

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Barbara Günther 563 4298 563 8043 barbara.guenther@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.11.2019
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0929/19</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.12.2019</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>23.01.2020</b>	<b>BV Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>28.01.2020</b>	<b>BV Heckinghausen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>28.01.2020</b>	<b>BV Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>28.01.2020</b>	<b>BV Ronsdorf</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>29.01.2020</b>	<b>BV Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>29.01.2020</b>	<b>BV Cronenberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>04.02.2020</b>	<b>BV Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>04.02.2020</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>05.02.2020</b>	<b>BV Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>05.02.2020</b>	<b>BV Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.02.2020</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>12.02.2020</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>17.02.2020</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Konzept "Neue Wohnbauflächen für Wuppertal"</b>		

#### Grund der Vorlage

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 (Drucksache VO/0974/17) die externe Vergabe eines Konzeptes zur Suche neuer Wohnbauflächen im Außenbereich beschlossen. Der Endbericht des Konzeptes „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ liegt vor und wird den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Parallel zu diesem Konzept wird in der Drucksache VO/1011/19 über die erneute Offenlage der ersten Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) beraten.

#### Beschlussvorschlag

Das Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ (siehe Anlage) wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Die mit dem Konzept zur Verfügung gestellte fortschreibungsfähige, georeferenzierte Flächendatenbank wird auch in zukünftigen Entscheidungsprozessen berücksichtigt.

## Einverständnisse

entfällt

## Unterschrift

Meyer

## Begründung

Der Rat hat die Verwaltung mit Beschluss vom 12.03.2018 beauftragt ein Gutachten zur Identifizierung und Ausweitung von neuen Wohnbauflächen zu vergeben. (vgl. Drucksache VO/0974/17). Das Konzept wurde an ein externen Fachgutachter (Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund (SSR)) vergeben. Über die Erarbeitung und den Fortschritt des Konzepts wurde in den vorherigen Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses berichtet. Parallel zu diesem Konzept wurde die Stellungnahme zur ersten Änderung des RPD zur Darstellung von zusätzlichen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vom Rat beschlossen. Über die Ergebnisse und die erneute Offenlage des RPD wird in der Drucksache VO/1011/19 berichtet.

Mit dem Konzept werden die Leitlinien „Wachsende Stadt“ und „Wohnen für alle“ des **Stadtentwicklungskonzepts** - Zukunft Wuppertal konkretisiert. Die Leitlinie „Wohnen für alle“ formuliert bereits den Anspruch einer behutsamen spezifischen Außenentwicklung als Möglichkeit vielen Wuppertalerinnen und Wuppertaler an der Immobilienentwicklung partizipieren zu lassen. Die Grundlage dafür sind auch ausreichende entwicklungsfähige Flächenangebote.

## Ziel und Methodik

**Ziel der gutachterlichen Untersuchung** war es, unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und landschaftlicher Belange die Flächen der Stadt zu erfassen, die sich für eine wohnbauliche Nutzung im Außenbereich grundsätzlich eignen (siehe auch Drucksache VO/0232/19, VO/0423/198/1-Neuf. und VO/0716/19). Zudem sollten für städtebaulich und landschaftlich unterschiedlich geprägte Potenzialflächen beispielhaft strukturelle Erschließungs- und Bebauungskonzepte in Form von Testentwürfen entwickelt werden.

Das vorliegende Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ ist als Anlage der Drucksache beigelegt. Hier werden die Bearbeitungsmethodik, der Projektablauf sowie die Ergebnisse der Untersuchung im Einzelnen beschrieben.

Die **Bearbeitungsmethodik** der Untersuchung basiert auf einem grafischen Informationssystem (GIS). Es werden als Restriktion eingestufte Daten und Flächen zu unterschiedlichen Themenfeldern (wie Naturschutz, Wald, Störfallbetriebe etc.) räumlich dargestellt und ausgewertet. So werden die Flächen ermittelt, die aufgrund bestimmter Restriktionen eine wohnbauliche Nutzung ausschließen (Tabuflächen). Außerhalb dieser Tabuflächen wurden potenzielle Wohnbauflächen abgegrenzt und ein Flächenpool mit 94 Flächen als Denkraum gebildet. Nach einer weiteren qualitativen Bewertung dieser Potentialflächen, an der auch die Fachverwaltungen beteiligt waren, ist ein sogenannter „qualifizierter Flächenpool“ entstanden. Dieser Flächenpool wurde durch die Rückkoppelungen der Gespräche mit allen Bezirksvertretungen weiter qualifiziert.

## Flächenpool

Dieser **Flächenpool umfasst im Ergebnis 67 Wohnbaupotenzialflächen** unterschiedlicher Qualitäten in einer Gesamtgröße von insgesamt 340 ha. Es handelt sich um Flächen, die sich aus planerischer Sicht grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung eignen, für die aber weitergehende städtebauliche Untersuchungen zur Machbarkeit erforderlich werden.

Der qualifizierte Flächenpool liegt der Stadt als **fortschreibungsfähige, georeferenzierte Datenbank** vor. So können die Ergebnisse der Flächenbewertung auch in zukünftigen Entscheidungsprozessen und Planungsverfahren genutzt werden.

### Testentwürfe

Teil des Konzepts „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ sind fünf **Testentwürfe** zu Wohnbaupotenzialflächen in unterschiedlichen stadträumlichen Situationen und Bezirken. Es handelt sich um die Flächen

- p 12 – Nördlich Olga-Heubeck-Weg in Oberbarmen,
- p 70 – Horather Straße / Winterberger Weg in Dönberg,
- RPD 3 – Tesche in Vohwinkel,
- RPD 7 – Oberdüssler Weg / Nevigeser Straße sowie
- RPD 11B – Beyenburg in Langerfeld-Beyenburg.

Die Flächengrößen liegen zwischen 5 und 13 ha. Die Testentwürfe müssen sich hier mit anspruchsvoller Topografie und schwieriger Erschließung auseinandersetzen und treffen damit Aussagen zur Machbarkeit und zu einer für Wuppertal angemessenen Bebauungsdichte.

Am Beispiel der fünf Flächen zeigt sich, dass die Bebauungsdichten je nach Lage stark schwanken. Sie liegen zwischen 28 und 60 WE/ha und erreichen damit im Durchschnitt einen Dichtewert, der etwa bei 39 WE/ha liegt. Der von der Bezirksregierung für Wuppertal vorgegebene Dichtewert von 45 WE/ha kann im Außenbereich der Stadt nicht erreicht werden.

### Verhältnis zur Regionalplanänderung

Der Flächenpool bildet die **Datengrundlage** für die im Rahmen der ersten Änderung des RPD gemeldeten ASB (vgl. VO/0714/19 – Stellungnahme der Stadt Wuppertal). Zur Meldung von neuen ASB wurde der Flächenpool weiter qualifiziert. Als Ergebnis dieser Prüfung und der gutachterlichen Arbeit hat die Stadt Wuppertal aus dem qualifizierten Flächenpool grundsätzlich die am besten geeigneten Flächen ausgewählt und über politische Abstimmungsprozesse 33 Flächen (rd. 157 ha) als Vorschlag für neue ASB-Flächen in das Änderungsverfahren zum Regionalplan Düsseldorf eingebracht.

Die vom Rat der Stadt am 26.09.2019 beschlossene Flächenmeldung an die Regionalplanungsbehörde muss nach den Kriterien der Regionalplanungsbehörde bewertet und dann in das Verfahren zur ersten Änderung des RPD eingearbeitet werden. Die Entscheidung über die Änderung des RPD und damit die Darstellung von ASB im Regionalplan trifft abschließend der Regionalrat in seiner Zuständigkeit. Über das weitere Vorgehen bei der RPD-Änderung wird in Drucksache VO/1011/19 berichtet.

### **Kosten und Finanzierung**

entfällt

### **Zeitplan**

Das Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ liegt vor. Das erste Regionalplan-Änderungsverfahren bleibt für die verbindliche Darstellung der Flächen abzuwarten. Über diesen Prozess wird die Verwaltung weiter berichten (vgl. Drucksache VO/1011/19).

### **Anlagen**

Anlage - Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“