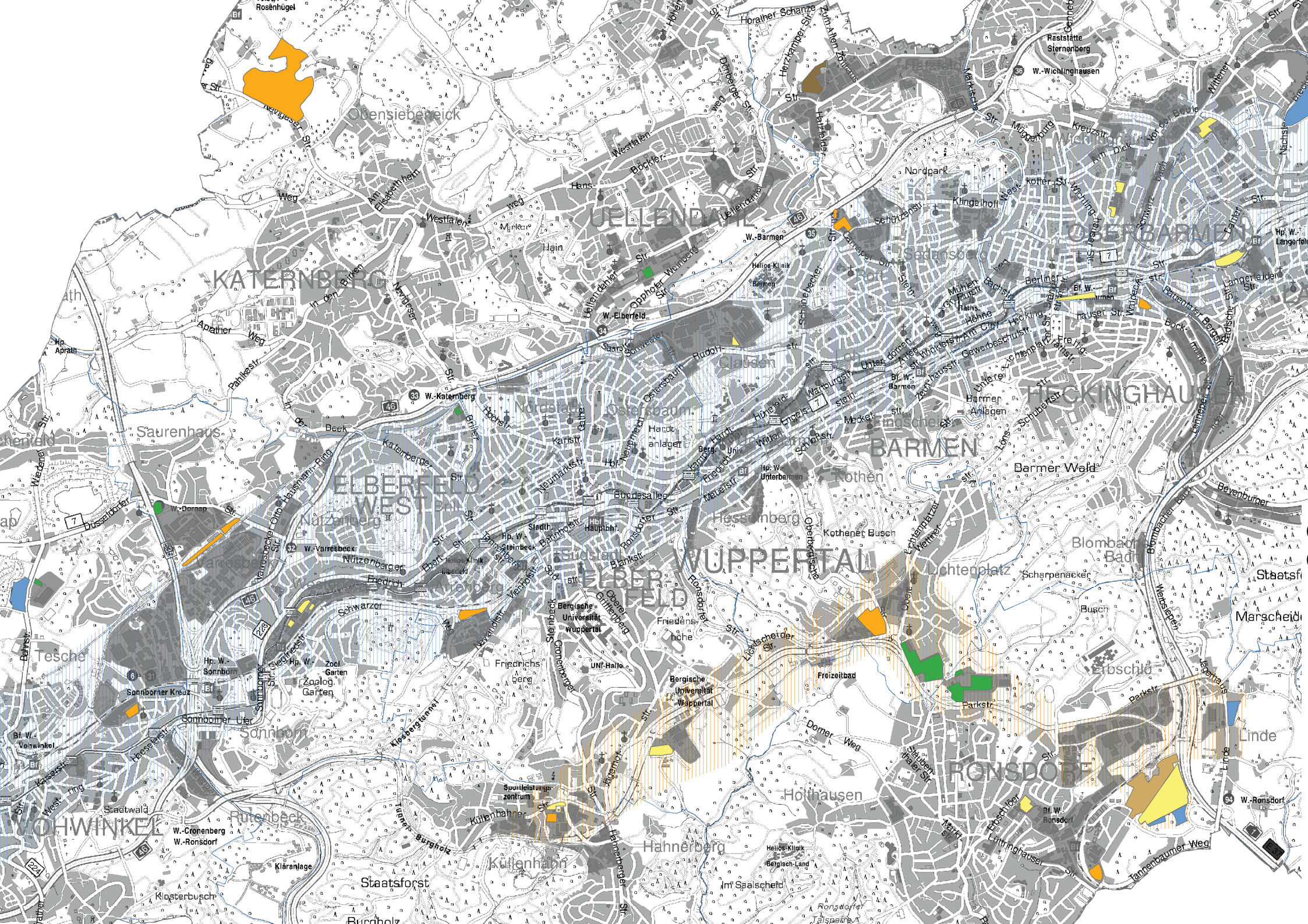
Flächenbezeichnung		Wittener Straße östl./ Windhövel	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung		Freiraum- und Agrarbereich	Stadtbezirk
FNPDarstellung		Landwirtschaft	Oberbarmen
B-Plan: nein		§ 35 BauGB	Flächengröße
Ausschnitt DGK		Eigentümer	1,8 ha
Ausschnitt Luftbild		privat und städtisch	
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, liegt verkehrsgünstig -innerhalb der Ortsdurchfahrt- an der L 58 (ehemals B 51). Sie ist als Erweiterungsfläche für die bereits im FNP dargestellte Fläche Wittener Straße / Windhövel (Nr. 6-139), die westlich angrenzt, zu verstehen.			
Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet. Durch die Nähe zum Meine-Bach ist der Bereich insgesamt als wasserwirtschaftlich sensibel einzustufen.			
Durch die Erweiterung soll der Flächenzuschnitt optimiert und das Angebotspotenzial auf ca. 3 ha vergrößert werden: Erstens kann so das Vermarktungshemmnis der sehr geringen Grundstückstiefe der Ausgangsfläche minimiert und damit mehr Flexibilität bei der Unternehmensansiedlung erreicht werden, zweitens kann eine Erschließung rentabler gestaltet werden. Insofern ist die Flächenerweiterung Voraussetzung für eine bessere Verwertbarkeit.			
Die privaten Eigentümer sind vermarktungsbereit.			
Vor der Entwicklung der Fläche ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts empfehlenswert. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Landesplanerische Abstimmung mit BR, Entwässerungskonzept, FNP-Änderung, B-Plan-Verfahren			
Bewertung			
Verfügbarkeit	kurzfristig		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

Flächenbezeichnung		Blumenroth westlich	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Nr. 6-2144			
GEP-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Landwirtschaft	Flächengröße	2,6 ha
B-Plan: nein	§ 35 BauGB	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
An der Stadtgrenze zu Schwelm im unmittelbaren Umfeld zur A 1 gelegen, stellt diese Fläche eine mögliche Ergänzung zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet Nächstebreck dar. Die direkt angrenzende süd-östliche Fläche ist im aktuellen FNP bereits als gewerbliches Baulandpotenzial dargestellt. Für die angrenzende nord-östliche Fläche (s. auch GEP-Reserven, Nr. 20600138003) gilt diese Darstellung zwar nicht, gleichwohl ist sie im Gebietsentwicklungsplan als GIB-Fläche (ca. 10 ha) vorhanden und soll ebenso in die Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden. Das gesamte GIB-Potenzial lässt sich jedoch nicht entwickeln, da bereits Einschränkungen durch Anbauverbotszonen, Waldabstände, naturräumliche Gegebenheiten und bereits vorhandene Ausgleichsflächen zu beachten sind. Insoweit könnte die oben dargestellte Fläche ein Ausgleich für die vorhandenen Restriktionen sein. Aber auch die betroffene Fläche selbst ist nicht frei von Entwicklungshemmnissen. Sie liegt im Landschaftsschutzgebiet und tangiert den Meine-Bach, zu dem ein nennenswerter Abstand eingehalten werden muss. Es empfiehlt sich, vor der Entwicklung der Fläche ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen. Die unten angeführte mittelfristige Verfügbarkeit versteht sich hier als Zielperspektive, denn die Eigentümerinteressen sind noch unbekannt.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte			
Abstimmungsgespräche mit der BR, dem Landesbetrieb Straßen NRW sowie mit privaten Eigentümern, da sich wesentliche Teile der Gesamtentwicklungsfläche im Privatbesitz befinden. Entwässerungskonzept, FNP-Änderung, Bebauungsplanverfahren			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

Flächenbezeichnung		Nächstebrecker Straße / Am Karthausbusch	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FN-P-Darstellung	Landwirtschaft / Grünfläche	Flächengröße	ca. 10 ha
B-Plan 159 (1974), B-Plan 390 (1972):	Friedhofsfläche	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt Stadtplan		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand Die Fläche liegt verkehrsgünstig an der L 58 (ehemals B 51) zwischen dem neuen östlich angrenzenden Gewerbegebiet Im Hölken und dem etablierten Gewerbegebiet Nächstebreck. Sie wird durch die Nordbahntrasse tangiert. Ursprünglich war sie für eine Friedhofsnutzung vorgesehen, dafür besteht jedoch kein Bedarf mehr. Wichtige Restriktionen, die noch im Detail zu untersuchen sind, wären bei der Entwicklung der Fläche zu beachten. Es handelt sich um ein Kaltluftabflussgebiet. Im Norden am Böschungsfuß zur Nordbahntrasse sind Waldeidechsen bekannt. Angrenzend im nördlichen und westlichen Bereich stockt Wald, der ferner als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Um das Naturschutzgebiet herum, sind Kompensationsflächen angelegt worden. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist Teil des Biotopverbundes NW (VB-D4709-025). Es handelt sich ferner um ein Dolinengebiet. Die genannten Restriktionen schränken das Flächenangebot ein. Ein Schmutz- und Regenwasserkanal der WSW verläuft von Norden nach Süden durch dieses Gebiet. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen. Für eine denkbare Erschließung bietet sich der niveaugleiche Zugang ca 200 m südlich der nördlichen Spitze des potenziellen Gewerbegebietes an. In diesem Bereich ist ohnehin zur Erschließung des Gewerbegebietes Im Hölken die Ausbildung einer Kreuzung vorgesehen. Aus Unternehmenssicht besticht der Standort durch seine Lagequalitäten: verkehrsgünstig zwischen den wichtigen Fernverkehrsverbindungen der A 46 und dem Autobahnkreuz Wuppertal-Nord in nördlicher Richtung (2,4 km) sowie in südlicher Richtung der B 7 (1,2 km) und dem Anschluss an die A 1 Wuppertal-Langerfeld (2 km). Der Standort genießt ein repräsentatives Umfeld und ist im nördlichen Bereich frei von einer lärmempfindlichen Wohnnutzung.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte Die GEP-Darstellungen widersprechen der geplanten Nutzung. Zunächst sind Abstimmungsgespräche mit der BR sind notwendig.			
Bewertung			
Verfügbarkeit	langfristig		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen		

Flächenbezeichnung		Linde II	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 9-2114	
GEP-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Landwirtschaft / Grünfläche	Flächengröße	2 ha
B-Plan: nein	§ 35 BauGB	Eigentümer	Privat / Stadt
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die bezeichnete Fläche liegt verkehrsgünstig an der L 58 (ehmals B 51) in ca. 850 m Entfernung zur Autobahnanschlussstelle der A 1 Wuppertal-Ronsdorf. Das südliche Drittel wird derzeit durch einen Hundesportverein genutzt. Die restliche Fläche ist derzeit der Landwirtschaft vorbehalten. Sie befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Nördlich grenzt die Ortschaft Marscheid an, südlich schließt sich ebenfalls Siedlungsfläche an, die sich in ihrer Nutzung heterogen darstellt. Zum einen handelt es sich um einen Sportplatz, zum anderen um eine Nutzung durch einen Wohnmobilhandel. Der östlich angrenzende Freiraum sowie das Naturschutzgebiet um den Marscheider Bach (in ca. 480 bis 700 m Entfernung) wird durch die Planung nicht tangiert. Gleichwohl ist aus Sicht des Umweltschutzes der Biotopverbund zu beachten: ein Grünkorridor für fliegende Arten wäre im Fall der Flächenentwicklung zu erhalten. Auf der westlichen gegenüberliegenden Seite hat das Unternehmen WASI seinen neuen Standort errichtet. Durch diese Unternehmensansiedlung wurde der Kreuzungsbereich neu organisiert (Verlegung des Anschlusses <i>Am Stockberg</i>, Signalisierung). Diese Kreuzung bietet sich als Ausgangspunkt für die neue Erschließung an. Durch den Ausbau der L 419 sowie dem entsprechenden Knotenpunkt Erbschlö wird eine Verlagerung von Unternehmen notwendig. Die Fläche Linde II bietet sich an, die Unternehmensverlagerung aufzunehmen. Sie schafft darüber hinaus Raum für neue Unternehmensansiedlungen, die auf eine hohe Verkehrsgunst und gute Präsentationswirkungen angewiesen sind. Gleichwohl kann es sich aufgrund der Nähe zur Ortschaft Marscheid im Wesentlichen nur im nicht störendes Gewerbe handeln. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Bevor ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wird, sollten einige Punkte vorab geklärt werden: Die GEP-Darstellungen (Freiraum, regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft) widersprechen der geplanten Nutzung. Hier ist eine Vorabstimmung mit der BR zu suchen. Die betreffende Fläche liegt nördlich der Ortsdurchfahrt. Hier ist die Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW zu suchen. Zuvor werden notwendige Parameter in einem Verkehrsgutachten ermittelt. Da sich das potenzielle Gewerbegebiet im Eigentum der Stadt sowie einer Privatperson befindet, ist parallel zum B-Plan-Verfahren eine Baulandumlegung durchzuführen.			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

Flächenbezeichnung		Blombach Süd – An den Feldern	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung		Freiraum	Stadtbezirk
FNP-Darstellung		Landwirtschaft	Ronsdorf
B-Plan: nein		§ 35 BauGB	Flächengröße
		Eigentümer	3 ha : 1,4 ha + 1,6 ha (brutto)
			Westfläche: Stadt Ostfläche: privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die gekennzeichnete Fläche grenzt südlich an die bereits im FNP dargestellte Potenzialfläche Blombach Süd und dient der Arrondierung des gesamten Flächenpotenzials. Gleichwohl sind durch die Nähe zur Wohnbebauung und durch den notwendigen Waldabstand Einschränkungen zu erwarten. Ferner liegt die Fläche im landesplanerisch nicht abgestimmten Bereich, insofern sind Abstimmungsgespräche mit der BR erforderlich. Vor der Entwicklung der Fläche ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts empfehlenswert. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen. Blombach-Süd ist nach erfolgreicher Vermarktung des Engineering Parks die wichtigste Potenzialfläche im Wuppertaler Osten. Sowohl die Größe, die eine regionale Dimension besitzt, als auch die direkte Lage zur A 1 - Anschlussstelle Wuppertal – Ronsdorf lassen verschiedene Ansiedlungsszenarien für große als auch für kleine und mittlere Unternehmen zu. Die Art der Profilierung muss vor dem Hintergrund der Bedeutung dieser Fläche für die wirtschaftliche Entwicklung in der Region genau geprüft werden. Weitere Informationen: s. Steckbrief Blombach-Süd sowie Steckbrief Blombach-Süd (GEP-Reserve)			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Gespräche mit Grundeigentümern; Gespräche mit BR im Hinblick auf landesplanerisch nicht abgestimmte Erweiterungsflächen, Abstimmung mit Straßen NRW, Studien zur Entwässerung, Bebauungsplan			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		



Literatur

Bergische Entwicklungsagentur (BEA): Wirtschaft und Einzelhandel, Bestandsaufnahme und Arbeitsschwerpunkte, August 2009

Bezirksregierung Düsseldorf: Das Regionalmonitoring, November 2009

Bundesagentur für Arbeit: Beschäftigungsstatistik

Destatis (Statistisches Bundesamt): Deutsche Wirtschaft 4. Quartal 2010, Gesamtwirtschaftliche Kennzahlen, 2011

ExperConsult: Vorteile im regionalen Standortwettbewerb durch interkommunale Kooperation (ExperContext Ausgabe 21), 2002

ExperConsult: ExperForum – Kernkompetenzen und Clusterentwicklung in Deutschland: Welche Möglichkeiten hat die Wirtschaftsförderung in Deutschland, September 2007

Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Nordrhein-Westfalen mbH (heute NRW.invest): Strukturimpulse durch interkommunale Kooperation, April 1995

Lehner, Franz: „Alte“ und „neue“ Industrie: die verschlungenen Wege des Strukturwandels. In: Institut für Arbeit und Technik, Jahrbuch 2005

Regionale 2006 Agentur, Kompetenzfelder-Dossier, 2005

Stadt Wuppertal, Wirtschaftsförderung AöR: Gewerbegebietsentwicklungsplanung (Drucksache-Nr. VO/0341/10/1-A) vom 05.05.2010

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung: Masterplan zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbeparks (Drucksache-Nr. VO/2431/04) vom 24.05.2005

Internet

www.wz-newsline.de vom 30.06.2010: Krise überstanden? Weniger Arbeitslose in Wuppertal

www.publichealth.uni-wuppertal.de vom 24.08.2010: Forschen, lehren, anwenden – was gesund macht