

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Elke Werner 563 - 5949 563 - 8043 elke.werner@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.03.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0026/16 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.04.2016	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
12.04.2016	BV Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
12.04.2016	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
12.04.2016	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
13.04.2016	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
13.04.2016	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
19.04.2016	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
19.04.2016	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
20.04.2016	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
20.04.2016	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
21.04.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
27.04.2016	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
02.05.2016	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Handlungsprogramm Brachflächen		

Grund der Vorlage

Fortschreibung des Handlungsprogramms Gewerbebrachen von 2005 um Entwicklungsoptionen für die Brachflächen aufzuzeigen; BauGB-Novelle von 2013: Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung; Aufbau einer kontinuierlich fortzuschreibenden Brachflächenübersicht.

Beschlussvorschlag

1. Das Handlungsprogramm Brachflächen wird beschlossen.
2. Die Empfehlungen zur Nachfolgenutzung sind von der Verwaltung zu verfolgen.
3. Die Verwaltung wird mit der jährlichen Aktualisierung anhand der Durchsicht von Baugenehmigungen für die betreffenden Flächen beauftragt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die planerische Leitlinie, den Boden zu schützen und die natürlichen Lebensgrundlagen nachhaltig zu sichern, ist in 2013 mit der BauGB-Novelle (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts) noch einmal stärker betont worden. Der § 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - ist nun um eine Begründungsnotwendigkeit bei der Umwandlung von Freiraum ergänzt worden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

In der Begründung zum Entwurf des Gesetzes regt der Gesetzgeber an, in größeren Gemeinden Flächenkataster zur Erfassung dieser Potenziale zu führen.

Das vorliegende Handlungsprogramm will diesen Anforderungen Rechnung tragen, es verfolgt zugleich aber ein Bündel von Zielen:

- Konkretisierung der stadtentwicklungspolitischen Leitlinie der Innenentwicklung
- Transparenz über die Brachflächensituation herstellen, um potenzielle Alternativen zur Freirauminanspruchnahme darzustellen
- Nutzungsperspektiven für Brachflächen definieren, die über den politischen Beschluss des Rates handlungsleitende Funktionen haben
- Abwägungshilfe für die verbindliche Bauleitplanung im Hinblick auf die Begründungsnotwendigkeit zur Freirauminanspruchnahme
- Einstieg in den Aufbau einer laufenden Brachflächenübersicht
- Beitrag zum Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Düsseldorf.

Zu diesem Zweck wurde eine aufwändige Bestandsaufnahme – auch durch die Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern über Internet- und Presseinformation – durchgeführt. Ebenfalls wurden die Bezirksvertretungen eingebunden und die Rückläufe eingearbeitet.

Fazit

1. 101 Standorte mit einem Flächenvolumen von 126 ha wurden in das vorliegende Handlungsprogramm Brachflächen aufgenommen.
2. Die einzelnen Standorte wurden in Steckbriefen beschrieben und mit einer Nutzungsempfehlung versehen.
3. Die Brachflächen wurden nach den Kriterien, Stand der Revitalisierung, ihrer Entwicklungsaussicht und ihres Handlungsdrucks kategorisiert.
4. Die Flächen wurden auf Ihren Beitrag hin geprüft, den Sie zur Umsetzung vorhandener Handlungsprogramme und Konzepte leisten.
5. Instrumente zur Revitalisierung werden beschrieben.

Der größte Anteil der vorgefundenen Brachflächen entfällt auf Gewerbebrachen mit 45,4 %, Verkehrsinfrastrukturbrachen wie Bahnhöfe inklusive Bahntrassen liegen bei 30,8%. Auch Brachflächen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Sportanlagen) sind im Umfang von 14,8% vertreten.

Die Wuppertaler Brachflächen sind überwiegend kleinteilig strukturiert. Zwei Drittel der erfassten Flächen sind maximal 1 ha groß. 28 Standorte fallen in die Kategorie zwischen 10.000 m² und 30.000 m². Nur acht Standorte - meist Bahnbrachen - sind größer als 30.000 m².

Die Wuppertaler Brachflächen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es lassen sich jedoch räumliche Konzentrationen vor allem in der Talachse und im Wuppertaler Osten erkennen. Während entlang der Talachse großflächige Bahnbrachen und kleinteiligere Gewerbebrachen das Bild dominieren, befinden sich in den angrenzenden eher wohnbaulich geprägten Siedlungsbereichen überwiegend Brachen der sozialen Infrastruktur.

Bei gut 16 % (11 Standorte, 204.000 m²) der erfassten Flächen ist die Revitalisierung bereits abgeschlossen. Bei weiteren 11 % (18 Standorte, 133.500 m²) der Flächen ist eine Revitalisierung voraussichtlich nicht erforderlich. In der Konsequenz bedeutet es, dass bei ca. einem Viertel der Flächen kein Handlungsbedarf (mehr) besteht. Bei weiteren 16 % (23 Standorte, 203.000 m²) der erfassten Flächen sind bereits Schritte zur Reaktivierung eingeleitet worden, d.h. auch hier gibt es bereits eine aktive Bearbeitung der Standorte. Bei 57 % der erfassten Brachflächen (49 Standorte, 718.000 m²) werden als Voraussetzung für die Realisierung einer angemessenen Nachnutzung unterschiedliche Revitalisierungsmaßnahmen wie z.B. Rückbau, Altlastensanierung, Schaffung von Planungsrecht etc. erforderlich.

Je nach Lage der Brachflächen im Stadtgebiet besteht ein unterschiedlicher Handlungsdruck. Befindet sich der Brachflächenstandort in einem stadtbildprägenden Bereich oder hat er eine hohe Umweltrelevanz, wird der Handlungsdruck als hoch eingestuft.

Brachflächen können einen wichtigen Beitrag zu bestehenden Programmen und Strategien der Stadtentwicklung leisten. Hier sind insbesondere die integrierten Handlungskonzepte zu den Satzungsgebieten der Sozialen Stadt, die Handlungsprogramme Gewerbeflächen und Wohnen sowie die verabschiedete Strategie Wuppertal 2025 zu nennen.

Brachflächen, die zu diesen Programmen und Strategien einen Beitrag leisten, haben eine hohe Bedeutung und sollten prioritär bearbeitet werden. Dazu gehören die folgenden Projekte:

Elberfeld	Bundesallee (Schauspielhaus) Ludwigstraße/Gathe
Barmen	Hünefeldstraße Schützenstraße / Carnaper Straße
Heckinghausen	Auf der Bleiche / Mohrenstraße (Gaskessel)
Langerfeld- Beyenburg	Spitzenstraße.

Zu den Projekten der mittleren Priorität gehören unter anderem diese Standorte:

Elberfeld-West	Varresbeck-Süd Sambatrasse Anschluss Schwarzer Weg
Vohwinkel	Nathrather Straße
Oberbarmen	Schwarzbach Kohlenbahn (Schwarzbachtrasse) Wichlinghauser Straße / Max-Planck-Straße
Heckinghausen	Bockmühle / Emil-Wagner-Straße Lenneper Straße / Wupper.

Zur Umsetzung von Projekten zur Brachflächenrevitalisierung stehen Instrumente bereit. Neben Instrumenten der Planungs- und Bauordnungsrechts handelt es sich um Instrumente der Beratung und Finanzierung in Form von Fördermitteln. Sie sollen Anreize geben. Fördermittel gleichen Nachteile aus. Bei den Finanzierungsinstrumenten sind Eigentumsverhältnisse und Förderquoten zu beachten. Es verbleiben immer Restkosten beim Antragsteller. Wichtige Instrumente sind: Flächenpool NRW (Beratung), Städtebauförderung (Finanzierung), Regionales Wirtschaftsförderungsprogramm - Infrastruktur - (Finanzierung) sowie weitere spezialisierte Programme, die punktuell zum Einsatz kommen können.

Jährliche Fortschreibung

Um eine dauerhaft belastbare Qualität der Brachflächenübersicht zu gewährleisten, ist eine jährliche Aktualisierung vorgesehen. Standorte werden aus dem Bestand entfernt, wenn bei der Bauordnung der Hinweis auf den Baubeginn eingegangen ist. Neue Brachflächen werden nach entsprechenden Hinweisen aus der Verwaltung oder externer Akteure (z.B. Immobilienportale) aufgenommen.

Datenschutz

Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine konkrete Darstellung der Standorte verzichtet. Die Karten- und Luftbildausschnitte geben lediglich die ungefähre Lage der betreffenden Brachfläche wider.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	+

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Das Handlungsprogramm Brachflächen leistet einen Beitrag zur Anpassung der Stadtstrukturen. Insbesondere durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und den demographischen Wandel haben viele Flächen und Standorte ihre ursprüngliche Funktion verloren. Die entstandenen Brachflächen bietet jetzt die Möglichkeit einen Beitrag auch im Sinne des demographischen Wandels zu leisten, weil sie zum einen Potenzial für eine weitere gewerbliche Nutzung und somit zur Sicherung von Arbeit und Beschäftigung sein können, zum anderen können sie einen Beitrag zur Quartiersentwicklung im Falle einer Neunutzung für Wohnen, Freizeit, Soziales oder Freiraum leisten.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

jährliche Fortschreibung

Anlagen

Handlungsprogramm Brachflächen