

HANDLUNGS- PROGRAMM GEWERBEFLÄCHEN

FORTSCHREIBUNG 2020



Bildquelle: Bayer

INHALT

INHALT	2
EINLEITUNG	3
POTENZIALFLÄCHEN	4
Bewertung des Gewerbeflächenpotenzials	4
Kommunale Flächen	6
Friedhofsflächen	8
Bestandsflächen	8
Friedhofserweiterungsflächen	8
GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND GEWERBEFLÄCHENDEFIZIT	9
HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	10
Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale vorantreiben	10
Städtebauliche und andere Instrumente nutzen	11
Städtebauliche Verträge	12
Vorkaufsrechte / Vorratsbeschlüsse	12
Umlegung	13
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	14
Städtebauliche Gebote	15
Privatrechtliche Instrumente abseits des Städtebaurechts	15
Marktgerechte Verkaufspreise erzielen	15
Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen	17
Entwicklung „konzerninterner“ Flächenpotenziale abstimmen	17
Bedeutende private Gewerbeflächen ankaufen	17
Qualitätskriterien umsetzen	19
Arbeitsplatzeffekt	19
Gewerbesteuereinnahmen	19
Struktureffekt	19
Lokale Sondereffekte	20
Neue Potenziale im Außenbereich untersuchen	20
Lösungen für den Mangel an Kompensationsflächen erarbeiten	21
ZUSAMMENFASSUNG	23
QUELLENVERZEICHNIS	26

EINLEITUNG

Ein qualitativ gutes und quantitativ ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Wuppertal. In Wuppertal wird eine angebotsorientierte kommunale Wirtschaftsförderungspolitik verfolgt.

Zur Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze soll nicht erst bei konkreter Nachfrage eines Unternehmens der Flächenentwicklungsprozess gestartet werden. Dieser benötigt in der Regel von den Voruntersuchungen über die Planung bis zur Bereitstellung des erschlossenen Baulandes mehrere Jahre.

Ein attraktiver Wirtschaftsstandort zeigt Unternehmen Standortperspektiven auf, damit Abwanderungen, die immer auch mit dem Verlust von Arbeitsplätzen und Gewerbesteuererinnahmen einhergehen, von Beginn an begegnet werden können.

Auch für ansiedlungswillige Unternehmen außerhalb Wuppertals muss ein geeignetes Gewerbeflächenangebot bereitgestellt werden, dass bei Ansiedlungswünschen kurzfristig verfügbar ist.

Mit dem vorliegenden Handlungsprogramm Gewerbeflächen werden die vorangegangenen Programme, das letzte aus dem Jahr 2017 (beschlossen am 7. Mai 2018, Drucksache-Nr. VO/0901/16), fortgeschrieben.

Anlass für die erneute Fortschreibung ist der VV-Auftrag aus der Klausurtagung vom 27.01.2020. Für die weitere Erörterung und politische Diskussion wurde der GB 1 beauftragt in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung und R. 403, ein Gesamtstrategiepapier zu erarbeiten, das folgende Aspekte berücksichtigt:

- Fortschreibung / Aktualisierung (Anpassung von Tabellen u.a.) des Handlungsprogramms Gewerbeflächen;
- Schärfung der Inhalte des Handlungsprogramms Gewerbeflächen (u.a. gesetzliche Möglichkeiten, Durchsetzung des Baugebots, Bereitstellungspreise, Rückabwicklungspflichten);
- Auflistung aller Brach-/Potentialflächen (ab einer Größe von ca. 2.000 qm) mit Informationen zu den Eigentumsverhältnissen und gegebenenfalls bestehenden Altlasten oder baurechtlichen Einschränkungen;
- Aufgrund der gesetzlich knappen Frist (zwei Monate) für die Ausübung von Vorkaufsrechten: Identifizierung / Auflistung von Potentialgrundstücken, für die entsprechende Vorbereitungen getroffen werden könnten (z.B. Vorratsbeschlüsse);
- Identifizierung / Auflistung von Privatflächen, die für die Gewerbeflächenentwicklung benötigt werden (z.B. Blombach Süd);
- Prüfung von Friedhofsflächen.

Der gewünschte Argumentationsleitfaden für die gewerbliche Flächenentwicklung wird projektbezogen im Zusammenhang mit dem jeweiligen Planungsprozesses entwickelt.

POTENZIALFLÄCHEN

Unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen steht dem Standort Wuppertal rein rechnerisch ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 128,45 ha zur Verfügung. Ein wesentlicher Teil, 43,85 ha, entfällt hierbei auf Wiedernutzungspotenziale¹. Hiervon besitzen jedoch nur 43,85 ha eine realistische Entwicklungsperspektive (34,0 %), ca. 84,60 ha (66 %) stehen für eine Entwicklung de facto nicht zur Verfügung.

Seit der Erhebung 2017 (ca. 179 ha) bis heute sind sowohl das Gewerbeflächenpotenzial insgesamt als auch die Wiedernutzungspotenziale innerhalb der Gesamtflächenkulisse massiv geschrumpft. Hierfür gibt es mehrere Ursachen:

- die gewünschte und kalkulierte Flächeninanspruchnahmen durch Unternehmen mit ca. 12,4 ha p.a. (Beispiele: VohRang, Engineering Park) wurde auch tatsächlich realisiert
- Planungsfortschritte und Konkretisierung der Planungserkenntnisse führen aufgrund der hohen, nicht rentablen Erschließungs- und Erstellungskosten führen zu einer Reduzierung des Flächenvolumens (Beispiele: Nächstebrecker Straße / Bramdelle, Blumenroth etc.)
- Inanspruchnahmen von Potenzialflächen durch nicht gewerbliche Nutzungszwecke (Beispiele: Mirker Bahnhof, Widukindstraße)
- Aufgabe bzw. Reduzierung von Entwicklungsabsichten (Beispiel: Kleine Höhe, Bhf. Steinbeck)

Das gesamte Gewerbeflächenpotenzial von 128,45 ha verteilt sich auf 55 Standorte. Jeder Standort wird in einem Steckbrief skizziert. Die Standorte haben, wie auch in der Vergangenheit praktiziert, eine Mindestgröße von 2.000 m². Die Steckbriefe befinden sich im Anhang. Sie enthalten jeweils einen Karten- und einen Luftbildausschnitt, Informationen zur Lage, Größe sowie zum Planungsrecht und potenziellen Bodenbelastungen usw. Eine kurze Bewertung schließt den Steckbrief ab.

Bewertung des Gewerbeflächenpotenzials

Um das zur Verfügung stehende Gewerbeflächenpotenzial differenziert bewerten zu können, erfolgt eine Analyse nach den Kriterien der derzeitigen Verfügbarkeit (sofort, kurzfristig, mittelfristig, nicht verfügbar, nicht kalkulierbar) sowie Verwertbarkeit (gut, mittel, schwierig).

Die Ergebnisse werden in der Tabelle 1 (s. nächste Seite) zusammengefasst. Die Verwendung von Signalfarben (grün, gelb, orange) dient der einfacheren Lesbarkeit. Der grüne Block zeigt Flächen, die sofort bzw. kurzfristig verfügbar sind und gute Verwertungskriterien besitzen. Das trifft gerade einmal auf 14,05 ha (ca. 11 %) des Flächenpotenzials zu. Der gelbe Block, 29,80 ha (ca. 23 %), bezeichnet Flächen, bei denen ein höherer Handlungsbedarf besteht, weil z.B. der Planungsprozess noch durchlaufen werden muss (mittelfristige Verfügbarkeit). Es können aber auch Potenzialflächen mit einer sofortigen oder kurzfristigen Verfügbarkeit sein, die jedoch Defizite bei Lage oder Zustand aufweisen.

Der rote Block, 84,60 ha (ca. 66 %), beschreibt die schwierigen oder nicht verfügbaren Flächen. Ob oder wann sie den Unternehmen zur Verfügung gestellt werden können, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht seriös eingeschätzt werden.

¹ Die Bezeichnung Brachflächen wird an dieser Stelle bewusst vermieden, da gemäß Definition des Handlungsprogramms Brachflächen ein mindestens zweijähriger Leerstand oder eine zweijährige Mindernutzung vorausgesetzt wird. Im vorliegenden Programm wird auf diese Frist verzichtet, d.h. es werden auch Standorte betrachtet, die erst vor kurzer Zeit aufgegeben worden sind oder noch aufgegeben werden. Daher wird hier der Begriff Wiedernutzungspotenzial verwendet.

Flächenangebot
insgesamt: 128,45
ha

Ca. 34 % (43,85
ha) besitzen eine
realistische Ent-
wicklungsperspek-
tive (grüne und
gelbe Zellen)

Ca. 66 % (84,60
ha) stehen für
eine Entwicklung
de facto nicht zur
Verfügung.

Ca. 28 % (36,05
ha) des gesamten
Flächenpotenzials
aus entfallen auf
Wiedernutzungs-
potenziale.

Gewerbeflächenpotenzial (Stand: 1. März 2020)				
Angaben in ha				
Verwertbarkeit	gut	mittel	schwierig	Summe
Verfügbarkeit				
sofort verfügbar				
Gesamt	8,25	10,10	1,75	20,10
davon Wiedernutzungspotenzial	5,45	7,15	0,55	13,15
kurzfristig verfügbar				
gesamt	5,80	3,50	0	9,30
davon Wiedernutzungspotenzial	3,80	3,50	0	7,30
mittelfristig verfügbar				
Gesamt	13,85	2,35	0	16,20
davon Wiedernutzungspotenzial	1,90	0	0	1,90
langfristig verfügbar				
gesamt	0	0	0	0
davon Wiedernutzungspotenzial	0	0	0	0
nicht verfügbar				
gesamt	15,50	8,30	15,45	39,25
davon Wiedernutzungspotenzial	9,45	1,50	1,45	12,40
nicht kalkulierbar				
Gesamt	4,00	36,90	2,70	43,60
davon Wiedernutzungspotenzial	0	0	1,30	1,30
Endsumme				
aktuelles Reserveflächenpotenzial	47,40	61,15	19,90	128,45
davon Wiedernutzungspotenzial	20,60	12,15	3,30	36,05

01

Tabelle Gewerbe-
flächenpotenziale
(eigene Darstellung)

Nur die Standorte, die in den grünen und gelben Zellen zusammengefasst sind, haben eine realistische Perspektive und können ansiedlungswilligen Unternehmen in Aussicht gestellt werden. Das sind nur 43,85 ha und damit nur ein Drittel 34 %) der gesamten Potenzialfläche.

Das Verhältnis der Flächen, die neu in Anspruch genommen werden müssen (z.B. Landwirtschaftsflächen) zu den Wiedernutzungspotenzialen, kippt nun in Richtung Neuinanspruchnahme. In der Vergangenheit war es umgekehrt. Aber nun sind die großen Gewerbeflächen, wie der Engineering Park auf dem ehemaligen Kasernenstandort GOH sowie der aufgegebene Rangierbahnhof in Vohwinkel, der Gewerbepark VohRang, entwickelt und bis auf wenige Restfläche vermarktet. Vergleichbar große Wiedernutzungspotenziale stehen für eine Gewerbeflächenentwicklung nicht mehr zur Verfügung. Das Verhältnis heute besteht aus 72 % neu in Anspruch zu nehmenden Flächen (92,4 ha) und 28 % (36,05 ha) wieder zu nutzenden Potenzialen.

Kommunale Flächen

Von dem Volumen aller Potenzialflächen von 128,45 ha entfallen ca. 42,50 ha (33 %) auf städtische Liegenschaften. Damit ist die Stadt Wuppertal die wichtigste Akteurin im Bereich der gewerblichen Potenzialflächen. Kein anderer Akteur besitzt ähnlich viele Potenziale. Ca. die Hälfte der Potenzialflächen (ca. 21,65 %) entfallen dabei auf Standorte die, wie oben beschrieben, eine realistische Entwicklungsperspektive (grün und gelb) besitzen. Bei der zweiten Hälfte der Standort (rot) ist der Zeitpunkt oder die grundsätzliche Realisierbarkeit der Bereitstellung offen.

Die kommunalen Potenzialflächen besitzen unterschiedliche Entwicklungsstufen. Die nachfolgende Tabelle 2 enthält die Standorte, die sich teilweise oder zu 100 % im städtischen Besitz befinden, skizziert in Schlagworten den Sachstand und eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen. Nähere Informationen können den Steckbriefen im Anhang entnommen werden.

Einige Flächen sind in der Vermarktung, weitere Standorte stehen in einem frühen Entwicklungsstadium, wie z.B. die Standorte Clausewitzstraße, Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd oder die Bergische Sonne.

Andere Standorte haben vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltssituation derzeit keine echte Entwicklungsperspektive, z.B. Nächstebrecker Straße / Bramdelle Nord oder Blumenroth. Sie müssen jedoch für die Zukunft erhalten bleiben und sollten nicht anderen Nutzungszwecken zugeführt werden. Auch wenn es naheliegend erscheint, derzeit nicht rentierlich zu entwickelnde Standorte für Kompensationsmaßnahmen zu nutzen, werden Chancen auf eine spätere Entwicklung verbaut. Wuppertal hat einen massiven Gewerbeflächenmangel. Dieser Mangel wird auch bei Mobilisierung aller Möglichkeiten nicht aufgefangen werden können.

Die Stadt muss zudem ihre Bedeutung als wichtigste Akteurin der Gewerbeflächenentwicklung stärken, um auch zukünftige Impulse im Rahmen der kommunalen Wirtschaftsförderungspolitik zu setzen. Die Qualität der Unternehmensansiedlung muss vor dem Hintergrund des Flächenengpasses gesteuert werden, um Arbeitplatzeffekte zu generieren und zukunftsfähige Wirtschaftszweige anzusiedeln.

Privaten Akteuren gelingt das weniger. Der Fokus liegt hier i.d.R. auf einer schnellstmöglichen Vermarktung mit einer höchstmöglichen Rendite.

Bez.	Standort	Größe in ha	Städtischer Anteil in ha / %	Bemerkung	Empfehlung
EW	Bahnhof Varresbeck-Süd	3,5	1,85 53 %	Nach erfolgreicher Ersteigerung bzw. Kauf der Bauruine (voraussichtlich 2. Hj. 2020), Start der Entwurfsplanung notwendig	Bereitstellung von Planungsmitteln <i>(Anm.: Mittel zum Ankauf der Bauruine stehen bereit)</i>
Vw	Bahnstraße / Nösenberg	1,7	1,7 100 %	Vermarktung läuft	-
Vw	Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	4,0	1,6 40 %	Eigentümerin der Nachbarfläche verstorben, Chance zum Ankauf nutzen	Bereitstellung von Mitteln zum Ankauf

Vw	VohRang	0,3	0,3 100 %	Vermarktung läuft	-
Vw	A 46 Westring Nord	1,4	1,4 100 %	Vermarktung läuft	-
Cr	Korzert nördlich	0,7	0,7 100 %	Vermarktung läuft	-
Ba	Bergische Sonne (SmartTec Campus)	1,9	1,9 100 %	Planungsprozess ange- laufen, Haushaltsmittel stehen bereit	Fortsetzung des Planungs- und Entwick- lungsprozesses
Ob	Blumenroth	3,0	1,9 63 %	Machbarkeitsstudie (12/2019) zeigt defizi- täre Entwicklung, Nachbareigentümer wurde kein Kauf- angebot unterbreitet, Entwicklungsstart offen	Standort für langfristige Entwicklungsperspektive sichern
Ob	Wittener Straße / Windhövel	2,35	1,1 47 %	Gespräche mit dem benachbarten Eigen- tümern laufen	Bereitstellung von Mitteln zum Ankauf
LB	Jesinghausen	14,0	10,0 71 %	Schlüsselgrundstück in Privatbesitz; schwieri- ger Standort mit zahl- reichen Restriktionen, Entwicklungsstart offen	Standort für langfristige Entwicklungsperspektive sichern
LB	Nächstebrecker Str. / Bramdelle Nord	6,3	6,3 100 %	Erste Planungs- ergebnisse zeigen, Entwicklung ist defizi- tär, Entwicklungsstart offen	Standort für langfristige Entwicklungsperspektive sichern
LB	Nächstebrecker Str. / Bramdelle Süd	2,0	2,0 100 %	Planungsprozess ange- laufen, Haushaltsmittel stehen bereit	Fortsetzung des Planungs- und Entwick- lungsprozesses
LB	Clausewitzstraße	3,8	3,4 89 %	Planungsprozess ange- laufen, Haushaltsmittel stehen bereit	Fortsetzung des Planungs- und Entwick- lungsprozesses
Ro	Blombach-Süd	26,7	8,3 31 %	Eigentümergegespräche zum Ankauf bislang erfolglos	Einsatz städtebaulicher Instrumente: Vorkauf- recht, ggf. Umlegung sinnvoll
		71,65	42,50 59 %		

02

Tabelle Gewerbliche Poten-
tialflächen in kommunalem /
partiell kommunalem Besitz
(eigene Darstellung)

Friedhofsflächen

Vor dem Hintergrund einer veränderten Bestattungskultur ist der Bedarf an Friedhofsflächen geschrumpft. Seit Jahren sinkt die Zahl an Erdbestattungen. Dafür steigt die Anzahl an Urnenbeisetzungen. Aus diesem Trend ergeben sich zwei Konsequenzen. Zum einen ergeben sich auf bestehenden Friedhöfen neue Freiflächen, die in stadtentwicklungspolitischen Überlegungen einbezogen werden können. Zum anderen können Flächen, die im Flächennutzungsplan als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt werden, einer alternativen Nutzung zugeführt werden

Bestandsflächen

Im Flächennutzungsplan 2005 ist ein Friedhofsbestand von 144,9 ha dargestellt. Die Friedhöfe sind über das Stadtgebiet verteilt und liegen i.d.R. in Wohngebieten oder grenzen an vorhandene Wohngebiete an (s. Abb. 1). Für eine perspektivische Umnutzung in Gewerbeflächen sind sie weniger geeignet, da man hier mit Nutzungskonflikten rechnen muss. Weitere Probleme ergeben sich aus dem Denkmalschutz und der zeitlichen Perspektive, d.h. von der Schließung eines Friedhofs bis zur Möglichkeit der neuen Nutzung.

Die Schließung eines Friedhofs ist ein Verwaltungsakt, durch den weitere Bestattungen auf dem betreffenden Friedhof untersagt werden. Jedoch bleiben bestehende Nutzungsrechte in vollem Umfang erhalten. Der Friedhof ist weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich. Der Friedhof wird „eingefroren“, bestehende Nutzungsrechte laufen aus. Das bedeutet, dass ein Zeitraum von 25 bis 40 Jahren abgewartet werden muss. Nach dem Ablauf der Nutzungsrechte ist eine Pietätsfrist von mindestens 10 Jahren einzuhalten. Danach folgt die Entwidmung. Das bedeutet, dass ein Zeitraum von 35 bis 50 Jahren bis zur Wiedernutzung abgewartet werden muss. Der Friedhof bekommt seine volle Verkehrs- und Verwendungsfähigkeit erst dann wieder und kann anschließend anderen öffentlichen oder privaten Zwecken zugeführt werden (vgl. www.diakoniewuppertal.de/ueber-uns (2020)).

Friedhöfe haben innerhalb des dichten Wuppertaler Siedlungsraums neben der Funktion der Begräbnisstätte auch eine Erholungs- und eine klimatische Funktion. Insofern muss geprüft werden, ob sie nicht sinnvoller auch für diese Funktionen erhalten werden sollten. Wenn Friedhofsflächen aber einer neuen Nutzung zugeführt werden, ist eine wohnbauliche Nutzung einer gewerblichen Nutzung i.d.R. vorzuziehen, da Friedhöfe oft inmitten von Wohngebieten liegen.

Friedhofserweiterungsflächen

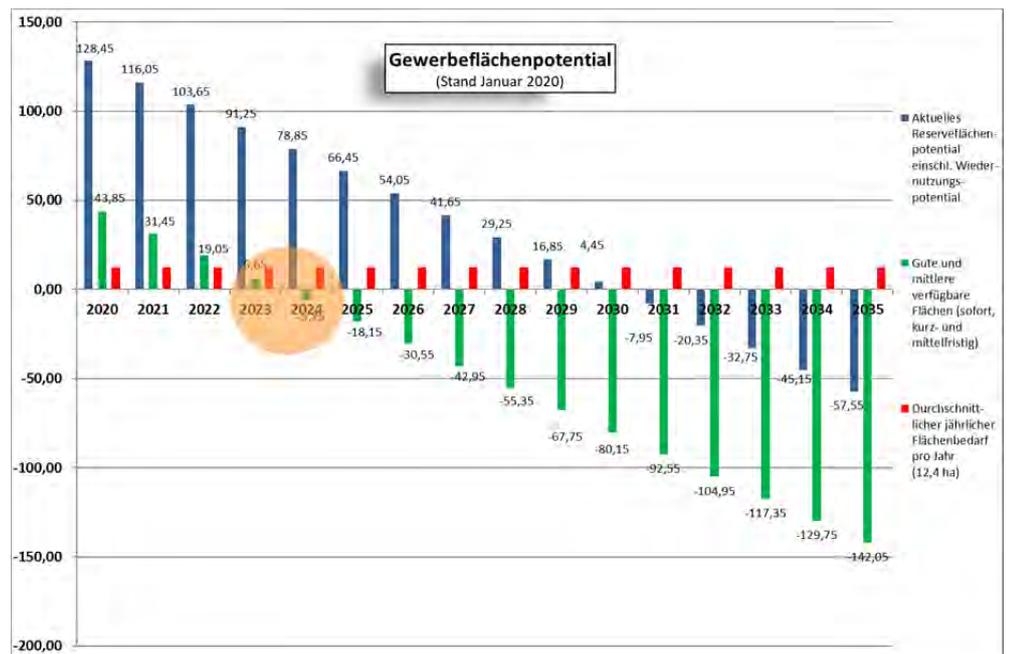
Im Flächennutzungsplan sind auch 15,3 ha Friedhofserweiterungsflächen dargestellt. Neben kleineren Arrondierungsflächen von 0,3 bis 2,0 ha gibt es eine große Erweiterungsfläche von 9,5 ha in Langerfeld-Beyenburg. Da die Kirchen ebenso ein Interesse an einer höherwertigen Vermarktung haben, wurden die Erweiterungsstandorte einer kursorischen systematischen Prüfung unterzogen.

Die Arrondierungsfläche Kirchhofstraße im Bezirk Elberfeld-West wurde als Wohnbaufläche bereits entwickelt, für eine weitere Arrondierungsfläche in Ronsdorf an der Lüttringhauser Straße wurde der Planungsprozess eingeleitet. Von besonderem Interesse ist die 9,5 ha große Fläche an der Nächstbrecker Straße in Langerfeld-Beyenburg. Dieser Standort ist Gegenstand der jüngsten Regionalplanfortschreibung zur Schaffung neuer Wohnbauflächen. Die Regionalplanungsbehörde hat hier gegen den politischen Willen des Rates der Stadt Wuppertal eine ASB-Darstellung vorgenommen. Die Wuppertaler Politik befürwortete hier die Beibehaltung einer Freiraumdarstellung.

GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND GEWERBEFLÄCHENDEFIZIT

Eigene Erhebungen in den Jahren zwischen Januar 2006 und Dezember 2019 kommen zu dem Ergebnis, dass ca. 10 - 15 ha pro Jahr gewerbliches Bauland in Anspruch genommen worden sind. Dabei war in der Vergangenheit die Inanspruchnahme von Wiedernutzungspotenzialen mit mehr als 60 % äußerst hoch.

Die Regionalplanungsbehörde kommt in ihrer Prognose über den zukünftigen Bedarf der Stadt Wuppertal zu einer vergleichbaren Einschätzung. Auf der Basis einer Trendfortschreibung kommt sie zu dem Ergebnis, dass die Stadt Wuppertal für die nächsten 20 Jahre einen Bedarf von 248 ha hat (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf (2016): Regionalplan Düsseldorf (RPD) - Begründung, S. 332). Das entspricht einem jährlichen Bedarf von 12,4 ha. Da der vollständige Bedarf im Regionalplan in Siedlungsfläche nicht dargestellt werden konnte, wurden ca. 76 ha dem Flächenbedarfskonto gutgeschrieben.



HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Aus den vorangegangenen Aktivitäten und Erkenntnissen sowie den aktuellen Herausforderungen lassen sich alt bewährte aber auch neue Handlungsempfehlungen ableiten, die sich unter den folgenden Überschriften zusammenfassen lassen.

- Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale vorantreiben
- Städtebauliche Instrumente nutzen
- Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen
- Entwicklung „konzerninterner“ Flächenpotenziale abstimmen
- Bedeutende private Gewerbeflächen ankaufen
- Qualitätskriterien umsetzen
- Neue Potenzialflächen im Außenbereich untersuchen
- Lösungen für den Mangel an Kompensationsflächen erarbeiten
- Regionale Initiative zum Flächenhandel anregen

Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale vorantreiben

Die wichtigsten Entwicklungsflächen in den nächsten fünf Jahren sind:

EW	Bahnhof Varresbeck-Süd	35.000 m ²
Vw	Düsseldorfer Straße / Bahnstraße	72.000 m ²
Vw	Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	40.000 m ²
Ba	Bergische Sonne (SmartTec Campus)	19.000 m ²
LB	Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd	20.000 m ²
LB	Clausewitzstraße	38.000 m ²
Ro	Parkstraße	47.500 m ²

Der Potenzialstandort Parkstraße ist aufgrund seiner Größe, der vorhandenen Erschließungsqualität und der Lagegunst innerhalb der Technologieachse von hoher Bedeutung. Gleichwohl gibt es auch das Interesse des Landes auf der landeseigenen Liegenschaft einen Forensik-Standort zu errichten für den Fall, dass eine Umsetzung der Forensik im Bereich des Standortes Kleine Höhe nicht möglich ist.

Eine besondere Beachtung verdient der Standort Düsseldorfer Straße / Bahnstraße. 2012 kam der Eigentümer der betreffenden Liegenschaft auf die Verwaltung zu, um über die künftige Entwicklung zu sprechen. Es handelt sich um eine ehemalige Baumschule, die der ansässige Garten- und Landschaftsbaubetriebe, der zugleich Eigentümer des Standortes ist, aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter betreiben möchte. Die Verwaltung hat den Standort in den Prozess der Regionalplanneuaufstellung als Gewerbeflächenpotenzial eingebracht. Die Regionalplanungsbehörde ist dieser Anregung gefolgt. Somit stehen ca. 7 ha für eine neue Entwicklung bereit. Erste Ideen für die gewerbliche Entwicklung wurden bereits vorgestellt. Für das betreffende Garten- und Landschaftsbauunternehmen ist es die erste Projektentwicklung dieser Art. Seitens der Verwaltung und der Wirtschaftsförderung wird eine mögliche gewerbliche Entwicklung positiv beurteilt.

Weitere hervorzuhebende privatwirtschaftliche Potenzialstandorte sind das ehemalige Postgebäude am Kleeblatt als auch das ehemalige Verlagsgebäude am Otto-Hausmann-Ring. Das Postgebäude

zeichnet sich durch seine Größe (ca. 2,6 ha) in Verbindung mit der besonderen Lage am Rand der Elberfelder City, fußläufig zum Döppersberg, aus. Der Standort ist nahezu vollständig bebaut. Die Umnutzung des Postgebäudes, eine Kombination aus Verwaltungs- und Logistikstandort, bietet Chancen für eine Entwicklung in Richtung Dienstleistung und nicht emittierendes Gewerbe. Potenzielle Mitarbeiter genießen eine hervorragende ÖPNV-Anbindung und die Citylage. Der Standort könnte ein Leuchtturm für das Thema „Gewerbe in der Stadt“ werden. Zugleich erfordert diese Immobilie jedoch erhebliche Modernisierungs- und Umbauanstrengungen. Die notwendige Anpassung des Bebauungsplanes, um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, sollte in enger Kooperation mit dem Immobilienbesitzer vorangetrieben werden.

Großes Potenzial bietet auch der ehemalige Verlagsstandort am Otto-Hausmann-Ring. Auf einer Fläche von 2,5 ha stehen ein mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude und mehrere Hallen für eine gewerbliche Nachnutzung zur Verfügung. Der Standort liegt zudem verkehrsgünstig an der Autobahnanschlussstelle zur A 46. Es ist ein klassischer Gewerbestandort mit guten Voraussetzungen. Einzelhandels- und Wohnnutzung sind für beide Standorte ausgeschlossen.

Die oben genannten Standorte sind mit Nachdruck zu entwickeln, so dass der kurz- bis mittelfristige Bedarf an Potenzialflächen gedeckt werden kann.

Im Anschluss daran sollte der folgende Standort in den Entwicklungsfokus gerückt werden.

Ro	Blombach-Süd	267.000 m ²
----	--------------	------------------------

Vorbereitende Schritte müssen jedoch bereits heute eingeleitet werden (Ankauf, Einsatz städtebaulicher Instrumente).

Städtebauliche und andere Instrumente nutzen

Zur Mobilisierung von Siedlungsflächen, im vorliegenden Fall Gewerbeflächen, stehen der Verwaltung unterschiedliche Instrumente zur Verfügung. Nicht jedes Instrument ist praktikabel. Um jedoch ein vollständiges Bild zu zeigen, werden alle Instrumente dargestellt und bewertet. Die Instrumente sollen genutzt werden, um vorhandene gewerbliche Flächen schneller zu mobilisieren, zusammenhängende, gut nutzbare Gewerbeflächen zu generieren, neue Gewerbeflächen auszuweisen und konkurrierende Flächennutzungen zu unterbinden.

Wichtigstes Instrument zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Vorhaben ist die Bauleitplanung (Flächennutzungsplanverfahren, Bebauungsplanverfahren). Dieses Instrument wird regelmäßig angewendet und bedarf an dieser Stelle keiner weiteren Erläuterung. Neben der Bauleitplanung kommen auch städtebauliche Verträge zum Einsatz. Darüber hinaus bietet das Baugesetzbuch (BauGB) aber auch Möglichkeiten, derer sich Wuppertal lange nicht mehr bedient hat, z.B. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung (Vorkaufsrechte) oder auch bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, vereinfachte Umlegung). Zu dem Instrumentenkasten zählen auch Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) sowie städtebauliche Gebote. Sie spielen in der Realität keine Rolle.

Privatrechtliche Instrumente können die Instrumente des Städtebaus ergänzen.

Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB ergänzen das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts. Durch Städtebauliche Verträge werden keine direkten Baurechte eingeräumt, sondern es werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Baurechte entstehen können.

Im Allgemeinen unterscheidet man Städtebauliche Verträge zur

- Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen (z.B. Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, Bodensanierungen etc.),
- Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (z.B. Grundstücksnutzung),
- Kostenübernahme (für Planungs- und Planungsfolgekosten),
- Erschließung (vgl. Birkemeyer (2012), S. 23 - 31).

Das Instrument Städtebaulicher Vertrag wird seit der Einführung in den 1990er Jahren auch in Wuppertal intensiv genutzt. Insbesondere die Regelung zur Kostentragung von Planungsleistungen und Übertragung von Planungsschritten auf private Dritte wird nach Möglichkeit angewendet.

Vorkaufsrechte / Vorratsbeschlüsse

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung stehen Gemeinden Vorkaufsrechte zu. Man unterscheidet zwischen dem allgemeinen Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB und dem besonderen Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB.

Das allgemeine Vorkaufsrecht

Das allgemeine Vorkaufsrecht gilt u.a. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die z.B. eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist. Es gilt ferner in Umlegungs-, Erhaltungs-, Stadtumbau-, Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen.

Das besondere Vorkaufsrecht

Das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) hingegen ermächtigt die Gemeinden zum Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung. Hierdurch kann das Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans begründet werden sowie weiterhin für Flächen, für die die Gemeinde eine städtebauliche Maßnahme in Betracht zieht (vgl. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (2006), S. 70).

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das **Wohl der Allgemeinheit** dies rechtfertigt. Daher muss die Ausübung des Vorkaufsrechts durch städtebauliche Ziele gut begründet sein.

Die Vorkaufsrechtssatzung hat zur Folge, dass die Gemeinde im Verkaufsfall an Stelle des Käufers in den Kaufvertrag eintreten und somit das zum Verkauf stehende Grundstück erwerben kann. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wird ein Grundstücksverkehr unterbunden, der den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zuwiderläuft bzw. die Erreichung dieser Ziele erschweren würde.

Das Vorkaufsrecht wird in Wuppertal bisher nur punktuell angewendet, insbesondere zum Erwerb von Flächen, die in Bebauungsplänen als öffentliche Flächen (Straßenverkehrsflächen, Grünflächen)

vorgesehen sind. Eine Vorkaufsrechtsausübung zum Zwecke der Baulandsicherung und -aktivierung ist bisher noch nicht Praxis in der Stadt Wuppertal.

Die konsequente Nutzung von Vorkaufsrechtsmöglichkeiten könnte ein wichtiger Baustein sein, um bauliche Entwicklungsflächen in kommunales Eigentum zu bringen und hierdurch die Grundlage für die gezielte Entwicklung dringend benötigter neuer Gewerbeflächen zu schaffen.

Ein wichtiger Potenzialstandort zum Abschluss einer Vorkaufssatzung ist der Standort Blombach-Süd. Die Potenzialstandorte Westliche Bahnstraße / Buntenbeck oder Blumenroth, die im Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2017 noch „Kandidaten“ für eine Vorkaufssatzung waren, spielen hierfür keine Rolle mehr. Im Hinblick auf den Standort Westliche Bahnstraße / Buntenbeck gibt es nun die Möglichkeit zum Erwerb. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes Blumenroth wurden 2019 auf Basis einer Rahmenplanung geprüft. Eine Entwicklung des Standortes ist aufgrund der sehr hohen Investitionen derzeit nicht zu empfehlen. Daher wurde auf die Unterbreitung eines Kaufangebots verzichtet. Vor diesem Hintergrund kommt eine Vorkaufssatzung hier ebenfalls nicht mehr in Frage.

Vorratsbeschlüsse

Ein Vorratsbeschluss für die Ausübung eines bestimmten Vorkaufsrechtes ist aus Sicht der Verwaltung rechtlich nicht möglich. Die Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufrechtes muss intensiv abgewogen werden und im Rahmen dieser Ermessensausübung die Argumente gewürdigt werden, die die Betroffenen vorbringen. Es handelt sich um einen Eingriff in ein Grundrecht. Durch eine Grundsatzentscheidung über ein Vorkaufsrecht wird man dieser notwendigen Abwägung nicht gerecht und der Bescheid wäre anfechtbar.

Grundsätzlich ist es möglich, die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Ausübung von bestimmten Vorkaufsrechten auf den OB zu delegieren, der dann im Einzelnen entscheidet. Diese Möglichkeit müsste im Detail durch das Rechtsamt geprüft werden und durch einen Ratsbeschluss bzw. der Zuständigkeitsordnung erfolgen.

Umlegung

Die „klassische“ Umlegung ist ein in den §§ 45 ff. BauGB geregeltes Grundstückstauschverfahren. Ziel ist es, auf der Grundlage von Bebauungsplänen zweckmäßig gestaltete Grundstücke für Erschließung und Bebauung zu bilden oder die im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegenden Grundstücke neu zu ordnen.

Hierzu wird der Wert der Grundstücke vor und nach der Umlegung ermittelt, damit ein ggf. entstehender Wertunterschied zwischen den alten und neuen Grundstücken ausgeglichen werden kann. Die Lage und Größe der neuen Grundstücke, sowie die Ausgleichsbeträge werden nach Erörterung mit den Eigentümern im Umlegungsplan festgesetzt. Nach Rechtskraft des Umlegungsplans erfolgt die Berichtigung der öffentlichen Bücher durch die Umlegungsstelle.

Durch ein Umlegungsverfahren kann so Bauland bereitgestellt werden. Auf der Grundlage der von der Gemeinde entwickelten Planungsvorgaben (Bebauungsplan) können in überschaubarem zeitlichen Rahmen die grundstücksmäßigen Voraussetzungen zur Entwicklung und Realisierung von Neubaugebieten geschaffen werden.

Neben der „klassischen“ Umlegung kann eine Bodenordnung auch als vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff. des BauGB durchgeführt werden. Mit einer vereinfachten Umlegung werden die gleichen Ziele wie bei einer klassischen Umlegung verfolgt (Schaffung bebaubarer Grundstücke). Im Unter-

schied zur klassischen Umlegung wird eine vereinfachte Umlegung aber nur für eine überschaubare Anzahl von Grundstücken bzw. Grundstückseigentümern durchgeführt. Auf Grund von Verfahrensvereinfachungen (insbesondere durch die Bündelung aller Ergebnisse der vereinfachten Umlegung in einem Beschluss) ist eine vereinfachte Umlegung somit wesentlich schneller umsetzbar als eine klassische Umlegung.“ (vgl. www.wiesbaden.de, 20.10.2016)

Für die Grundstücke in einem Umlegungsverfahren ergeben sich in der Summe nach der Umlegung höhere Bodenwerte als vor der Umlegung. Es findet i.d.R. eine Aufwertung des Immobilienbesitzes statt. Dies belegt die „Privatnützigkeit“ des Verfahrens. Zudem kann die Gemeinde den Umlegungsvorteil (Bodenwertgewinn) abschöpfen, was zu einer Win-Win-Situation führt. Die gilt vor allem bei Wohnbauflächen.

Bei Gewerbeflächen liegen die Verhältnisse anders. Hier muss man i.d.R. von einer unrentierlichen Entwicklung des Standortes ausgehen. Damit sind keine Gewinne, sondern vielmehr Defizite zu verteilen. Das lässt die Akzeptanz für dieses Verfahren sinken. Möglicherweise sind durch die Stadt Ausgleichszahlungen zu leisten, da man sonst den Eigentümer finanziell schädigen würde.

Bevor man dieses Instrument im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung anwendet, um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, müssen die Möglichkeiten und die Konsequenzen mit externen Umlegungsexperten intensiv erörtert werden und im Einzelfall geprüft werden.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

„Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind Gesamtmaßnahmen, mit denen ein ganzes Bündel an Einzelschritten von der Planung bis zur Durchführung verbunden ist. Auf der Grundlage des §§ 165 ff. BauGB kann eine Gemeinde bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses ein bestimmtes Gebiet über eine Entwicklungssatzung zügig entwickeln. Es können Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebietes auf einer bisher nicht baulich genutzten Außenfläche erstmalig entwickelt werden (Außenentwicklungsmaßnahme) oder bisher brachliegende oder untergenutzte Flächen im bebauten Bereich neu entwickelt werden (Innenentwicklungsmaßnahme).

Voraussetzung für die Anwendbarkeit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die besondere Bedeutung der Ortsteile für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Darüber hinaus muss geprüft werden, ob sich die Planungsziele nicht mit anderen, weniger in das Grundeigentum eingreifenden Instrumente verwirklichen lassen.

Dies ist berechtigt, weil zur obligatorischen Beschaffung aller Flächen im Entwicklungsbereich eine Enteignung auch ohne Bebauungsplan möglich ist. Außerdem ist der Erwerb der Flächen zu einem entwicklungsunbeeinflussten Wert bzw. der Verkauf zum sogenannten Neuordnungswert unter Abschöpfung der Wertsteigerung möglich. Allerdings werden im Gegenzug keine Erschließungsbeiträge erhoben. Die Gemeinde übernimmt bei der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Rolle der Grundstückseigentümerin, indem sie die Flächen frühzeitig ankauft. Sie kann auch einen Entwicklungsträger beauftragen, der die gesamte Maßnahme durchführt, aber keine eigenen finanziellen Mittel einbringen darf, so dass das wirtschaftliche Risiko bei der Gemeinde verbleibt“. (vgl. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (2006), S. 221)

Eine Entwicklungsmaßnahme ist nur als das bodenrechtlich letztes Mittel zur Mobilisierung von Bauland anzuwenden, wenn für die notwendige Entwicklung keine "mildereren" Mittel des Planungsrechts zur Verfügung stehen.

Stadtentwicklungsmaßnahmen wurden in Wuppertal bisher nicht angewandt. Es gibt zudem unter den gewerblichen Potenzialflächen keinen geeigneten Standort. Selbst die größte Potenzialfläche Blombach-Süd verfügt nicht über das notwendige Gewicht, um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu begründen.

Städtebauliche Gebote

Ein solches Gebot stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte des Besitzers dar. Daher müssen strenge Auflagen erfüllt werden, ehe ein solches ausgesprochen werden kann. Zum einen muss die Bebauung aus objektiver Sicht wirtschaftlich zumutbar sein. Dabei geht es noch nicht um eine Beurteilung der finanziellen Lage des Eigentümers. Vielmehr wird geprüft, inwieweit eine Bebauung des Grundstückes - auch bei Aufnahme eines Kredites - allgemein rentabel ist. Ist das Baugebot dann ausgesprochen und stellt sich heraus, dass der Eigentümer selbst eine Bebauung nicht realisieren kann, so kann er die Gemeinde zur Übernahme des Grundstückes verpflichten (§ 177 Abs. 4). Eine weitere Voraussetzung für das Erlassen des Baugebots und auch anderer städtebaulicher Gebote ist, dass die „alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist“ (§ 175 Abs. 2 BauGB). Dies muss sorgfältig begründet werden. So reicht es etwa im Falle eines vorliegenden Bebauungsplans nicht aus, dass Baugebot mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu begründen.

Das Baugebot gemäß BauGB wird selten angewandt. Zum einen scheuen Kommunen den verhältnismäßig hohen Aufwand, insbesondere eines drohenden Rechtstreits, wenn dadurch nur die Bebauung eines einzelnen Grundstücks realisiert wird. Es ist für den gewerblichen Bereich nicht rechtsicher anzuwenden.

Möglichkeiten zur Durchsetzung eines Baugebots ergeben sich unter Umständen im privatrechtlichen Bereich.

Privatrechtliche Instrumente abseits des Städtebaurechts

Bauverpflichtung und Rückabwicklungspflichten im Rahmen von Grundstückskaufverträgen:
Es werden grundsätzlich Bauverpflichtungen mit Rückabwicklungsoption in die städtischen notariellen Kaufverträge aufgenommen. Das bedeutet, dass die Grundstückswirtschaft ein Rückgriffsrecht auf die verkaufte Gewerbefläche hat, sollte der Kunde nicht die vereinbarte Bebauung vornehmen.

Marktgerechte Verkaufspreise erzielen

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die Gewerbeflächenpreise in den letzten Jahren im Vergleich zu den Wohnbaupreisen sehr stabil geblieben sind. Dieses Phänomen zeigt sich bei vielen Städten in vergleichbarer Größenordnung oder im benachbarten Umfeld zu Wuppertal. Ähnlich wie bei anderen Nutzungsarten ist ein starkes West-Ost-Gefälle zu beobachten.

Während in den westlichen Nachbarstädten von Wuppertal Gewerbeflächen in guter Lage laut Bodenrichtwerten bei 100,- bis 120,- Euro/qm gehandelt werden, ist im östlichen Umfeld ein weitaus niedrigeres Niveau zwischen 55,- und 75,- Euro/qm zu beobachten (siehe Tabelle). Hiervon ausgenommen sind Gewerbeflächen in den eher dienstleistungsorientierten Städten entlang der Rheinschiene. Hier sind die Gewerbeflächenpreise teilweise stark gestiegen – allerdings häufig unter einem tertiären Schwerpunkt oder begründet in der Nähe zum Flughafen Düsseldorf (z.B. Mettmann).

Vergleicht man die unmittelbaren Nachbarkommunen Solingen und Remscheid, so liegen die Gewerbepreise in Solingen mit 110 Euro/qm über dem Wuppertaler Niveau von 90 Euro/qm. Remscheid ist es gelungen, die Preise von 80 Euro/qm um 10 Euro/qm auf Wuppertaler Niveau zu erhöhen.

In den letzten zwei Jahren lassen sich ebenfalls Preissteigerungen im nahen Umland beobachten. So sind die Gewerbeflächenpreise laut der jeweils örtlichen Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse in Haan, Hilden, Sprockhövel oder Hagen in den letzten Jahren gestiegen (siehe Tabelle 5, nächste Seite).

Ein erhöhtes Preisniveau für Gewerbeflächen lässt sich auch in Wuppertal bei den größeren attraktiven Flächenpotenzialen (z.B. Engineering Park, VohRang) beobachten. Die höheren Preise (bis zu 125,- Euro/qm) haben sich aber noch nicht in den stadtweit geltenden Bodenrichtwerten (2019: 90,- Euro/qm für gute Lagen) niedergeschlagen. Hier ist ein Anpassungsbedarf gegeben.

Es lässt sich daraus ableiten, dass grundsätzlich in den kommenden Jahren die Möglichkeit einer Preissteigerung im gewerblichen Bereich bestehen kann. Diese Tendenz zu höheren Preisen wird verstärkt durch die bestehende Angebotslücke bei gleichbleibend hoher Nachfrage. Inwieweit sich diese Tendenz durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie 2020 abschwächt, muss im Rahmen einer Marktbeobachtung analysiert werden.

Dieses ist auch aus kommunaler Sicht dringend notwendig, da die Kosten für die Aufbereitung der Grundstücke – unabhängig davon ob vormals eine Brachfläche oder eine Grünfläche – nicht durch die geringen Marktpreise abgedeckt sind.

In den letzten Jahren wurden auf kommunaler Seite bei der Neuentwicklung von Gewerbeflächen die notwendigen Ausgaben soweit möglich reduziert. Daher ist es für die Gewerbeflächenentwicklung zwingend notwendig, dass die Einnahmeseite verbessert wird.

Ort	2019	2018	2017	2016
Wuppertal	90	90	90	90
Sprockhövel	55	55	50	50
Schwelm	55	55	55	55
Gevelsberg	50	50	50	50
Witten	50	50	50	50
Hagen	75	75	65	65
Bochum	85	85	85	85
Velbert	75	70	70	70
Essen	105	105	105	105
Haan	100	85	85	85
Hilden	120	115	115	105
Mettmann	145	145	145	145
Solingen	110	105	105	105
Remscheid	90	80	80	80
Düsseldorf		290	270	270
Leverkusen	120	120	115	110
Duisburg	110	100	100	100
Dortmund	90	90	90	90

Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen

Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass kurzfristig und insbesondere über den prognostizierten Betrachtungszeitraum (20 Jahre) unvermeidbar sein wird, muss der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen vor der Inanspruchnahme für andere Nutzungen und die Nachnutzung von Brachflächen, die grundsätzlich für Gewerbe geeignet sind, vorrangiges Ziel auch im Tagesgeschäft der Verwaltung sein (vgl. Handlungsprogramm Brachflächen, S. 13-14).

Aber auch die Qualität der Nachfolgenutzung ist entscheidend. Die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke oder Vergnügungsstätten sollte zukünftig ausgeschlossen sein; sie nehmen den suchenden emittierenden Unternehmen den Standort weg. Gleiches gilt auch für Einzelhandelsstandorte. Nur in gut begründeten Ausnahmefällen sollte von der Regel abgewichen werden. Nach der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO (1)), Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die nicht in anderen Baugebieten zulässig sind (§ 9 BauNVO (1)).

Entwicklung „konzerninterner“ Flächenpotenziale abstimmen

Die Einflussnahme auf strategisch bedeutsame Ansiedlungen ist bei Grundstücken, die sich im Privatbesitz befinden, nur sehr schwer durchsetzbar, da dort aus nachvollziehbaren Gründen ökonomische Verwertungsinteressen im Vordergrund stehen. Daher ist es umso wichtiger, die sich im kommunalen Besitz befindlichen Grundstücke und idealerweise auch Grundstücke von Konzerntöchtern, wie AWG und WSW, in eine strategische Stadtentwicklungspolitik einzubeziehen.

Eine Umfrage von 2018 unter den Töchtern hat jedoch ergeben, dass dort nur geringe Potenzialflächen zur Verfügung stehen. Die AWG besitzt kaum eigene Liegenschaften. Das GMW nutzt die eigenen freien Kapazitäten, um primär dringend benötigte KITAs zu errichten. Die Liegenschaften der GWG sind mit wenigen Ausnahmen in Nutzung. Der Eigenbetrieb APH hält keine Liegenschaften, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen. Auch die WSW haben in den vergangenen zwei Jahren die wenigen nennenswerten Potenzialflächen (Heizkraftwerk Elberfeld, Wasserbehälter Linderhauser Straße, Westring) vermarktet.

Aus dem Portfolio der Konzerntöchter ergeben sich derzeit keine Potenziale. Gleichwohl ist es ratsam, die Entwicklung und Vermarktung von Liegenschaften, die möglicherweise in den nächsten Jahren aufgegeben werden können, im Sinne dieses Handlungsprogramms abzustimmen. Derzeit stehen noch keine Potenzialstandorte in Aussicht.

Bedeutende private Gewerbeflächen ankaufen

Vor dem Hintergrund der Haushaltskonsolidierung ist in den vergangenen Jahren auf eine aktive Bodenvorratspolitik verzichtet worden. Die Entwicklung von Flächen, die sich nicht im städtischen Eigentum befanden, konnte damit nur bedingt mit den bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten (s. Kapitel 4.3) gesteuert werden.

Schwindende Flächenreserven machen es aber auf der anderen Seite notwendig, auch besonders sorgfältig mit privaten Potenzialflächen umzugehen. Insbesondere dann, wenn:

- größere private Gewerbeflächen auf den Markt kommen oder
- es sich um besondere städtebauliche Situationen handelt (z.B. Eingangssituationen oder Nähe zu bedeutenden Einrichtungen).

In diesen Fällen sollte unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft werden, ob ein Erwerb durch die Stadt möglich ist, um eine qualitätsvolle Entwicklung zu sichern. Wünschenswert wäre ein jährlich garantierter Haushaltsposten zum kontinuierlichen Ankauf von Liegenschaften.

Dies gilt ggf. auch für Brachflächen, die aufbereitet werden müssen. Diese können unter Umständen mit Hilfe von Fördermitteln durch das „Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm“ des Landes NRW (RWP NRW) aufbereitet werden.

Der Mangel an Know-how kann ggfs. durch die Unterstützung von NRW Urban kompensiert werden. Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH steht interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite. Sie erwirbt die Grundstücke, stellt Expertise für die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Bauflächen zur Verfügung und übernimmt das Projektmanagement und die Abrechnung des Projektes. Die NRW.BANK stellt NRW.URBAN für die Verwirklichung der Maßnahmen einen Kreditrahmen zur Verfügung (vgl. www.nrw-urban.de/urbane-raeume/baulandentwicklung-1 (2020)).

Die Revitalisierung von Brachflächen hat mehrere Vorteile:

- Schonung der natürlichen Ressource Boden, Schutz des Freiraums
- keine Kompensationspflichten
- Effiziente Auslastung der Infrastruktur (die Erschließung ist bereits vorhanden)
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Vermeidung von Grundwasserbelastungen
- Ggf. Nutzung vorhandener Bausubstanz

Auf der anderen Seite stehen Risiken, die vor einer Investitionsentscheidung nicht immer bis ins Detail geklärt werden können:

- Finanzielle Risiken in Verbindung mit der Sanierung von Bodenverunreinigungen, Abriss und Bodenvorbereitungskosten (Unrentierlichkeit der Maßnahme)
- Verwendbarkeit: Sensibilität des Umfelds, Denkmalschutz, unter Umständen Artenschutzprobleme
- Zahl und Struktur der Eigentümer, Preisvorstellungen

Trotz der genannten Risiken ist die politische und öffentliche Akzeptanz für eine gewerbliche Flächenentwicklung auf Brachflächen i.d.R. deutlich höher als für eine Entwicklung im Freiraum.

Qualitätskriterien umsetzen

Bei der Vermarktung städtischer Gewerbeflächen setzt die Stadt Wuppertal auf Qualitätskriterien (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2017, S. 20-22).

Arbeitsplatzeffekt

Neben der Ausrichtung auf die Qualifikation der Arbeitsplätze wird seit 2018 die Anzahl der durch Unternehmen geschaffenen Arbeitsplätze bei der Neuansiedlung berücksichtigt. Um diese Anforderung handhabbar zu machen, orientiert sich die Stadt Wuppertal an einer Mindestanzahl von Arbeitsplätzen pro 1.000 m² Gewerbefläche.

Wirtschaftszweig	Arbeitsplätze pro 1.000 m ² Gewerbefläche
Verarbeitendes Gewerbe	5
Bau	6,25
Großhandel	5
Verkehr / Logistik	5
Übrige Dienstleistungen	15 (aktuell) 20 (langfristig)

Hier ist über eine geringfügige Erhöhung der anzustrebenden Zielgrößen nachzudenken. In den Bereichen des Verarbeitenden Gewerbes, Großhandel oder Verkehr/Logistik könnten die Zielvorgaben um 1-2 Arbeitsplätze auf 6 oder 7 Arbeitsplätze pro 1.000 m² Gewerbefläche angepasst werden.

Angesichts der Flächenknappheit stellt eine Möglichkeit zur optimierten Flächenausnutzung auch eine mehrgeschossige Bauweise dar. Beim Verkauf der städtischen Grundstücke soll deshalb durch entsprechende Beratungsleistungen und ggf. Bebauungsplanausweisungen eine flächensparende gewerbliche Bebauung stärker umgesetzt werden.

Gewerbesteuereinnahmen

Bei der Veräußerung von städtischen Gewerbeflächen sind zudem die Gewerbesteureinnahmen ein wichtiges Merkmal, dass in den Entscheidungsprozess einbezogen wird. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die getätigten Investitionen im Zusammenhang mit den Neubauvorhaben Abschreibungsmöglichkeiten entstehen, die dazu führen, dass in den ersten Jahren geringere Gewerbesteureinnahmen zu erwarten sind.

Struktureffekt

Vorrangig sollen Unternehmen bestimmter Branchen oder Leitmärkten (wie z.B. Kreativwirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Ressourceneffizienz, Elektromobilität, Automotive und Maschinenbau) offen-siv für den Standort angeworben werden.

Lokale Sondereffekte

Für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes ist neben der Neuansiedlung insbesondere die Entwicklung der bereits vor Ort ansässigen Unternehmen relevant. Daher sind Investitionen von lokalen Unternehmen, die damit die Standorttreue und -sicherung erhöhen, im Sinne eines lokalen Sondereffektes zu begrüßen, auch wenn sie nicht die vorgenannten Kriterien erfüllen

Neue Potenziale im Außenbereich untersuchen

Trotz der Prämisse, dass Innenentwicklung eine eindeutige Priorität gegenüber der Außenentwicklung besitzt, wird der zukünftige Bedarf an dringend benötigten Gewerbeflächen nicht ohne die Erschließung von Flächen im Außenbereich möglich sein. Ohne diese ist eine zukunftsorientierte gewerbliche Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Wuppertal nicht möglich. Hierfür ist auf allen politischen Ebenen die notwendige Akzeptanz zu schaffen.

Der Rat der Stadt hat vor dem Hintergrund des unerwartet hohen Bedarfs von Flächen für den Wohnungsbau die Verwaltung beauftragt, 110 ha Wohnbauflächen im Außenbereich zu suchen. Das Gutachten hierzu liegt nun vor.

Eine ähnliche Untersuchung wäre auch für gewerbliche Bauflächen denkbar. Zwar ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung (FNP 2005) sowie bei der Erarbeitung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen von 2011 das Stadtgebiet intensiv nach Möglichkeiten für die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen untersucht worden, aber die Priorität lag hier vorrangig auf der Nähe zu vorhandenen Gewerbeflächen und zu wichtigen Hauptverkehrsachsen. Insofern sind „nur“ die Standorte

- Nächstebrecker Straße / Bramdelle
- Westlich Bahnstraße / Buntenbeck
- Linde II (siehe Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2011, Drucksache-Nr. VO/0255/11, Ratsbeschluss vom 23.05.2011)

herausgefiltert worden, die mit Ausnahme des Standortes Linde in den neuen Regionalplan aufgenommen wurden.

Die Suche neuer gewerblicher Flächen könnte extern vergeben oder gegebenenfalls mit Unterstützung der Regionalplanungsbehörde kostenlos durchgeführt werden. Im neuen „Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für die Planungsregion Düsseldorf“, das dem Planungsausschuss im März 2020 zur Abstimmung vorgelegt wird, eröffnet die Regionalplanungsbehörde neue Spielräume und überlegt, ob in den Engpasskommunen und deren Umfeld ausnahmsweise auch isolierte Standorte in Betracht gezogen werden können. (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf (2020), S. 141-142)

Ferner erwägt die Regionalplanungsbehörde für die Suche künftiger Gewerbebestandorte eine GIS-gestützte Analyse zu entwickeln, die Gegenstand des regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts werden könnte. Sie hat vor, im Vorfeld pragmatisch am Beispiel einzelner Modellkommunen zu prüfen, ob das Ergebnis überhaupt neue Erkenntnisse bringt. Wuppertal kann sich hier als Partner anbieten.

Lösungen für den Mangel an Kompensationsflächen erarbeiten

Wenn neue Gewerbeflächen im Außenbereich entwickelt werden sollen, zieht diese Entwicklung Kompensationsverpflichtungen nach sich.

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde sind im Kompensationsflächenkataster jedoch aktuell nur noch ca. 2 bis 3 ha noch nicht gebundene Vorhalteflächen für die Festlegung als Kompensationsflächen auf städtischen Grundstücken aufgelistet, d.h. es fehlen im Stadtgebiet geeignete Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Eine Umnutzung städtischer landwirtschaftlich genutzter Flächen ist nur eingeschränkt möglich. Hier hat die Stadt Wuppertal mit dem Rheinischen Landwirtschaftsverband e.V., der Kreisbauernschaft Mettmann e.V. und der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Mettmann am 02.07.2012 eine „Kooperationsvereinbarung zur landwirtschaftsverträglichen Umsetzung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutz- und dem Landschaftsgesetz NRW“ geschlossen. Danach sollen vorrangig Maßnahmen in Betracht gezogen werden, die außerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen umgesetzt werden können. Denkbar sind aber auch betriebsintegrierte Maßnahmen (z.B. Erosionsschutz, Entfernung von Drainagen, Grünlandextensivierung), die in Kooperation mit der Landwirtschaft geplant und umgesetzt werden können.

Um eine generelle Lösung für dieses Engpass an Kompensationsflächen zu finden, bietet sich möglicherweise eine engere Zusammenarbeit mit der Flächenagentur Rheinland GmbH an. Deren Gesellschafter ist der Rheinische Landwirtschafts-Verband e.V. (RLV).

Im Rahmen ihres Leistungsspektrums akquiriert die Flächenagentur Rheinland geeignete Flächen und gewährleistet deren dauerhafte Sicherung. Für eine langfristige Sicherung der Maßnahmen und Flächen sowie für die Umsetzung und Betreuung der Maßnahmen vermittelt die Flächenagentur Partner - wie beispielsweise die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft - die als geeignete Maßnahmenträgerin und fachkompetente Kooperationspartnerin für die Umsetzung, Kontrolle und Dokumentation der Maßnahmen zur Verfügung steht (vgl. www.flaechenagentur-rheinland.de (2020), Leistungsspektrum).

Initiative zum Flächenhandel anregen

Das Umweltbundesamt hat in den Jahren 2013 bis 2016 ein „Planspiel zur Erprobung eines überregionalen Handelssystems mit Flächenausweisungszertifikaten“ durchgeführt. Innerhalb des Modellprojekts ging es darum, ineffiziente Flächenausweisungen zu verhindern und die Flächeninanspruchnahme auf zuvor festgelegte Maximalwerte zu begrenzen (vgl. Umweltbundesamt (2014), S. 1).

Das Planspiel zeigte, dass das Instrument Flächenhandel funktionieren kann und die Flächeninanspruchnahme wirkungsvoll begrenzt wird. Es eröffnet einer Großstadt wie Wuppertal, die gerade bei der Ausweisung von ASB G und GIB ein Flächenbedarfskonto von rd. 80 ha zugeteilt bekommen hat, neue Perspektiven. Denn Wuppertal hätte in diesem Planspiel nur einen Teil der „potenziellen zugestandenen“ Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Eine Stadt, die mehr Flächenausweisungszertifikate zugeteilt bekommt, als sie für ihre Siedlungsflächenentwicklung benötigt (oder verbrauchen kann: Anm. d. Verf.) ist im Saldo Anbieter von Zertifikaten im Markt. Sie hat die Möglichkeit, überschüssige Zertifikate zu verkaufen. Aus den Verkaufserlösen kann sie z.B. Projekte der Innenentwicklung finanzieren.



Das Instrument ist in seiner Funktionsweise erforscht. Es obliegt nun der Bundespolitik, das Instrument verbindlich einzuführen.

Eine ausführlichere Beschreibung des Flächenplanspiels des Umweltbundesamt befindet sich im Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2017 auf den Seiten 22-23.

ZUSAMMENFASSUNG

Ein qualitativ gutes und quantitativ ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Standortes Wuppertal. Wuppertal verfolgt in diesem Zusammenhang grundsätzlich eine angebotsorientierte Flächenpolitik, um zeitnah auf Anfragen zu reagieren, die Ansiedlung neuer Unternehmen zu ermöglichen, die Abwanderung von Bestandsunternehmen zu verhindern sowie dem Verlust von Unternehmen und Arbeitsplätzen entgegenzuwirken.

Wuppertal steht rechnerisch ein Flächenangebot von 128,45 ha zur Verfügung. Davon haben derzeit nur 43,85 ha (34 %) eine realistische Entwicklungsperspektive. Der überwiegende Teil des Flächenangebotes steht aus verschiedenen Gründen (Betriebserweiterungsflächen, andere Nutzungsabsichten etc.) nicht zur Verfügung oder der Zeitpunkt der Entwicklung des Standortes entzieht sich einer seriösen Kalkulation. Hier gibt es größere Entwicklungshemmnisse, die überwunden werden müssen (Eigentümerinteressen, unrentierliche Entwicklung). Friedhofsflächen bieten aufgrund der starken Nähe zu Wohngebieten im Allgemeinen keine Potenziale, die sich für eine gewerbliche Entwicklung eignen könnten. Falls für diese Flächen bauliche Nachfolgenutzungen gesucht werden, bietet sich eine wohnbauliche Nutzung deshalb eher an.

Das Defizit an Gewerbeflächen hat sich weiter dramatisch verschärft. Die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Wuppertal setzt somit zwingend die kurz- und mittelfristige Ausweisung neuer Gewerbeflächen voraus.

Mit der Erkenntnis, dass ca. 12,4 ha p.a. gewerbliche Flächen in Anspruch genommen werden, läuft Wuppertal auf ein erhebliches Flächendefizit zu. Bereits 2023 / 2024 werden keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund muss die Rolle der Stadt als der wichtigsten Akteurin auf dem gewerblichen Immobilienmarkt gestärkt werden. Im Gegensatz zu den privaten Entwicklern verbindet die Stadt mit der Flächenaktivierung auch wirtschaftspolitische Impulse (Ansiedlung von Zukunftsbranchen, Schaffung von Arbeitsplätzen). Gerade wenn das Flächenangebot knapp ist, ist ein wirkungsvoller Umgang mit dem Flächenpotenzial besonders wichtig.

Handlungsempfehlungen

Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale vorantreiben

Die Entwicklung der folgenden Gewerbeflächenpotenziale, die eine besondere Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Wuppertal und die Region haben, sollten mit hoher Priorität bearbeitet werden:

- Bahnhof Varresbeck-Süd
- Düsseldorfer Straße / Bahnstraße
- Westlich Bahnstraße / Buntenbeck
- Bergische Sonne (SmartTec Campus)
- Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd
- Clausewitzstraße
- Parkstraße (unter Vorbehalt, ggf. Umsetzung der Forensik)

Städtebauliche und andere Instrumente nutzen

In der Vergangenheit sind eher wenige Instrumente zur Entwicklung von Gewerbeflächen genutzt worden. In Zukunft sollte das Instrument Vorkaufssatzung regelmäßiger und das Instrument Umlage in geeigneten Fällen angewendet werden.

Im Rahmen von Grundstückskaufverträgen zwischen Stadt und Unternehmen werden Baugebote und Rückabwicklungsoptionen bereits regelmäßig vereinbart.

Marktgerechte Verkaufspreise erzielen

Für die kommenden Jahre zeichnen sich Preissteigerungen im gewerblichen Bereich ab. Diese Tendenz verstärkt sich durch die bestehende Angebotslücke bei gleichbleibend hoher Nachfrage. Eine Erhöhung der Preise für (kommunale) Gewerbegrundstücke ist aus kommunaler Sicht dringend notwendig, da die Kosten für die Aufbereitung der Grundstücke – unabhängig davon ob vormals eine Brachfläche oder eine Grünfläche – derzeit nicht durch die erzielten geringen Marktpreise abgedeckt werden. In den letzten Jahren wurden auf kommunaler Seite bei der Neuentwicklung von Gewerbeflächen die notwendigen Ausgaben soweit möglich reduziert. Daher ist es für die Gewerbeflächenentwicklung zwingend notwendig, dass die Einnahmeseite verbessert wird.

Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen

Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass unvermeidbar sein wird, muss der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen vor der planerischen Verwendung für andere Nutzungen und die Nachnutzung von Brachflächen, die grundsätzlich für Gewerbe geeignet sind, vorrangiges Ziel auch im Tagesgeschäft der Verwaltung sein.

Entwicklung „konzerninterner“ Flächenpotenziale abstimmen

Wenn im Rahmen von Umstrukturierungen größere Flächenpotenziale innerhalb des Konzerns Stadt z.B. bei der WSW, dem Gebäudemanagement oder der GWG frei werden, soll die Entwicklung und Vermarktung im Sinne dieses Handlungsprogramms abgestimmt werden.

Bedeutende private Gewerbeflächen ankaufen

Schwindende Flächenreserven machen es notwendig, besonders sorgfältig mit den verbliebenen Gewerbeflächenpotenzialen umzugehen. Insbesondere dann, wenn

- größere private Gewerbeflächen auf den Markt kommen oder
- es sich um besondere städtebauliche Situationen handelt (z.B. Eingangssituationen, Nähe zu bedeutenden Einrichtungen oder Plätzen).

In diesen Fällen sollte unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft werden, ob ein Erwerb durch die Stadt möglich ist, um eine qualitätsvolle Entwicklung zu sichern. Wünschenswert wäre ein jährlich garantierter Haushaltsposten zum kontinuierlichen Ankauf von Liegenschaften.

Dies gilt insbesondere für Brachflächen, die aufbereitet werden müssen. Diese können unter Umständen mit Hilfe von Fördermitteln durch das „Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm“ des Landes NRW (RWP NRW) aufbereitet werden.

Der Mangel an Know-how kann ggfs. durch die Unterstützung von NRW Urban über die Kommunale Entwicklungsgesellschaft kompensiert werden.

Qualitätskriterien umsetzen

Zu den Qualitätskriterien im Rahmen der Veräußerung von städtischen Flächen gehören:

- Arbeitsplatzeffekt (Qualität und Quantität)
- Gewerbesteueraufkommen
- Struktureffekt (Zugehörigkeit zu Branchen und Leitmärkte)
- Lokale Sondereffekte (Standortsicherung)

Diese sind bei einem städtischen Verkauf, im Gegensatz zu einem privatwirtschaftlichen Verkauf, zwingend zu berücksichtigen.

Neue Potenziale im Außenbereich untersuchen

Trotz der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist eine Bereitstellung dringend benötigter Gewerbeflächen ohne Entwicklungen im Außenbereich nicht möglich. Hierzu müssen die notwendigen Untersuchungen vorgenommen werden. Erste Erkenntnisse können stadintern gewonnen werden.

Eine systematische Untersuchung müsste extern vergeben oder könnte gegebenenfalls mit Unterstützung der Regionalplanungsbehörde kostenlos durchgeführt werden. Im neuen „Regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für die Planungsregion Düsseldorf“, das dem Planungsausschuss im März 2020 zur Abstimmung vorgelegt wird, eröffnet die Regionalplanungsbehörde neue Spielräume und überlegt, ob in den Engpasskommunen und deren Umfeld ausnahmsweise auch isolierte Standorte in Betracht gezogen werden können. (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf (2020), S. 141-142)

Lösungen für den Mangel an Kompensationsflächen erarbeiten

Wenn neue Gewerbeflächen im Außenbereich entwickelt werden sollen, zieht diese Entwicklung Kompensationsverpflichtungen nach sich. Im Stadtgebiet fehlen jedoch geeignete Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Um eine Lösung für dieses Engpassproblem zu finden, bietet sich möglicherweise eine engere Zusammenarbeit mit der Flächenagentur Rheinland GmbH an.

Flächenbedarfskonto: Regionale Initiative zu Flächenhandel anregen

Das Instrument des Flächenbedarfskontos sollte langfristig mit der Möglichkeit eines überregionalen Flächenhandels verbunden werden. Zwischen den gebenden und nehmenden Gemeinden müsste ein Wertausgleich erfolgen. Dieser Wertausgleich könnte zweckgebunden z.B. an eine Wiedernutzung von Brachflächen gekoppelt werden.

QUELLENVERZEICHNIS

Literatur

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2006): Handwörterbuch der Raumordnung

Bezirksregierung Düsseldorf (2016): Regionalplan Düsseldorf (RPD) - Beschluss zur Durchführung des zweiten Beteiligungsverfahrens, 65. Regionalratsitzung vom 23.06.2016

Bezirksregierung Düsseldorf (2020): Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für die Planungsregion Düsseldorf, 77. Planungsausschuss vom 25.03.2020

Birkemeyer, Dr. Claas: Seminarunterlage „Der städtebauliche Vertrag“ (10. 01.2012), Akademie der Architektenkammer NRW gGmbH

Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University (ISB) unter der Leitung von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée (2012): Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen - Abschlussbericht - erstellt im Auftrag der Staatskanzlei des Landes NRW

Schlichter, Otto Prof. Dr. und Friedrich, Klaus (1988): Bauplanungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, WiVerw1988/4

Stadt Wuppertal, Ressort Städtebau und Stadtplanung (2005): Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau u. Ressort Bauen und Wohnen (2006): Stadtteilbezogene Gemengelagenkonzeption, Pilotuntersuchung Cronenberg, Drucksache-Nr. VO/0911/06

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung (2005): Handlungsprogramm Gewerbebrachen, Drucksache-Nr. VO/0948/05

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2011): Handlungsprogramm Gewerbeflächen, Drucksache-Nr. VO/0255/11

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtdirektor und Stadtkämmerer (2013): Fortschreibung der Leitlinien in der Strategie Wuppertal 2025, Drucksache-Nr. VO/1179/13

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2014): Handlungsprogramm Brachflächen (Anmerkung des Verfassers: Hinweis zum Aktualisierungserfordernis), Drucksache-Nr. VO/0213/14

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2014): Flächenpool NRW, Drucksache-Nr. VO/0497/14

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2015): Stellungnahme der Stadt Wuppertal zum Regionalplan-Entwurf Düsseldorf; Drucksache-Nr. VO/0743/14

Umweltbundesamt (2014), UFOPLAN FKZ 3712 16 100: Planspiel + Flächenhandel vom 16.06.2014
www.flaechenhandel.de

Umweltbundesamt (2015), UFOPLAN FKZ 3712 16 100: Planspiel + Flächenhandel - Ergebnisse der kommunalen Fallstudien, Flächenhandel-Informationspapier Nr. 08 vom 30.03.2015
www.flaechenhandel.de

Umweltbundesamt (2016), UFOPLAN FKZ 3712 16 100: Planspiel + Flächenhandel - Ziele und Erkenntnisse vom April 2016, www.flaechenhandel.de

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR, Investorentour Wuppertal Inside, diverse Jahrgänge

Internet

<http://anure.de/neustart-fuer-erla-klima-haustechnik/>; Abruf vom 11.04.2017

<http://www.bmu.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/nachhaltigkeitsstrategie/>

<http://www.diakoniewuppertal.de/ueber-uns/aktuelles/artikel/friedhoefer-unter-druck/>; Abruf vom 20.02.2020

<http://www.ep-wuppertal.de/flaechenfinder.html>; Abruf vom 05.05.2015

<https://flaechenagentur-rheinland.de/module>; Abruf vom 24.03.2020

<http://home.immobilienscout24.de/27oHu/expose/68827118>; Objekt Breslauer Straße; Abruf vom 22.04.2015

<https://www.immobilienscout24.de/expose/57956129>; Objekt Breslauer Straße; Abruf vom 30.03.2017

<http://immobilienscout24.de/expose/68192625>; Objekt Cash- und Carry-Markt; Abruf vom 14.04.2014

<http://www.immobilienscout24.de/expose/93383557>; Objekt Beyenburger Straße; Abruf vom 30.03.2017

<http://www.immobilienscout24.de/expose/86648430> „Lagerhalle bzw. Gewerbe- und Produktionsfläche zentral in Wuppertal-Uellendahl“; Objekt Uellendahler Straße / Leipziger Straße; Abruf vom 30.03.2017

<http://www.immobilienscout24.de/expose/85800650> „Großflächiges Lager- und Produktionsanwesen“; Objekt Wittener Straße / Ellinghausen; Abruf vom 30.03.2017

<http://www.immonet.de/angebot/299902211>; „Perfekte Gewerbe-Immobilie für Ihr Business, Gewerbegebiet Wuppertal Oberbarmen“; Objekt Linderhauser Straße; Abruf vom 30.03.2017

<https://www.nrw-urban.de/urbane-raeume/baulandentwicklung-1/>; Abruf vom 24.03.2020

http://www.schuhmacher-projekte.de/2gewind_w.html; Objekt Küllenhahner Straße 51-55; Abruf vom 10.02.2015

http://www.schuhmacher-projekte.de/2gewind_w.html; Objekt Auf der Bleiche 9; Abruf vom 19.05.2015 u. 24.11.2015

http://www.schuhmacher-projekte.de/2gewind_w.html; Objekt Lennepers Straße 37; Abruf vom 10.02.2015

<http://www.schuhmacher-projekte.de/geranienstr51.html>; Abruf vom 25.06.2015

<http://www.stephan-gewerbeimmobilien.de/immobilien/grossflaechiges-parkplatz-grundstueck>; Objekt Schwelmer Straße / In der Fleute; Abrufe vom 28.07.2014 und 25.11.2015

<http://www.stephan-gewerbeimmobilien.de/immobilien/hallelagerproduktion-in-wuppertal-mieten-483-3-m/>; Abrufe vom 28.07.2014 und 25.11.2015

<http://www.walther-praezision.de/de/unternehmen/geschichte/index.html>; Abruf vom 29.07.2015

https://de.wikipedia.org/wiki/Betriebshof_Varresbeck; Abruf vom 24.05.2016

<https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/bauen/bodenordnung/umlegung.php>; Abruf vom 20.10.2016

Presse

Metro Cash & Carry Deutschland: Neuer Metro Cash & Carry-Großmarkt in Schwelm; Pressemitteilung vom 01.06.2010

3 M Deutschland (Membranes Business Unit): Anwohner-Informationsveranstaltung am 21.04.2016 - Fortsetzung der Sanierungsarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Membrana GmbH

Westdeutsche Zeitung: Bergische Sonne steht zum Verkauf, Artikel vom 01.06.2016

Westdeutsche Zeitung: Das Pokerspiel um die Gewerbefläche Kleine Höhe, Artikel vom 04.06.2016

Westdeutsche Zeitung: Unternehmen baut auf Metro-Areal, Artikel vom 29.11.2016

Westdeutsche Zeitung: Uellendahl: Wie viel Lidl darf es sein?, Artikel vom 04.01.2017

Westdeutsche Zeitung: Arbeitslosenquote sind in Wuppertal, Artikel vom 01.04.2017

Westdeutsche Zeitung: Seilbahn soll 82,7 Millionen kosten, Artikel vom 04.04.2017

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/wirtschaft/prym-fashion-stellt-betrieb-ein-1.164909>; Artikel vom 05.05.2010; Abruf vom 10.05.2010

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/wirtschaft/august-buenger-bob-textilwerk-geht-in-die-insolvenz-1.1006869>; Artikel vom 07.06.2012; Abruf vom 27.01.2015

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/barmen-ost/ruine-schule-wulfeshohl-vor-abriss-1.1378564>; Artikel vom 22.07.2013; Abruf vom 12.08.2015

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/cronenberg/wohngebiet-auf-ehemaligem-fabrikge-laende-kipper-1.1213875>; Artikel vom 22.01.2013; Abruf vom 28.07.2015

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/barmen-ost/statt-leerstand-neue-chancen-fuer-das-buenger-haus-1.1493914>; Artikel vom 01.12.2013; Abruf vom 27.01.2015

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/cronenberg/hoesterey-neues-leben-entsteht-auf-dem-alten-firmengelaende-1.1541779>; Artikel vom 31.01.2014; Abruf vom 03.02.2014

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/brachflaechen-gesucht-stadt-setzt-auf-ideen-der-wuppertaler-1.1601353>; Artikel vom 01.04.2014; Abruf vom 17.07.2014

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/vohwinkel/firma-investiert-15-millionen-in-bau-projekt-an-der-alten-dorfstrasse-1.1608313>; Artikel vom 10.04.2014; Abruf vom 21.12.2015

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/barmen-ost/alte-grundschule-in-hatzfeld-der-abriss-verzoegert-sich-1.1614095>; Artikel vom 18.04.2014; Abruf vom 30.06.2014

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/wirtschaft/membrana-beendet-die-sanierung-1.1679138>; Artikel vom 30.06.2014; Abruf vom 05.08.2015

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/elberfeld-nord/bauplaene-fuer-ehemalige-tennis-plaetze-stossen-auf-zustimmung-1.1750971>; Artikel vom 25.09.2014; Abruf vom 30.10.2014

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/barmen-ost/zwei-grundschulen-im-wuppertaler-osten-werden-abgerissen-1.1758973>; Artikel vom 06.10.2014; Abruf vom 19.08.2015

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/cronenberg/lebenshilfe-gibt-die-geplante-kita-an-der-heidestrasse-auf-1.1805349>; Artikel vom 02.12.2014; Abruf vom 22.12.2015

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/ronsdorf/die-ehemalige-bergische-sonne-wird-nun-doch-zum-hotel-umgebaut-1.1800660>; Artikel vom 26.11.2014; Abruf vom 27.11.2014

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/barmen-ost/gaskessel-umbau-stadt-ist-mit-500-000-euro-dabei-1.1881874>; Artikel vom 06.03.2015; Abruf vom 10.03.2015

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/polizei-versiegelt-fabrik-nach-brand-1.1959654>; Artikel vom 22.06.2015; Abruf vom 23.06.2015

<http://www.wz.de/lokales/wuppertal/johnson-controls-schliesst-die-kostenlose-mehrarbeit-war-zwecklos-1.1732948>; Artikel vom 04.09.2014; Abruf vom 24.05.2016

<http://www.wuppertaler-rundschau.de/lokales/bergische-sonne-umbau-spaeter-aid-1.4941142>; Artikel vom 12.03.2015; Abruf vom 19.03.2015

<http://www.wuppertaler-rundschau.de/stadtteile/cronenberg/ein-boden-zum-essen-aid-1.4754321>; Artikel vom 20.12.2014; Abruf vom 14.07.2015

<http://www.wuppertaler-rundschau.de/lokales/gaskessel-wird-zum-sportpark-aid-1.4883311>; Artikel vom 19.02.2015; Abruf vom 29.07.2015

<http://www.wuppertaler-rundschau.de/lokales/wsw-neuer-betriebshof-auf-dem-happich-gelaende-aid-1.5829296>; Artikel vom 11.03.2016; Abruf vom 24.05.2016

Gesetze

Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29, ausgegeben zu Bonn am 20. Juni 2013

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 20. September 2013

Runderlass des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEIMH) vom 29. Mai 2015; Informationen des MWEIMH, Stand Juni 2015

HERAUSGEBER

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Abteilung 101.11
Bearbeitung: Elke Werner

in Zusammenarbeit mit
403 – Helen Kexel
und der
Wirtschaftsförderung – Dr. Rolf Volmerig

Anhang

Pläne / Tabellen / Steckbriefe

Inhalt

1.	Übersichtsplan Gewerbeflächenstandorte Stadt Wuppertal	
2.	Gewerbeflächenstandorte nach Stadtbezirken / Standortsteckbrief	
2.0	Elberfeld	6
2.1	Elberfeld-West	8
2.2	Uellendahl-Katernberg	13
2.3	Vohwinkel	17
2.4	Cronenberg	27
2.5	Barmen	32
2.6	Oberbarmen	37
2.7	Heckinghausen	48
2.8	Langerfeld-Beyenburg	53
2.9	Ronsdorf	66

1. Übersichtspläne Gewerbeflächenstandorte Stadt Wuppertal

Die Bewertungskriterien im Überblick :

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 vermarktungswilliger Eigentümer: Entwicklung innerhalb der nächsten 1 bis 3 Jahre
<i>mittelfristig</i>	Planungsprozess angelaufen bzw. wird in Kürze anlaufen, Erschließung möglich, Einverständnis des Eigentümers mit gewerblicher Nutzung, ggf. Anwendung städtebaulicher Instrumente, um Verfügbarkeit sicher zu stellen: Entwicklung in 3 bis 6 Jahren
<i>langfristig</i>	politische Willensbekundung, Erschließungsfrage noch nicht geklärt, ggf. Verhandlungen mit Eigentümer erforderlich: Entwicklungszeitraum über 6 Jahre
<i>nicht kalkulierbar</i>	Verwertungsabsicht des Eigentümers unbekannt, unsicherer Ausgang des Planungsverfahrens, Baureifmachung ist unrentierlich, Standort steht nur unter bestimmten Bedingungen dem Markt zur Verfügung
<i>nicht verfügbar</i>	Betriebserweiterungsstandort: die Fläche ist dem Markt entzogen und dient dem ortsansässigen Unternehmen zur langfristigen Standortsicherung; Eigentümer lehnt geplante Nutzung ab; 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 oder 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

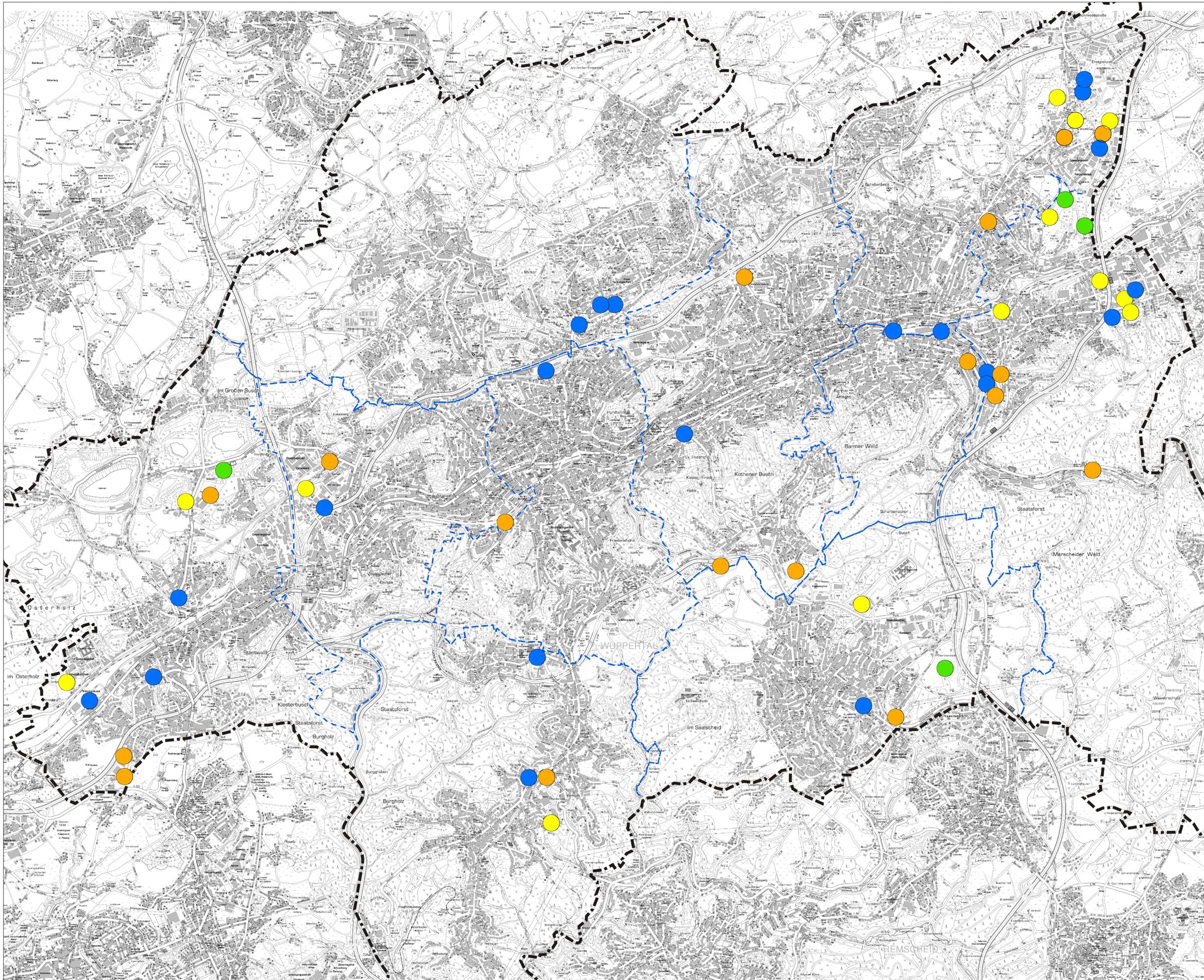
kein planerischer Handlungsbedarf	Baurecht ist vorhanden
sofort mit Nachdruck zu verfolgen	Baurecht muss geschaffen werden, das Projekt genießt eine hohe Priorität, notwendige Planungsschritte sind zügig zu bearbeiten.
Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen	Baurecht muss geschaffen werden, das Projekt genießt eine nachgeordnete Priorität, ggf. erste Planungsschritte einleiten

Handlungsprogramm Gewerbeflächen Fortschreibung 2020

LEGENDE

- Stadtgebiet
- Stadtbezirke
- Siedlungsfläche Gewerbe
- übrige Siedlungsfläche
- Potentialflächen

- bis unter 10.000 m²
- 10.000 bis unter 20.000 m²
- 20.000 bis unter 50.000 m²
- 50.000 m² und mehr



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt.
Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen
oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung
des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen
und Umarbeitungen zur innerbetrieblichen
Verwendung bei Behörden oder zum eigenen
Gebrauch.

IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Wuppertal
Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Layout: Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage: BKG-WebAtlasDE.light
Datenstand: 25.03.2020
Maßstab: 1:25.000 (A1)

2. Gewerbeflächenstandorte nach Stadtbezirken / Standortsteckbriefe

Der Standortsteckbrief

In den Standortsteckbriefen fließen alle wesentlichen Erkenntnisse zusammen.

Er enthält eine „**Flächenbezeichnung**“, die sich im Regelfall aus der Straßenbezeichnung und/oder bestimmten Kreuzungsbereichen ergibt. Im Einzelfall wird die Straßenbezeichnung durch eine in der Öffentlichkeit gängige Angabe ergänzt (z.B. Metro-Standort). Die Standorte erhalten zusätzlich eine Nummer. Sie macht Sinn, weil es häufig an einer Straße mehrere Flächen gibt, was zu ähnlichen Bezeichnungen führen kann. In diesen Fällen ist es leichter, die Standorte anhand einer Nummer zu identifizieren.

Es folgen Angaben zum „**Bauplanungsrecht**“. Die Abkürzung RPD steht für den Regionalplan Düsseldorf. Er befindet sich aktuell bei der Regionalplanungsbehörde in Düsseldorf in der Erarbeitungsphase und liegt als Entwurf vor. Der Steckbrief berücksichtigt die Darstellungen des Entwurfs. Es schließen sich Informationen zum Flächennutzungsplan (FNP) an. Die Stadt Wuppertal hat den Feststellungsbeschluss für den FNP im Jahr 2005 gefasst. Seither haben sich ca. 100 FNP-Änderungen ergeben. Sie werden im Steckbrief berücksichtigt. Ferner fließen, sofern vorhanden, Informationen zum Bebauungsplan ein (Aufstellungsbeschluss, Offenlagebeschluss, Rechtskraft) ein. Falls kein Bebauungsplan vorliegt, wird die Situation nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt.

Zu den „**Flächendaten**“ gehören der Stadtbezirk, die Flächengröße sowie die Information, ob sich eine Liegenschaft in öffentlicher Hand oder privater Hand befindet. Die Flächengröße beträgt mindestens 2.000 m² und ist auf volle 500 m² gerundet.

Falls es sich um einen Standort handelt, der zuvor in Nutzung war, wird der Steckbrief um die Spalten „Brachflächenkategorie“ und „geeignete Nachfolgenutzung“ ergänzt.

In der Spalte „**Brachflächenkategorie**“ sind die häufigsten Brachflächentypen, die man im Allgemeinen in der Fachliteratur findet, angegeben. In dem vorliegenden Programm sind es im Wesentlichen Industrie- und Gewerbebrachen. Das Jahr der Nutzungsaufgabe wird angegeben, falls dieses bestimmt werden kann. Sofern das Jahr nicht eindeutig zu identifizieren ist, wird auf eine Angabe verzichtet.

Weiter dargestellt ist die „**geeignete Nachfolgenutzung**“. Je nach den Rahmenbedingungen des Standortes kann es mehrere geeignete Nachfolgenutzungen geben. Es handelt sich um einen Erstcheck, der auf Basis vorliegender Erkenntnisse, der Ortsbegehungen und der verwaltungsinternen Abstimmung vorgenommen wurde.

Nachfolgende Inhalte gelten wieder für alle Steckbriefe.

Der Standortsteckbrief enthält einen **Ausschnitt aus der aktuellen Liegenschaftskarte (Stand März 2017)** sowie einen **Ausschnitt aus dem städtischen „Luftbild“** aus dem Jahr 2016. Aus Gründen des Datenschutzes wird bei der öffentlichen Version auf eine konkrete parzellenscharfe Abgrenzung der Standorte verzichtet. Über die Wahl der Ausschnitte wird lediglich die ungefähre Lage dargestellt.

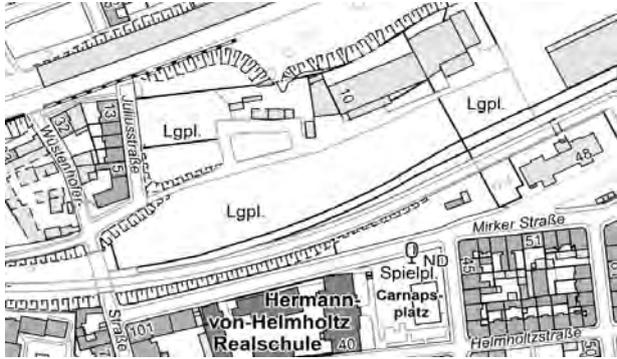
Das Feld „**Beschreibung der Fläche / Sachstand**“ enthält frei formulierte Texte. Es umfasst Lageinformationen, detailliertere Standortinformationen, Informationen zu potenziellen Nachnutzungskonzepten sowie sonstigen Aktivitäten. Es enthält zudem wichtige Hinweise auf umweltrelevante Faktoren, wie z.B. Klima, Gewässer, Boden.

Das Feld zu den „**notwendigen Maßnahmen / nächste Schritte**“ ist ebenso wie das Beschreibungsfeld frei formuliert. Es stellt die notwendigen Maßnahmen / Schritte zur Revitalisierung der Brachflächen in Stichworten dar. Es wird dabei kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Es vermittelt einen Eindruck von der Komplexität der Aufgabe.

Im Feld „**Bewertung**“ fließen die Erkenntnisse in verkürzter Form zusammen.

2.0 Gewerbeflächenstandorte Elberfeld

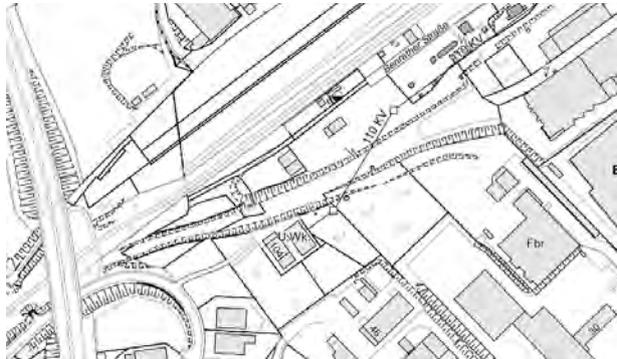
Bezeichnung	Größe m ²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Elberfeld						
Mirker Bahnhof	8.500	§ 34 BauGB	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
	8.500					

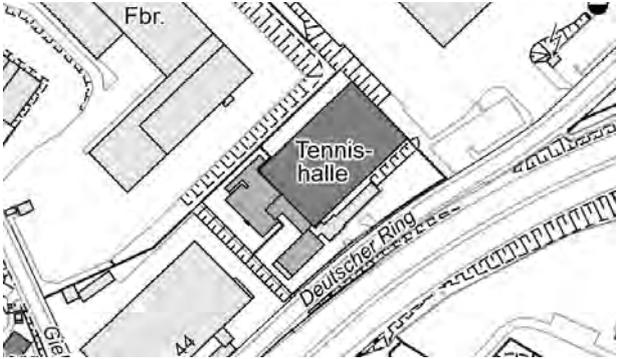
Flächenbezeichnung		Mirker Bahnhof	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	8.500 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
<p>Beschreibung der Fläche / Sachstand</p> <p>Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Teilbereich eines ehemaligen Güterbahnhofs, der seit den 70iger Jahren gewerblich genutzt wird. Heute grenzen im Norden Gewerbetriebe sowie die A 46 und im Süden der auf den ehemaligen Gleisanlagen geschaffene Fuß- und Radweg „Nordbahntrasse“ an, der die bestehenden gewerblichen Nutzungen von Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen trennt. Südlich angrenzend befindet sich der Mirker Bahnhof, in dem das Projekt Utopiastadt als Projekt mit starkem Quartiersbezug im Rahmen der Städtebauförderung gefördert wird. Auf der direkt westlich angrenzenden Teilfläche Richtung Wüstenhofer Straße wurde ein Kulturkindergartens in Trägerschaft der Internationalen Begegnungsstätte „Alte Feuerwache“ realisiert.</p> <p>Die verbleibende Fläche ist bis 2021 für das Projekt Solardeathlon reserviert. Eine gewerbliche Nachnutzung kann nur über den Weg der Bauleitplanung gewährleistet werden. Unter Umständen verfolgen die Eigentümer andere Interessen, wie die jüngste Entwicklung zeigt (Kindergarten, Nutzgarten, etc. ...).</p> <p>Im Rahmen der Nachfolgenutzung ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine klimatisch/lufthygienische Ausgleichsfläche/Luftleitbahn handelt. Der Verwaltung liegen zudem Hinweise auf altlastenrelevante Teilnutzungen vor. Unter Umständen sind Bodenuntersuchungen bzw. -maßnahmen erforderlich.</p>			
<p>Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:</p> <p>Enger Dialog mit Utopia Stadt, ggf. Altlastenuntersuchung</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	<p>Quelle: Verwaltung</p> <p>Sand: 01.03.2020</p>	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

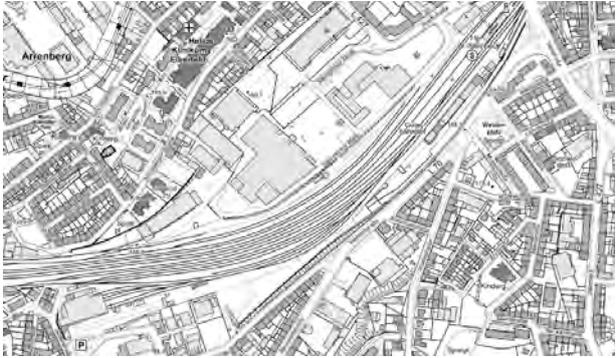
2.1. Gewerbeflächenstandorte Elberfeld-West

Bezeichnung	Größe m ²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Elberfeld-West						
Bhf. Varresbeck Nord	10.000	§ 34 BauGB	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Bhf. Varresbeck Süd	35.000	§ 34 BauGB	Stadt WSW privat	kurzfristig	mittel	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
Deutscher Ring	5.500	§ 34 BauGB	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Bahnhof Steinbeck	13.000	§ 35 BauGB	DB	nicht kalkulierbar	schwierig	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
	63.500					

Flächenbezeichnung		Bhf. Varresbeck Nord	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 10.000 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1999	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die ehemalige Bahnfläche 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 vorwiegend industriell geprägt, die Erschließung der Brachfläche über die Mettmänner Straße führt jedoch an Wohngebäuden vorbei. Die Nordbahntrasse grenzt südlich an das Betriebsgelände an.</p> <p>Es hat ein Eigentumswechsel statt gefunden. Der neue Eigentümer will entgegen seiner ursprünglichen Planung den Standort selbst nutzen und wird eine neue Verwaltung und eine neue Werkstatt errichten. Der Standort ist von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Störfallbetriebe grenzen an.</p> <p>Es gibt Hinweise zu Bodenbelastungen. Die Fläche liegt in einer wichtigen Luftleitbahn.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
<p>Offene Fragen zur Bodenbelastung und daraus resultierender Maßnahmen, Entwässerung sowie zu klimatisch/lufthygienischen Aspekte etc. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Es wird empfohlen, einen ca. 5 m breiten Streifen entlang der Nordbahntrasse von einer Bebauung freizuhalten.</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: HP Brachflächen 2016 Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

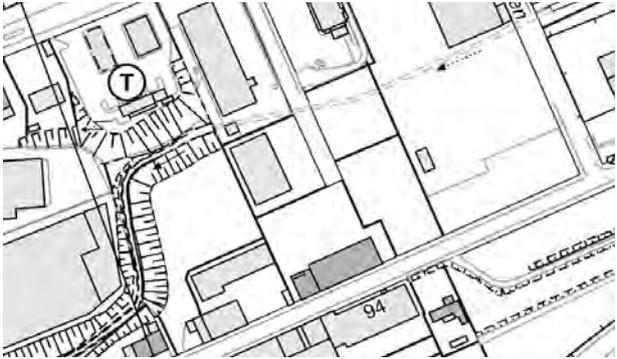
Flächenbezeichnung		Bhf. Varresbeck Süd	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 35.000 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Stadt/WSW/privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1999	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
<p>Beschreibung der Fläche / Sachstand</p> <p>Die dargestellte Fläche diente im Wesentlichen dem Bahnanschluss des Großmarktes. Auch heute findet man teilweise noch alte Bahnanlagen. Um die Fläche zu entwickeln sind zahlreiche Restriktionen zu bewältigen. Der Standort bietet aber auch Potenziale, daher hat die Stadt die Fläche, die an die Nordbahntrasse angrenzt, von der DB erworben. Für die WSW-Fläche östlich des Umspannwerks interessiert sich die angrenzende Spedition.</p> <p>Der Standort zeichnet sich durch eine besondere verkehrstechnische Lagegunst aus. Über die angrenzende B7 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 Erschließung der Brachfläche erfolgt über die Benrather Straße und den Deutschen Ring. Die nähere Umgebung ist industriell geprägt, der Standort liegt z.T. im Achtungsabstand von drei Störfallbetrieben.</p> <p>Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Es existieren alte Laubgehölzstrukturen. Mit Unterstützung der BEG NRW sind wichtige Untersuchungen durchgeführt worden, dazu gehört u.a. eine Artenschutzuntersuchung sowie eine Bodenuntersuchung.</p>			
<p>Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:</p> <p>ggf. Altlastensanierung; ggf. Rückbau der Bauruine; Detailplanungen zur Ver- und Entsorgung und inneren Erschließung</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	kurzfristig	Quelle: Drucks.-Nr.: VO/0883/14 Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

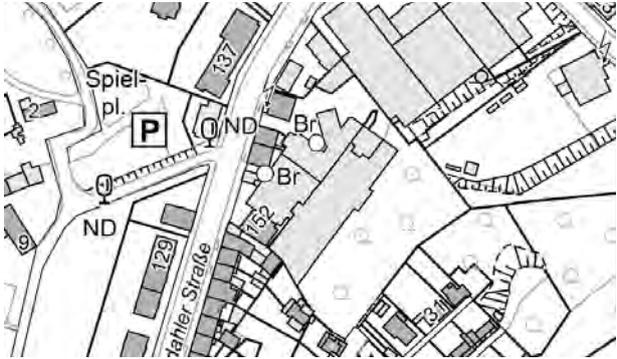
Flächenbezeichnung		Deutscher Ring	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	5.500 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Tennisanlage. Das Gebäude steht bereits seit mehreren Jahren leer (Spontanvegetation / leichter Vandalismus).</p> <p>Das Grundstück liegt innerhalb des großflächigen Gewerbegebietes Deutscher Ring direkt an der Autobahn A 46 zwischen den Anschlussstellen Varresbeck und Sonnborner Kreuz. Aufgrund der Umgebungsnutzung – Gewerbe / Straße Deutscher Ring / A 46 – ist das Grundstück stark verlärm. Westlich angrenzend befindet sich ein Saunaclub.</p> <p>Die Fläche liegt im Achtungsabstand von zwei Störfallbetrieben. Es besteht ein Verdacht auf Bodenbelastung.</p> <p>Als Alternative zur aufgegebenen Nutzung – Hallensport – ist an diesem Standort z.B. eine Nachnutzung für Logistikzwecke oder nach Rückbau für ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen denkbar. Der Standort soll für produzierende und artverwandte Nutzungen erhalten werden.</p> <p>Es liegt ein Bauantrag für eine Vergnügungsstätte vor. Hierfür wird aktuell ein ergänzendes Störfallgutachten erstellt.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
historische Nutzungsrecherche, ggf. Altlastenuntersuchung, Inhalt des Störfallgutachtens abwarten			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung HP Brachflächen 2016 Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

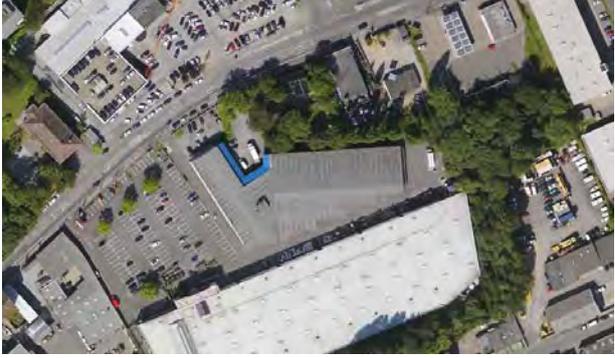
Flächenbezeichnung		Bahnhof Steinbeck	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 1-277-2	
RPD-Darstellung	Schienenweg, GIB, ASB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 13.000 m ²
Kein B-Plan	§ 35 BauGB	Eigentümer	Bahn
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	ja	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2002	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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 wurden seit Ende 2005 nicht weiter verfolgt. Die Fläche wurde zwischenzeitlich von Bahnzwecken freigestellt.</p> <p>Durch den Rückbau des Bahnbetriebswerks und die technische Umstellung auf das digitale Stellwerk (Abbindung der Fläche vom Bahnnetz) haben sich die Rahmenbedingungen für die neue Entwicklung der Fläche wesentlich verbessert. Die Fläche ist schmal geschnitten, ein Geländesprung von bis zu 13 m zur Neviandtstraße (Stützwand!) und Bodenbelastungen sind zu beachten. Die Fläche besitzt jedoch durch ihre Nähe zur Elberfelder City eine hohe Lagegunst.</p> <p>Im Westen besitzt das Umfeld einen Mischgebietscharakter. Südlich grenzt Gewerbe, im weiteren Verlauf Wohnen an. Neue Planungsideen sehen eine Kombination von Wohnen und Gewerbe sowie die Anbindung der Sambatrasse vom Schwarzen Weg zur Südstraße vor. Rechnerisch werden ca. 30% der Gesamtfläche von ca. 44.000 m² dem Thema Gewerbe zugeschlagen. Der Standort wurde durch die BEG NRW vermarktet.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Qualifizierung durch ein städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung klimatisch/lufthygienischer Aspekte, Substanzprüfung der denkmalgeschützten Gebäude Güterschuppen und Stellwerkshäuschen, FNP-Änderung, B-Plan, Altlastensanierung usw.			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar	Quelle: BEG NRW Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

2.2. Gewerbeflächenstandorte Uellendahl-Katernberg

Bezeichnung	Größe m ²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Uellendahl-Katernberg						
Bornberg	2.500	BPlan	privat	sofort	schwierig	kein planerischer Handlungsbedarf
Uellendahler Straße	5.000	BPlan A-Beschluss 2016	privat	nicht verfügbar	mittel	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
Uellendahler Straße/ Leipziger Straße	5.000	BPlan	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	12.500					

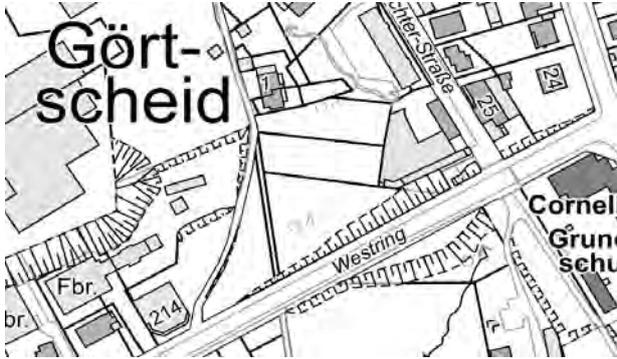
Flächenbezeichnung		Bornberg	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 2.500 m ²
B-Plan Nr. 1021	Rechtskraft 23.02.2004	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1999	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die ursprünglich 2,7 ha große Brachfläche einer ehemaligen Maschinenfabrik ist bis auf eine Restfläche von ca. 2.500 m² erfolgreich entwickelt worden. Eine Automobil-Vertretung, eine KFZ-Meisterwerkstatt sowie eine Filiale einer Fast-Food-Kette haben sich auf dem Standort angesiedelt und entsprechen damit weitestgehend der Profilierung der Automeile Uellendahler Straße. In jüngster Zeit fand für das östlich angrenzende Grundstück eine Nutzungsänderung statt. Hier hat sich ein weiterer Autohandel niedergelassen.</p> <p>Das verbliebene Grundstück von ca. 2.500 m² befindet sich in einer Hinterlage und ist mit zwei denkmalgeschützten Gebäuden bebaut. Die weitere Fläche ist freigeräumt. Die Gebäude befinden sich in einem schlechten Zustand. Gleichwohl war die Verkehrssicherheit gegeben (2019). Verschiedenste Nutzungen wurden bereits geprüft. Häufige Eigentumswechsel blieben hinsichtlich der Revitalisierungsbemühungen ohne Effekt.</p> <p>Im Fall von Bodeneingriffen sind Maßnahmen (ordnungsgemäße Entsorgung des Bodenaushubs) zu erwarten.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Von Zeit zu Zeit Überprüfung der Verkehrssicherheit			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung HP Brachflächen 2016 Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Uellendahler Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 2-2537	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Mischgebiet/Gewerbe	Flächengröße	ca. 5.000 m ²
B-Plan Nr. 1235	A-Beschluss 08.09.2016	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	ja* (s. Text)
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der ehemalige Standort eines metallverarbeitenden Betriebs befindet sich in Randlage zwischen Wohnen und einem gewerblich geprägten Siedlungsbereich. Der alte Gebäudebestand, der sich in einem schwierigen Zustand befindet, ist durch einen Brand im Jahr 2015 zusätzlich zu Schaden gekommen.</p> <p>Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Nutzungen und zur Steuerung des Einzelhandels wurde der Bebauungsplan 1148 - Uellendahler Straße / südöstl. Kohlstraße – als Satzung beschlossen. Im Rahmen eines Klageverfahrens hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf den B-Plan aufgehoben*. In der Folge musste eine Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines Discounters positiv beschieden werden. Zur Steuerung des Neubaus und der städtebaulichen Gestaltung wird ein neues B-Planverfahren durchgeführt.</p> <p>Es besteht ein Altlastenverdacht.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Historische Recherche, Altlastenuntersuchung, ggf. Sanierung; Bebauungsplanverfahren			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung WZ v. 24.06.2015 WZ v. 04.01.2017 WZ v. 06.09.2019 Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		

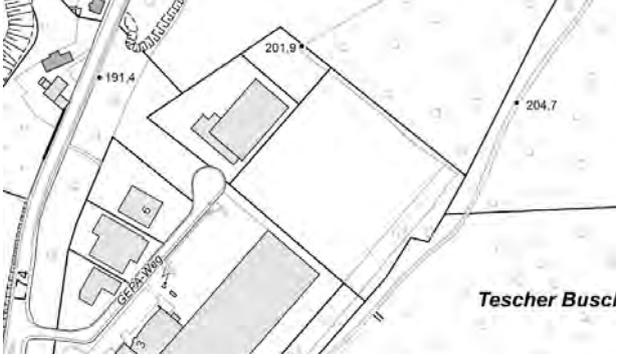
Flächenbezeichnung		Uellendahler Straße / Leipziger Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 2-2660	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	GE	Flächengröße	ca. 5.000 m ²
B-Plan Nr. 1121/1	Rechtskraft 23.02.2004	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	nicht bekannt	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der mit einer großen Halle (ca. 2.700 m²) bebaute Standort befindet sich in zentraler Lage an der Uellendahler Straße und wird von einem regionalen tätigen Immobilienverwaltung zur Miete angeboten.</p> <p>Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand.</p> <p>Falls im Rahmen der Wiedernutzung in den Boden eingegriffen wird, sind Bodenuntersuchungen notwendig</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
ggfs. Bodenuntersuchungen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: www.immobilienscout.de
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 01.03.2020			

2.3. Gewerbeflächenstandorte Vohwinkel

Bezeichnung	Größe m ²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Vohwinkel						
Westring / Görtscheid	5.000	§ 34 BauGB	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Bahnstraße / Tescher Treppe	3.500	§ 34 BauGB	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Bahnstraße / Nösenberg	17.000	BPlan	Stadt	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Simonshöfchen III	34.000	BPlan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	40.000	§ 35 BauGB	Stadt privat	nicht kalkulierbar	gut	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen
Mittelstandspark VohRang	3.000	BPlan	Stadt	sofort	schwierig	kein planerischer Handlungsbedarf
A 46 – Westring Nord	14.000	BPlan	Stadt	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
A 46 – Westring Süd	11.000	BPlan A-Beschluss 2016	Bund privat	sofort	gut	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen
Düsseldorfer Straße / Bahnstraße	72.000	BPlan § 35 BauGB	privat	mittelfristig	gut	sofort mit Nachdruck verfolgen
	199.500					

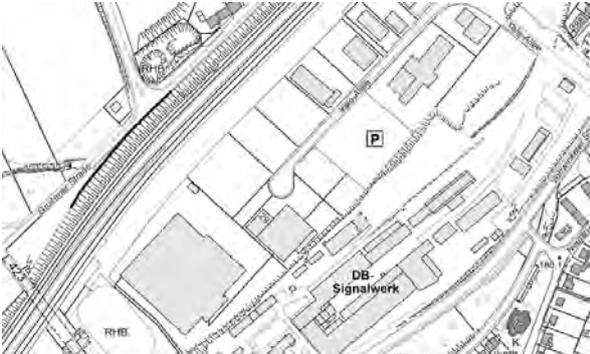
Flächenbezeichnung		Westring / Görtscheid	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	GE	Flächengröße	ca. 5.000 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der Standort liegt verkehrsgünstig am Westring, jedoch unterhalb des Straßenniveaus. Er ist frei geräumt. Eine Bodenplatte und Fundamentreste sind erkennbar.</p> <p>Die Brachfläche ist Teil des weiträumigen Gewerbegebietes in Vohwinkel, befindet sich aber eher in dessen östlicher Randlage. Aufgrund dieser Lage gab es in der Vergangenheit mehrfach Anfragen in Bezug auf Einzelhandelsnutzung oder Wohnbebauung. Diese wurden jeweils negativ beschieden, um die Qualität des Gewerbegebiets nicht durch sensible oder fremde Nutzungen zu gefährden und den Bestand langfristig zu sichern.</p> <p>Die Erschließung des Standortes muss über den Westring erfolgen, die Straße Görtscheid ist zur Erschließung nicht geeignet.</p> <p>Der Standort liegt im Quelleinzugsgebiet des Krutscheider Bachs. Es finden sich alte Laubholzbestände auf dem Gelände. Er gehört zu einem klimatisch/lufthygienischen Ausgleichsbereich und Kaltluftabflussgebiet.</p> <p>Im Rahmen des Innenentwicklungskonzept Wohnen wurde für diesen Standort ein Testentwurf entwickelt.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
<p>Aufgrund der klimatischen Funktion ist von einer Riegelbebauung abzusehen. Eine Begrünung der Baukörper ist empfehlenswert.</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: Verwaltung
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 01.03.2020			

Flächenbezeichnung		Bahnstraße / Tescher Treppe	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 3.500 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Im Jahr 2000 wurde der Hauptsitz des metallverarbeitenden Unternehmens und überwiegende Teile der Fertigung von Wuppertal in das benachbarte Industriegebiet Haan-Ost verlagert. Mittlerweile ist auch die restliche Produktion eingestellt worden. Der Standort mit den zwei - und dreigeschossigen Produktionsgebäuden macht einen äußerlich gepflegten und intakten Eindruck. Die Bausubstanz könnte vermutlich nachgenutzt werden.</p> <p>Nördlich und südlich schließen sich gewerbliche Nutzungen, westlich und östlich sensible Nutzungen (Wohnungsbau und Kindergarten) an. Diese gemischten Strukturen erschweren die Nachnutzung des Objekts. Einerseits darf der vorhandene gewerbliche Bestand nicht gefährdet werden, andererseits hat der Standort aufgrund seiner isolierten Lage nur eingeschränkte gewerbliche Entwicklungsperspektiven.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist ein zweistufiges Vorgehen empfehlenswert. Sollte mittelfristig eine Nachnutzung durch ein oder mehrere nicht störende Gewerbebetriebe nicht möglich sein, ist eine Neubewertung der Situation unter Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbebestands sinnvoll. Hierbei würde sich ggf.auch die Notwendigkeit einer Bodenuntersuchung ergeben.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: Verwaltung www.walther-praezision.de Stand: 01.03.2020
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

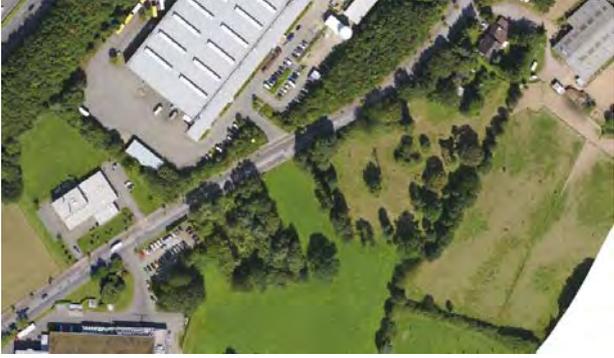
Flächenbezeichnung		Bahnstraße / Nösenberg	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 17.000 m ²
B-Plan Nr. 963	Rechtskraft 12.03.2007	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Das Gewerbegebiets Bahnstraße / Nösenberg verfügt über sehr positive Lage- und Zustandsmerkmale.</p> <p>Mit Ausnahme des dargestellten Standortes sind die benachbarten Flächen vermarktet und nahezu vollständig in Nutzung.</p> <p>Derzeit befindet man sich in Verhandlung.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort verfügbar		Quelle: Verwaltung Stand:01.03.2020
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

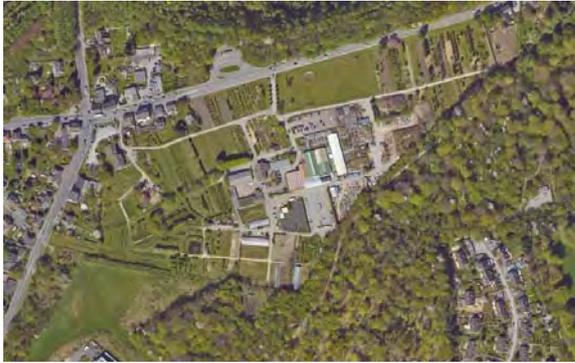
Flächenbezeichnung		Simonshöfchen III	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 34.000 m ²
B-Plan Nr. 420 B	Rechtskraft 30.07.1979	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche, Teil des Gewerbegebiets Simonshöfchen, verfügt über sehr gute Zustands- und Lagemerkmale. Die Eigentümerfamilie hat jedoch kein Interesse, die Fläche anders als landwirtschaftlich zu nutzen.</p> <p>Insofern muss man davon ausgehen, dass diese Fläche auch langfristig dem Markt nicht zur Verfügung stehen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Landwirtschaft	Flächengröße	ca. 40.000 m ²
kein B-Plan	§ 35 BauGB	Eigentümer	Stadt / privat
Ausschnitt 		Ausschnitt Luftbild 	
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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 ist eine gute regionale sowie überregionale Verkehrsanbindung über das Sonnborner Kreuz gegeben. 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 ist der Bereich als Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Durch die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung kann im Grundsatz der Fokus nur auf gering emittierende Unternehmen gelegt werden.</p> <p>Im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung wurde dieser Standort der Regionalplanungsbehörde als Darstellungswunsch gemeldet. Dem Wunsch wurde entsprochen. 2019 hat die Verwaltung einen Rahmenplan für eine gewerbliche Nutzung sowie eine Vorkaufssatzung in die politischen Gremien eingesteuert. Eine Beschlussfassung wurden von den Gremien abgelehnt.</p> <p>Gleichwohl befindet sich die Verwaltung akutell mit dem Nachlassverwalter der verstorbenen Eigentümerin in Kaufverhandlungen.</p> <p>Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, da der Standort außerhalb der Ortsdurchfahrt; Bauleitplanung; ggf. Grunderwerb			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar	Quelle: Verwaltung Drucksachen-Nr. VO/0069/19 + VO/0067/19 Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen		

flächenbezeichnung		Mittelstandspark VohRang	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 3.000 m ²
B-Plan-Nr. 1081	Rechtskraft 15.03.2017	Eigentümer	Stadt
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der städtische Mittelstandspark VohRang stellte neben dem Engineering Park in Ronsdorf das größte gewerbliche Bauflächenpotenzial in Wuppertal dar. In den vergangenen zehn Jahren wurde mit Ausnahme des dargestellten Grundstücks sämtliche Potenzialflächen (ca. 13 ha) vermarktet. Nahezu alle Standorte sind in Nutzung. In manchen Fällen steht die Inanspruchnahme kurz bevor.</p> <p>Die verbliebene Fläche weist bei sonst guten Qualitätsmerkmalen einen entscheidenden Nachteil auf. In Nord-Süd-Richtung verläuft mitten auf dem Grundstück eine Versorgungsleitung, die nicht überbaut werden darf.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort verfügbar		Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

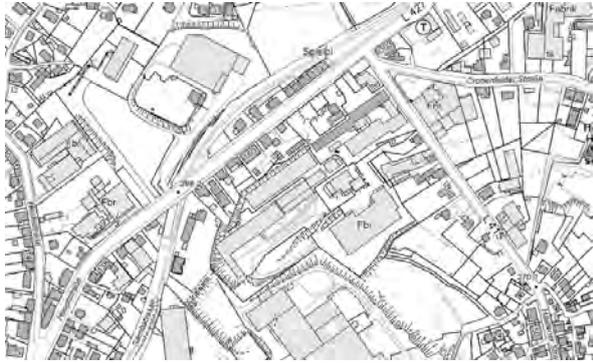
Flächenbezeichnung		A 46 - Westring Nord	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 14.000 m ²
B-Plan Nr. 1207	Rechtskr. 15.01.2020	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Im äußeren Westen Wuppertals gelegen, zeichnet sich die Fläche durch eine hohe Verkehrsgunst aus. Es sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.</p> <p>In der südlichen Nachbarschaft befinden sich Einzelhandelsansiedlungen, die der Versorgung des nahen Wohngebiets dienen. Von weiteren Einzelhandelsansiedlungen wird aufgrund der nicht integrierten Lage abgesehen.</p> <p>Aktuell laufen Verhandlungen. Ein Vertragsabschluss wird im 2. Quartal erwartet.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	Kein planerischer Handlungsbedarf		

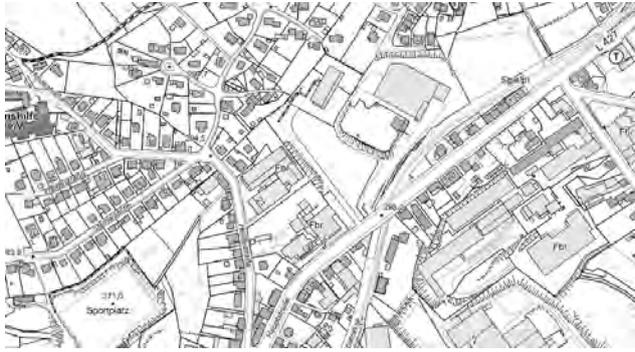
Flächenbezeichnung		A 46 - Westring Süd	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 11.000 m ²
B-Plan Nr. 1028	A-Beschl. 03.11.2016	Eigentümer	Bund / privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Es handelt sich um eine attraktive, gut erschlossene und sofort bebaubare 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.</p> <p>Der Standort hat strategische Bedeutung für die Stadt Solingen (s. auch Drucksache-Nr. VO/0089/12: Regionales Gewerbeflächenkonzept v. 2012, S. 63 u. S. 71, beschlossen am 07.05.2012). Auf Solinger Seite kann die Potenzialfläche Piepersberg West nur über die betreffende Fläche erschlossen werden.</p> <p>Der Standort Piepersberg-West war 2015/2016 als Standort für die Bergische Arena im Gespräch. Hierfür wurde der oben erwähnte Aufstellungsbeschluss gefasst. Unabhängig von den nunmehr eingestellten Überlegungen zur Bergischen Arena sollte dieser Erschließungsgedanke, wie im Regionalen Gewerbeflächenkonzept bereits angeregt, weiter verfolgt werden.</p> <p>Nach dem derzeitigen Stand der Planungen sieht die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1028 vor, dass anstelle einer bisherigen Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzung zukünftig eine neue Verkehrsfläche festgesetzt wird. Ob Anpassungen der Festsetzungen der Gewerbegebiete erforderlich sind, ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Gespräche mit der Nachbarstadt Solingen, ggf. B-Plan-Verfahren zu Ende führen bzw. erneuter Aufstellungsbeschluss			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort verfügbar		Quelle: Regionales Gewerbeflächenkonzept 2012 Drucks.-Nr. VO/2001/15/1 Stand: 01.03.2020
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen		

Flächenbezeichnung		Düsseldorfer Straße / Bahnstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	ASB-GE	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Sondergebiet Landwirtschaft	Flächengröße	ca. 72.000 m ²
B-Plan 1010 kein B-Plan	21.11.2005 § 35 BauGB	Eigentümer	privat
Ausschnitt 		Ausschnitt Luftbild 	
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung wurde dieser Standort der Regionalplanungsbehörde als Darstellungswunsch gemeldet. Dem Wunsch wurde entsprochen.</p> <p>Die dargestellte Fläche umfasst eine Baumschule, die aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufgegeben wird. Der ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie der Gartenmarkt bleiben am Standort erhalten. In Abstimmung mit dem Eigentümer wird auf der Fläche der Baumschule ein Gewerbegebiet entwickelt.</p> <p>Die betreffende Fläche liegt verkehrsgünstig an der B 7 in ca.850 m Entfernung zur Anschlussstelle der A 535 Wuppertal-Dornap. Von hier aus ist eine gute regionale sowie überregionale Verkehrsanbindung über das Sonnborner Kreuz gegeben. Der betreffende Straßenabschnitt befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt.</p> <p>Für die Entwicklung der Fläche sind zahlreiche Einzelthemen zu bearbeiten, insbesondere die Themen Verkehr (Verkehrsfluss, zusätzliche Abbiegespur) und Entwässerung. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Rahmenplan, Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan, Vergabe von Einzelgutachten, städtebaulicher Vertrag			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		

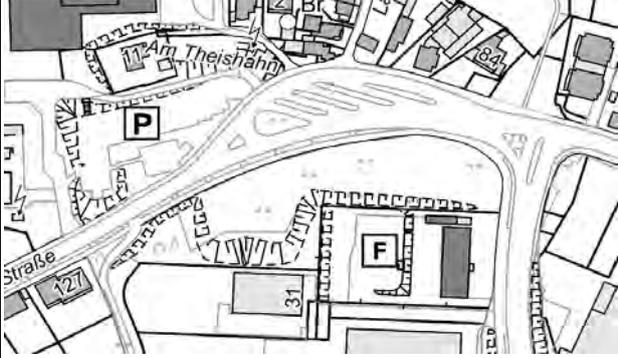
2.4. Gewerbeflächenstandorte Cronenberg

Bezeichnung	Größe m ²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Cronenberg						
Hastener Straße	10.000	§ 34 BauGB	Wuppertal GmbH (GMW)	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Hauptstraße	6.500	BPlan	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Oberkamper Straße	20.000	BPlan	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Korzert nördlich	7.000	BPlan	Stadt	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	43.500					

Flächenbezeichnung		Hastener Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 4-2544	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 10.000 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Wuppertal GmbH (GMW)
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Es handelt sich um einen vor mehreren Jahren brachgefallenen Industriestandort der Werkzeugindustrie., Anfang 2017 ist wesentlicher Teil an ein räumlich angrenzendes Wuppertaler Unternehmen verkauft worden. Er soll langfristig den betriebsbedingten Erweiterungsbedarf des Unternehmens decken.</p> <p>Die Industriebrache ist Teil eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes in Cronenberg. Der verbliebene Standort ist bebaut. Die langgestreckte Halle im Westen ist zur Zeit der Flüchtlingskrise durch das Land NRW als Flüchtlingsunterkunft genutzt worden.</p> <p>Das Gelände ist aufgeschüttet, ältere Bodengutachten mit Teilerkenntnissen liegen vor.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Boden: Historische Nutzungsrecherche mit anschließender Altlastenuntersuchung; ggf. Rückbau vorhandener Gebäudesubstanz			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort verfügbar		Quelle: Verwaltung
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 01.03.2020			

Flächenbezeichnung		Hauptstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 6.500 m ²
B-Plan 611	Rechtskraft 23.03.2000	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Potenzialfläche weist gute Lage- und Qualitätsmerkmale auf. Sie befindet im Eigentum eines Projektentwicklers, der sie im Internet zur Miete anbietet.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort verfügbar		Quelle: www.immoscout24.de www.hellmich-gruppe.de Verwaltung Stand: 01.03.2020
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

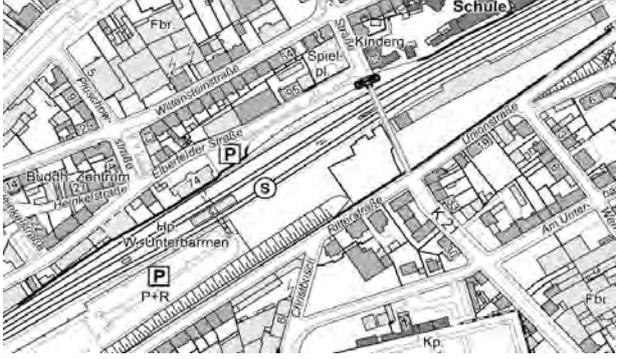
Flächenbezeichnung		Oberkamper Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 20.000 m ²
B-Plan 660 A	Rechtskraft 31.03.1989	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche in einer Ortsrandlage im Übergang zum Freiraum dient der Standortsicherung und –entwicklung der ortsansässigen Werkzeugindustrie (Betriebserweiterungsfläche).</p> <p>Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ist die Nutzung nur eingeschränkt möglich. Dies betrifft zum einen Lärmimmissionen, zum anderen die Gebäudehöhen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Stand:01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

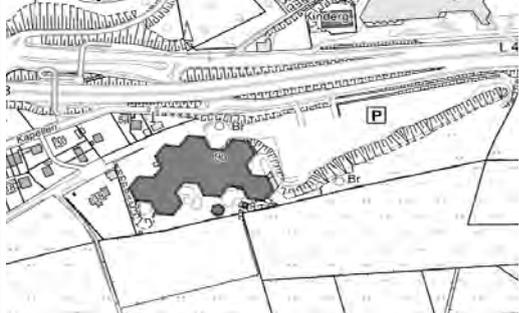
Flächenbezeichnung		Korzert nördlich	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 7.000 m ²
B-Plan Nr. 1113	Rechtskraft 11.08.2008	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt 		Ausschnitt Luftbild 	
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die städtische Fläche besitzt eine hohe Lagegunst. Bisherige Vermarktungshindernisse wie Böschungsbereiche und Gehölze sind beseitigt worden, so dass dieser Standort nun über gute Zustandsmerkmale verfügt.</p> <p>Der Standort war in der Vergangenheit als Endhaltepunkt für das verworfene Seilbahnprojekt im Gespräch.</p> <p>Der Standort wird durch die WSW zwischengenutzt. Derzeit laufen Verkaufsverhandlungen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort verfügbar		Quelle: Verwaltung
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:01.03.2020			

2.5. Gewerbeflächenstandorte Barmen

Bezeichnung	Größe m ²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Barmen						
Schützenstraße / Carnaper Straße	14.000	BPlan	privat	nicht verfügbar	gut	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
Unionstraße	6.500	§34 BauGB	DB	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Bergische Sonne	19.000	BPlan	Stadt	mittel- fristig	gut	sofort mit Nachdruck verfolgen
Engineering Park	17.000	BPlan	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	56.500					

Flächenbezeichnung		Schützenstraße / Carnaper Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 5-2184	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 14.000 m ²
B-Plan Nr. 1206	Rechtskraft 24.05.2017	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	ja
Jahr der Nutzungsaufgabe	2010	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>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. Der nunmehr brach liegende Standort hat eine äußerst günstige Lage. Direkt an der Autobahnanschlussstelle Barmen bildet er zugleich das Tor zu Barmen. Die Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung sind sehr gut. Jedoch sollte die Fläche vor einer neuen Nutzung geordnet werden. Sie ist mit verschiedenen Baukörpern (eingeschossige Hallen, mehrgeschossige Verwaltungs- und Produktionsgebäuden) dicht bebaut. Derzeit wird eine großflächige Einzelhandelsnutzung (Möbel) planerisch vorbereitet. Im Fall der weiteren Konkretisierung dieser Überlegung fällt der Standort aus der Gewerbeflächenübersicht heraus.</p> <p>Die Fläche liegt im stadtgesteraltlichen Interessensgebiet und hat eine stadtbildprägende Funktion. Insofern ist bei der Nachnutzung die architektonische Qualität ein wichtiges Kriterium. Es handelt sich um einen klimatisch / lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Durch die vorhandenen Gebäude ergibt sich ein Kaltluftstau. Es liegt ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vor. Bodenuntersuchungen sind notwendig.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: Abstimmung eines Nutzungskonzepts (Möbeleinzelhandel); städtebauliche Qualifizierungsmaßnahme; Rückbau; Boden sanierung; Berücksichtigung des Kaltluftabflussgebiets und Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung WZ vom 05.05.2010 Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		

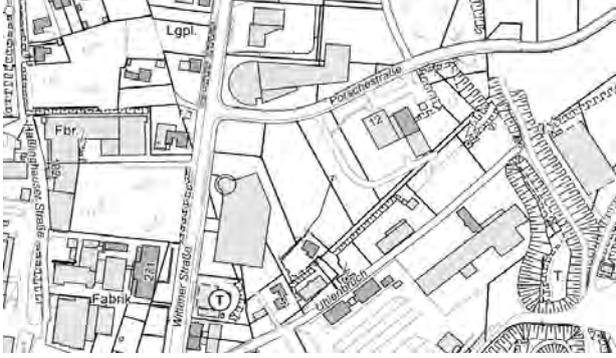
Flächenbezeichnung		Unionstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Verkehrsfläche	Flächengröße	ca. 6.500 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Bahn
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>Die betreffende Brachfläche ist Teil des ehemaligen Güterbahnhofs Unterbarmen. Sie grenzt unmittelbar an den P+R-Parkplatz an und ist gemäß FNP als Erweiterungsfläche für den bestehenden Parkplatz gedacht. Da der vorhandene Parkplatz jedoch i.d.R. nur zu einem Drittel ausgelastet ist, ist auch kein Erweiterungsbedarf gegeben. Ein wesentlicher Teil des Standortes durch eine hohe Böschung eingenommen. Südöstlich grenzt eine hohe Stützmauer an.</p> <p>Die Erschließung führt über die östlich angrenzende Betriebsfläche einer Spedition, was eine Nachnutzung erschwert. Eine Erschließung über den P+R - Parkplatz ist derzeit nicht denkbar, da dieser u.a. mit Fördermitteln zweckgebunden errichtet wurde.</p> <p>Nachdem die DB über viele Jahre Liegenschaften offensiv vermarktete, hat nun ein Umdenken stattgefunden. Es werden Standorte für Gleiserweiterungen bzw. für Baustellenzwecke benötigt. Auch dieser Standort steht nicht mehr zur Verfügung.</p> <p>Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodenschadstoffen vor. Es handelt sich um eine Luftleitbahn.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>Berücksichtigung klimatisch / lufthygienischer Belange Bodenuntersuchungen (in Abhängigkeit der Qualität der Folgenutzung)</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung BEG NRW Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Bergische Sonne	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung		Nr. 5-2556	
Freiraum		Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	SO (Freizeit, Erholung, Sport)	Flächengröße	ca. 19.000 m ²
B-Plan Nr. 156	Rechtskraft 10.12.2001	Eigentümer	Stadt
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2012	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Das Anfang der 1990er Jahre eröffnete Erlebnisbad wurde nach 20jährigem Betrieb 2012 geschlossen. Die Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan Nr. 156 „Lichtscheider Kreuz“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Standort genießt eine hohe Lagegunst. Die Anbindung an das Fernstraßennetz über die L 418/ L419 ist ausgezeichnet. Südlich grenzt das Naherholungsgebiet Gelpetal an. Die Kombination der beschriebenen Qualitäten bietet gute Voraussetzungen für eine hochwertige gewerbliche Nutzung.</p> <p>Der östliche Teil des Standortes (Parkplatz) wurde an ein ansässiges Unternehmen, der ihn nun als Mitarbeiterstellplatzanlage nutzt, veräußert. 2018 hat die Stadt den verbliebenen westlichen Teil (Schwimmbad) gekauft, um einen direkten Einfluss auf die Entwicklung des Standortes zu nehmen. Es ist die Entwicklung eines Smart Tec Campus vorgesehen, der zudem hohen ökologischen Standortanforderungen gerecht werden soll.</p> <p>Aufgrund der historischen Nutzung (Straßenbahndepot mit Reparaturwerkstatt und Lackiererei) gibt es ältere Untersuchungen zu Bodenbelastungen. Es sind Altlastenuntersuchungen auf der Basis des aktuellen Bodenschutzgesetzes notwendig.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Städtebauliches Konzept, Schadstoffuntersuchung Hochbau, Altlastenuntersuchungen, Rückbau und Aufbereitung des Standortes, innere Erschließung			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		Quelle: Verwaltung WR 12.03.2015 WZ 01.06.2016 Dr.-Nr. VO/0963/19 Stand: 01.03.2020
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		

flächenbezeichnung		Engineering Park	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 5-282	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 17.000 m ²
B-Plan Nr. 1066	Rechtskraft 04.12.2013	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	ja	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2004	Sonstiges	nein
Ausschnitt DGK 		Ausschnitt Luftbild 	
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Ein privater Projektentwickler hat nach Aufgabe der militärischen Nutzung die Fläche gekauft und aufbereitet. Nach zehnjährigen Vermarktungsaktivitäten ist der Standort mit Ausnahme der gekennzeichneten Liegenschaft vermarktet. Im Norden und im Osten grenzen Mischgebiete an den Standort.</p> <p>Der Standort weist sehr gute Lage- und Zustandsmerkmale auf. Direkt an der Technologieachse Süd gelegen, wird die Zentralität durch den bevorstehenden Ausbau der L 419 weiter erhöht.</p> <p>Im Rahmen der Revitalisierung sind Bodenmaßnahmen durchgeführt worden. Kleinräumige Maßnahmen können unter Umständen noch notwendig sein.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: www.ep-wuppertal.de Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

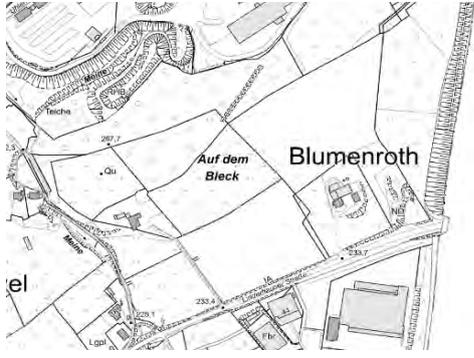
2.6. Gewerbeflächenstandorte Oberbarmen

Bezeichnung	Größe m ²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Oberbarmen						
Porschestraße südl.	5.000	BPlan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Porschestraße nördl.	3.500	BPlan	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Haßlinghauser Straße	29.000	BPlan + § 35 BauGB	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Blumenroth	30.000	§ 35 BauGB	Stadt privat	nicht kalkulierbar	mittel	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen
Wittener Straße / Windhövel	23.500	§ 35 BauGB	privat Stadt	kurzfristig	mittel	sofort mit Nachdruck verfolgen
Hölker Feld	9.000	BPlan	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Samostraße - Nord	15.500	BPlan + § 35 BauGB	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Wittener Straße / Ellinghausen	11.500	§ 34 BauGB	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Widukindstraße	7.500	BPlan	privat	nicht verfügbar	gut	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen
Linderhauser Straße / Hölker Feld	12.000	BPlan	privat Stadt	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	146.500					

Flächenbezeichnung		Porschestraße südl.	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 5.000 m ²
B-Plan Nr. 479	Rechtskraft 30.05.1986	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche zeichnet sich durch gute Lage- und Qualitätsmerkmale aus.</p> <p>Sie befindet sich im Privatbesitz und dient der Standortsicherung bzw. Betriebserweiterung.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Stand:01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

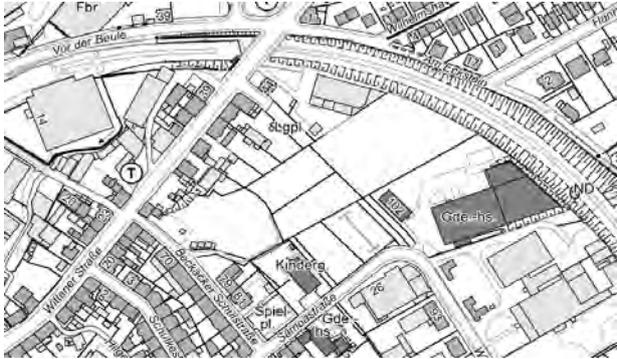
Flächenbezeichnung		Porschestraße nördl.	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 3.500 m ²
B-Plan Nr. 479	Rechtskraft 30.05.1986	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die rechtskräftig festgesetzte Gewerbefläche befindet sich in Hinterlage eines Wohnhauses. Eine Vermarktung wird aus diesem Grund als schwierig eingestuft.</p> <p>Möglicherweise kann eine Erschließung der Fläche über die östlich angrenzende Wegeverbindung, die sich in privater Hand befindet, geschaffen werden.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Stand:01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

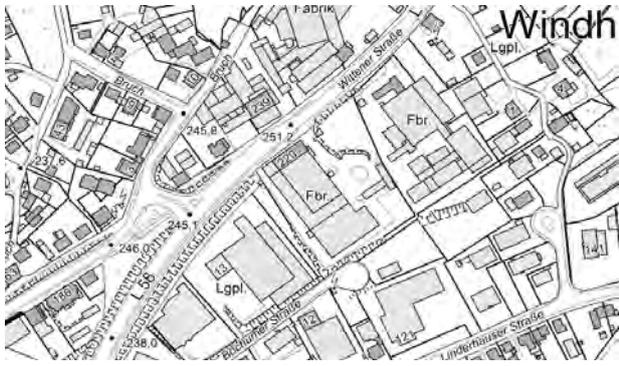
Flächenbezeichnung		Haßlinghauser Straße / Hasenkamp	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 29.000 m ²
B-Plan Nord: ohne Süd: Nr. 480	§ 35 BauGB Rechtskraft 06.06.2018	Eigentümer	privat
Ausschnitt 		Ausschnitt Luftbild 	
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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.</p> <p>Die südliche Teilfläche war 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 der Bebauungsplan geändert worden. Der größte Teil der Fläche genießt nun eine GI-Festsetzung.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Stand:01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

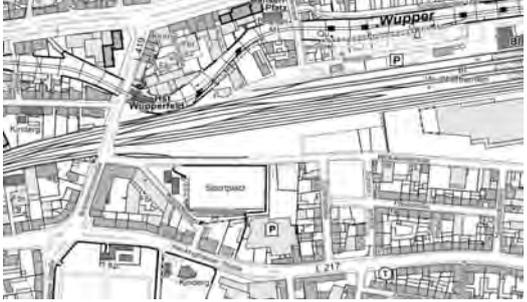
Flächenbezeichnung		Blumenroth	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe Landwirtschaft, Wald	Flächengröße	ca. 30.000 m ²
kein B-Plan	§ 35 BauGB	Eigentümer	Stadt / privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>An der Stadtgrenze zu Schwelm an der A 1 gelegen, stellt diese Fläche eine Ergänzung zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet Nächstebreck dar.</p> <p>Der Standort Blumenroth verfügt als Erweiterungsstandort des Gewerbegebiets Nächstebreck über eine gute Lagequalität und ist aus diesem Grund auch im FNP 2005 berücksichtigt worden. Die Darstellung im FNP wurde allerdings nicht in dem Umfang, den die Regionalplanung ermöglicht, vorgenommen. Grund hierfür waren vor allem eine Reihe von Umweltbelangen sowie eine 40 Meter breite Anbauverbotszone entlang der Autobahn. In einer internen Machbarkeitsstudie wurde 2019 in verschiedenen Varianten Entwicklungsoptionen hinsichtlich Größe, innere Erschließung und Kosten geprüft.</p> <p>Im Ergebnis sollte die Entwicklungsfläche, so wie sie im FNP dargestellt ist, grundsätzlich weiterverfolgt werden. Die technischen Ausgangsbedingungen (u.a. äußere Erschließung, Entwässerung) sind grundsätzlich gegeben. Aufgrund des zu erwartenden betriebswirtschaftlichen Defizits ruhen die Entwicklungsüberlegungen.</p> <p>Unabhängig von der gewählten Variante ist gem. Rücksprache mit dem Straßenbaulastträger Straßen NRW der Ausbau der Linderhauser Straße inklusive Linksabbieger in das potenzielle Gewerbegebiet erforderlich. Die finanziellen Lasten für den Ausbau trägt nach Auskunft von Straßen NRW die Stadt Wuppertal. Es empfehlen sich Gespräche auf Spitzenebene.</p> <p>Es handelt sich um ein Dolinengebiet. Baugrunduntersuchungen sind notwendig. Ferner sind bei der Planung Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: FNP-Änderung, Bebauungsplan, diverse Fachgutachten; Gespräche mit Eigentümern			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar	Quelle: Verwaltung Stand:01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen		

Flächenbezeichnung		Wittener Straße / Windhövel	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 23.500 m ²
kein B-Plan	§ 35 BauGB	Eigentümer	privat / Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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 wertvoller Freiraum an, der zudem aufgrund des nahen Meine-Bachs aus wasserwirtschaftlicher Sicht als sensibel einzustufen ist. Es handelt sich ferner um ein Dolinengebiet.</p> <p>Vor dem Hintergrund der genannten Restriktionen und der geringen Grundstückstiefe sind die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Für diese Fläche bietet sich eine tertiäre Nutzung (Verwaltung, unternehmensnahe Dienstleistungen, etc.) an, die eine gute Erreichbarkeit und hohe Frequenz braucht und die landschaftliche Umgebung bei der Standortwahl berücksichtigt.</p> <p>Eine Erweiterung des Flächenzuschnitts über die aktuelle FNP-Darstellung hinaus in Richtung Südosten ist mit der Bezirksregierung abgestimmt. Die Haltung der privaten Eigentümer zur Entwicklung des Standortes ist unterschiedlich. Sie sind nur zum Teil vermarktungsbereit.</p> <p>Vor der Entwicklung der Fläche ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts empfehlenswert. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Entwässerungskonzept, Bebauungsplanverfahren			
Bewertung			
Verfügbarkeit	kurzfristig	Quelle: Verwaltung Stand:01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		

Flächenbezeichnung		Hölker Feld	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 9.000 m ²
B-Plan Nr. 96	Rechtskraft 16.06.1988	Eigentümer	privat
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche ist Teil des 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).</p> <p>Der Niveauunterschied zwischen der Erschließungsstraße und der gewerblichen Baufläche sowie die angrenzende Wohnbebauung im Nord-Westen erschweren die Vermarktung.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung Stand:01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Samostraße - Nord	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 15.500 m ²
B-Plan Nr. 1110 (Süden) kein B-Plan (Norden)	Rechtskraft 13.04.2011 § 35 BauGB	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Umfangreiche Grünflächen prägen das Erscheinungsbild des Standortes. Die westliche Teilfläche ist topografisch schwierig. Sie wird aktuell gärtnerisch genutzt. Die Umgebung zeigt eine Nutzungsmischung: Kirchengemeinde, Gewerbe, Kindergarten sowie Wohnen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 1110, dessen Geltungsbereich sich auf die südliche Teilfläche der Reservefläche erstreckt, hat den verträglichen Übergang zwischen der Wohnbebauung an der Beckacker Schulstraße, der Kindertagesstätte sowie dem bestehenden Mischgebiet westlich als auch dem bestehenden Gewerbegebiet östlich der Windhukstraße planungsrechtlich geregelt.</p> <p>Die Eigentumsverhältnisse lassen vermuten, dass eine gewerbliche Entwicklung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Stand:01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Wittener Straße / Ellinghausen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 6-2661	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 11.500 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2016	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Nach Verlagerung des Textilunternehmens nach Sprockhövel wurde Ende 2016 der Standort an der Wittener Straße geräumt.</p> <p>Der Standort wurde in mehreren Bauabschnitten in den Jahren zwischen 1950 und 1962 errichtet. Er befindet sich in einem gepflegten Zustand.</p> <p>Seit Sommer 2019 liegt eine Bauvoranfrage vor. Vor Bescheidung müssen zusätzliche Gutachten nachgereicht werden.</p> <p>Im nordöstlichen Grundstücksbereich befinden sich künstliche Aufschüttungen. Falls im Rahmen der Wiedernutzung in den Boden eingegriffen wird, sind Bodenuntersuchungen notwendig.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
ggfs. Bodenuntersuchungen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: www.immobilienscout.de www.jumbo-textil.de	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:01.03.2020			

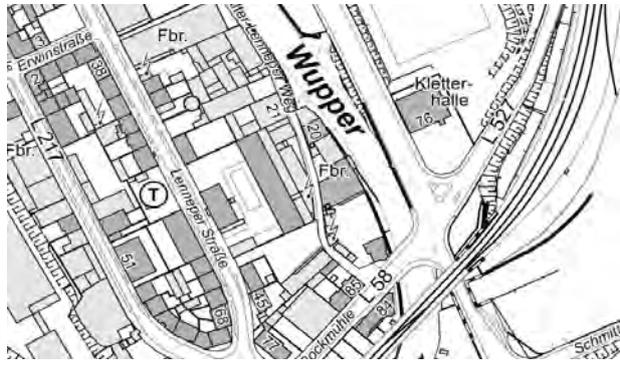
Flächenbezeichnung		Widukindstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 6.500 m ²
B-Plan Nr. 1131	O-Beschluss 08.04.2019	Eigentümer	Bahn
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1994	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Von der ursprünglich ca. 5,5 ha großen Bahnbrache werden zwischenzeitlich ca. 4 ha durch einen Baumarkt genutzt. Die westlich angrenzende Fläche ist der Standort des neuen AWG-Recyclinghofs, der zur Entwicklung der Bahnbrache Heubruch von Barmen nach Oberbarmen verlagert wird. Die verbliebene Fläche steht nicht zur Verfügung. Sie soll Bahnbetriebszwecken dienen.</p> <p>Der Bebauungsplan 1131 wird in absehbarer Zeit aufgehoben. Der o.a. Offenlegungsbeschluss dient dem Verfahren zur Aufhebung des Plans.</p> <p>Aus der historischen Nutzung sind Altlasten vorhanden. Der Standort weist eine hohe Lärmbelastung auf. Es handelt sich zudem um eine wichtige Luftleitbahn.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Berücksichtigung der Luftleitbahn; Erhalt von Grünstrukturen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen		

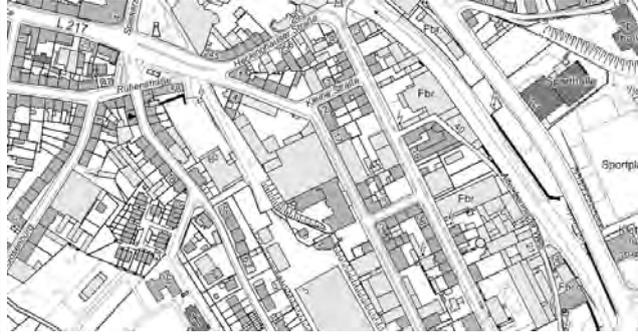
Flächenbezeichnung		Linderhauser Straße / Hölker Feld	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 6-NN	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 12.000 m ²
B-Plan 482	Rechtskraft 11.12.1987	Eigentümer	privat / Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
<p>Beschreibung der Fläche / Sachstand</p> <p>An der Stadtgrenze zu Schwelm an der A 1 gelegen, stellt diese Fläche eine Ergänzung zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet Nächstebreck dar.</p> <p>Für diesen Standort gilt eine GI-Festsetzung. Das Grundstück ist außerhalb der Baugrenzen mit einem Wohnhaus und einem zugehörigen Gewerbebetrieb bebaut. Sie werden genutzt und genießen Bestandsschutz.</p> <p>Der Standort befindet sich überwiegend im Privatbesitz zweier Eigentümer. Diese privaten Liegenschaften werden durch eine schmale Wegeparzelle, die sich im Eigentum der Stadt befindet, voneinander in eine Nord- und eine Südfläche getrennt.</p>			
<p>Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:</p> <p>keine</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung Stand:01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

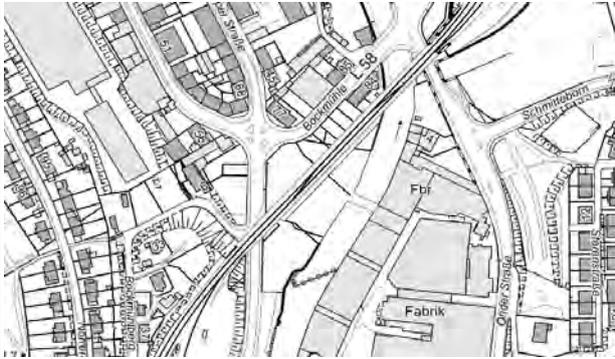
2.7. Gewerbeflächenstandorte Heckinghausen

Bezeichnung	Größe m ²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Heckinghausen						
Waldeckstraße / Auf der Bleiche	6.000	BPlan	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Alter Lenneper Weg / Bockmühle	3.000	BPlan	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Bockmühle / Wupper	9.500	BPlan	privat	nicht verfügbar	schwierig	kein planerischer Handlungsbedarf
Bockmühle / Emil-Wagner-Straße	11.000	§ 34 BauGB	Privat Bahn	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
	29.500					

Flächenbezeichnung		Waldeckstraße / Auf der Bleiche	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 7-165-4	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 6.000 m ²
B-Plan Nr. 1198	Rechtskraft 04.01.2017	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	soz. Infrastruktur
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der Brachflächenstandort umfasst mehrere Liegenschaften verschiedener Eigentümer. Die Gesamtfläche wird von einem Makler im Internet als ein Standort angeboten. Der Standort ist bebaut.</p> <p>Ende 2013 wurde für das Gesamtgrundstück ein Antrag auf Vorbescheid für einen Lebensmitteldiscounter gestellt. Da der Standort aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung auch primär für gewerbliche Nutzungen erhalten werden soll und es zudem erforderlich wurde, die Einzelhandelsentwicklung zum Schutz des Nebenzentrums Heckinghausen zu steuern, wurde der B-Plan Nr. 1198 beschlossen.</p> <p>Der Standort besitzt eine attraktive Lage: eine hohe Frequenz im Westen, einen direkten Wupperzugang auf der nördlichen Teilfläche, die unmittelbare Nähe zum neuen Freizeitschwerpunkt Gaskessel und die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhof in Oberbarmen. Er ist zudem Gegenstand planerischer Überlegungen im „Integrierten städtebauliches Entwicklungskonzept Heckinghausen“. Der Ankauf der Fläche ist jedoch nicht gelungen. Die Gespräche mit den Eigentümern scheiterten.</p> <p>Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Es liegen Erkenntnisse zu Bodenbelastungen vor.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Überprüfung der Bodengutachten, in Abhängigkeit der Nutzungsabsichten ggf. weitere Untersuchungen und Maßnahmen; Berücksichtigung des Perspektivwechsels Wupper; Erhöhung des Grünanteils			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung www.schuhmacher-projekte.de Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Alter Lenneper Weg / Bockmühle	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 7-2566	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 3.000 m ²
B-Plan-Nr. 152 A	Rechtskraft 14.01.1962	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die alte Fabrikanlage (u.a. Garnbleicherei) ist seit mehreren Jahren nur geringfügig genutzt. Die Verglasung ist beschädigt, Spontanvegetation ist sichtbar.</p> <p>Der Standort ist einer von mehreren brachliegenden Standorten im Bereich der Lenneper Straße, der Bockmühle und des Alten Lenneper Wegs. Es handelt sich hier um einen altindustrialisierten Bereich. Die Folgen des Strukturwandels sind deutlich in den Leerständen und in der sanierungsbedürftigen Bausubstanz ablesbar.</p> <p>Der Bereich ist klimatisch vorbelastet. Es besteht ein Altlastenverdacht. Systematische Untersuchungen auf der Basis einer historischen Nutzungsrecherche sind erforderlich.</p> <p>Um die Eigentümerinteressen auszuloten und Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten bzw. Interessen abzugleichen, ist Flächenpool NRW gebeten worden, diesen Standort in das Programm aufzunehmen. Eine erste Kontaktaufnahme endete ergebnislos.</p> <p>Eine Besonderheit dieses Standortes ist die direkte Lage an der Wupper. Im Fall einer Umnutzung bzw. eines Rückbaus sollte geprüft werden, welche Möglichkeiten es im Rahmen der angestrebten gewerblichen Nachnutzung gibt, die Bereiche entlang der Wupper weiter aufzuwerten (Strategie Wuppertal 2025 - Perspektivwechsel Wupper -).</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Altlastenrecherche und -untersuchung; Berücksichtigung des Schlüsselprojekts Perspektivwechsel Wupper empfohlen;			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

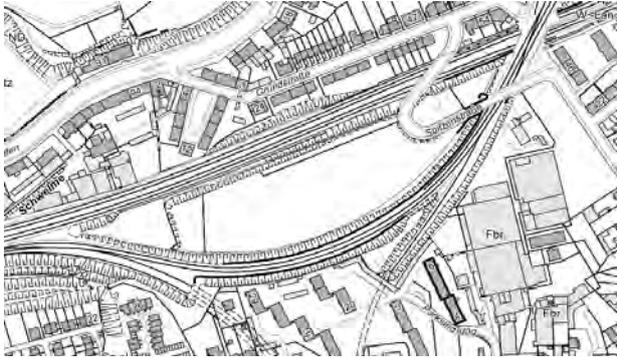
Flächenbezeichnung		Bockmühle / Emil-Wagner-Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 7-2567X	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 11.000 m ²
Keine B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der Standort besteht aus dem ehemaligen Art Fabrik Hotel (südlicher Teil) und der ehemaligen Zinn Engels Fabrik (nördlicher Teil). Der Standort ist dicht bebaut.</p> <p>Der Hotel-Standort wurde zuletzt durch das Land NRW als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Die benachbarte Halle der Zinn Engels Fabrik steht seit geraumer Zeit leer. Sie hat eine Grundfläche von ca. 3.000 m². Aufgrund der industriellen Vornutzung des Standortes ist der Boden belastet. Es liegen konkrete Untersuchungsergebnisse vor.</p> <p>Der gesamte Komplex wurde als Standort für die 7. Gesamtschule geprüft. Die Wahl fiel jedoch auf ein Alternativstandort.</p> <p>Das ehemalige Hotel könnte erneut dieser Nutzung zugeführt werden. Es kommt jedoch auch eine Verwaltungsnutzung, eine Nutzung durch Bildungseinrichtungen oder durch die Kreativwirtschaft in Betracht. Das alte sanierungsbedürftige Fabrikgebäude ist grundsätzlich auch für produktionsorientiertes Gewerbe geeignet. Hier sind die Emissionen der limitierende Faktor. Die Nachnutzung der Zinn Engels Fabrik soll sich, so der Wunsch des Eigentümers, an einen gemeinnützigen Zweck orientieren.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Bockmühle / Wupper	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 9.500 m ²
B-Plan Nr. 152A (in Teilen)	Rechtskraft 14.01.1962	Eigentümer	privat / Bahn
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2007	Sonstiges	
Ausschnitt DGK		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die nordwestliche Teilfläche des Betriebsgrundstücks eines Medizinprodukteherstellers, die durch die Wupper, die Lennepstraße sowie die Straße Bockmühle begrenzt wird, wurde 2007 stillgelegt. In den Folgejahren wurden die vorhandenen Produktionshallen vollständig zurückgebaut und eine Altlastensanierung in Form einer Versiegelung des Geländes durchgeführt. Durch diese Maßnahme konnte das rund 150 Jahre alte Eisenbahnviadukt Bockmühle wieder freigestellt werden, das - bedingt durch seine stadtbildprägende Wirkung - jetzt zu einem neuen Stadttor von Heckinghausen geworden ist.</p> <p>Eine gewerbliche Wiedernutzung dieser Brachfläche ist aufgrund der Umgebungsnutzung planerisch denkbar, jedoch aufgrund des Eisenbahnviadukts nur schwierig zu realisieren.</p> <p>Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Durch den Rückbau der Gebäude wurde die unterbrochene Luftleitbahn wieder hergestellt.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung WZ 29.06.2014 Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

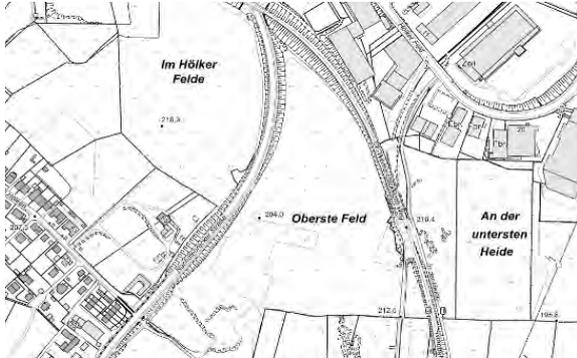
2.8. Gewerbeflächenstandorte Langerfeld-Beyenburg

Bezeichnung	Größe m ²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Langerfeld-Beyenburg						
Pülsöhde	9.000	BPlan	privat	nicht kalkulierbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Spitzenstraße / Bahn	23.000	§ 34 BauGB	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Jesinghausen	140.000	BPlan	privat	nicht kalkulierbar	schwierig	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen
Nächstebrecker Straße / Bramdelle Nord	63.000	BPlan A-Beschluss 2018	Stadt	nicht kalkulierbar	mittel	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen
Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd	20.000	BPlan A-Beschluss 2018	Stadt	kurzfristig	gut	mit Nachdruck verfolgen
Schwelmer Straße / In der Fleute	9.000	BPlan	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Schwelmer Straße / Röckebecke	29.500	§ 34 BauGB	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Schmitteborn / Öhder Straße	16.000	BPlan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Öhder Straße	10.000	§ 34 BauGB	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Beyenburger Straße / Mahnmal Kemna	12.000	§ 34 BauGB	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Clausewitzstraße	38.000	BPlan A-Beschluss 2018	Stadt	mittelfristig	gut	mit Nachdruck verfolgen
Schwelmer Straße / Jordan	20.000	BPlan	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	389.500					

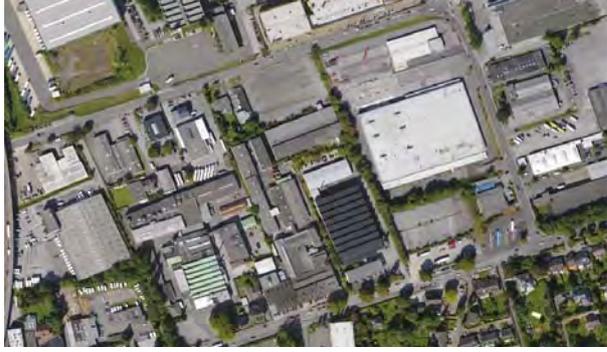
Flächenbezeichnung		Pülsöhde / Schwelmer Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 8-168	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 9.000 m ²
B-Plan Nr. 81	Rechtskraft 30.12.1966	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die betreffende Fläche wurde über Jahrzehnte landwirtschaftlich genutzt, obgleich seit 1965 Baurecht für eine gewerbliche Nutzung besteht.</p> <p>Die Möglichkeit der Nutzung unterliegt jedoch Einschränkungen. Nördlich grenzt ein Mischgebiet, südlich ein Wohngebiet an, daher sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.</p> <p>Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind reduziert (GRZ 0,6; GFZ 0,8). Das Umfeld wird geprägt durch die angrenzende Autobahnbrücke und Lärmemissionen.</p> <p>Die Verwertungschancen sind vor diesem Hintergrund eingeschränkt. Ferner scheint der Eigentümer an einer Verwertung nicht interessiert zu sein, so dass diese Fläche dem Markt nicht zur Verfügung steht.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar	Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

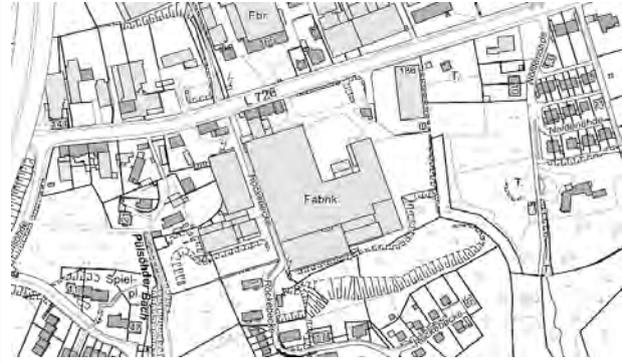
Flächenbezeichnung		Spitzenstraße/Bahn	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 23.000 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1993	Sonstiges	Soz. Infrastruktur
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
<p>Beschreibung der Fläche / Sachstand</p> <p>Der ehemalige Standort eines Kabelwerks befindet sich in einer Insellage zwischen mehreren Schienentrassen. Die Produktionsgebäude wurden zwischenzeitlich zurückgebaut. Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen sind die Belastungen (Bausubstanz, Boden) entfernt worden.</p> <p>Zur Sicherung des Gewerbeflächenangebots im bestehenden Siedlungsraum sollte dieses Grundstück einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Derzeit wird die Fläche als Standort für die 7. Gesamtschule geprüft.</p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung des Geländes erfolgt über die Grundstraße. Bei der Wiedernutzung sind die Lärmschutzinteressen der Anwohner der Grundstraße sowie die Inhalte des Rahmenplans Spitzenstraße zu berücksichtigen.</p> <p>Durch den Abriss der Gebäude wurde die unterbrochene Luftleitbahn nach Osten und Westen wieder geöffnet.</p>			
<p>Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:</p> <p>ggf. innere Erschließung; Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte bei einer Neubebauung; Erhöhung des Grünanteils (im Vergleich zur ehemaligen Bestandssituation); ggf. ergänzende Bodenuntersuchungen</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 01.03.2020			

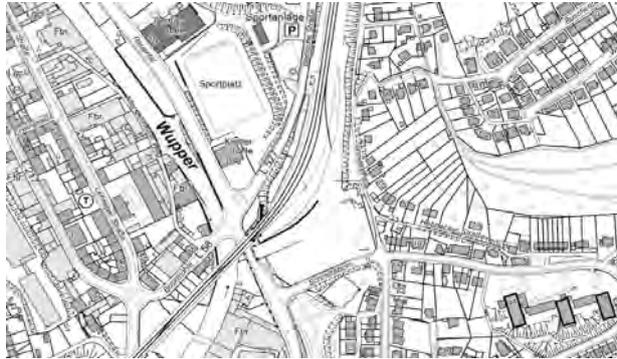
Flächenbezeichnung		Jesinghausen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Landwirtschaft	Flächengröße	ca. 140.000 m ²
B-Plan Nr. 272	Rechtskraft: 20.12.1974 - Friedhofsfläche	Eigentümer	Stadt / privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die landwirtschaftlich genutzte Fläche Jesinghausen liegt am östlichen Stadtrand zu Schwelm direkt an der Autobahn A 1. Sie wird im Süden und Westen von zwei stillgelegten Bahntrassen begrenzt und bildet im Norden getrennt durch ein Naturschutzgebiet (Wald) und eine Kompensationsfläche die südliche Verlängerung des Gewerbegebietes Nächstebreck.</p> <p>Es handelt sich um eine Fläche deren Standortgunst und Nutzungsmöglichkeiten durch unterschiedliche Restriktionen eingeschränkt werden.</p> <p>Die Fläche Jesinghausen wird im Osten durch den Meine-Bach begrenzt, zu dem ein Abstand von 5 Metern einzuhalten ist. Von Süd-West nach Nord-Ost quert eine Hochspannungsleitung mit einem entsprechend freizuhaltenen Korridor die Fläche. Die äußere Erschließung ist problematisch. Durch die östlich angrenzende A1 ist eine Anbauverbotszone zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Aufgrund der geschilderten Restriktionen auf der einen Seite und der zu erwartenden defizitären Standortentwicklung auf der anderen Seite wird die Bearbeitung dieses Standortes b.a.w. zurückgestellt.			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar	Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen		

Flächenbezeichnung		Nächstebrecker Straße / Bramdelle Nord	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Landwirtschaft / Grünfläche	Flächengröße	ca. 63.000 m ²
B-Plan 1250	A-Beschluss 26.04.2018	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt 		Ausschnitt Luftbild 	
<p>Beschreibung der Fläche / Sachstand</p> <p>Der dargestellte Standort sowie die südlich angrenzende Fläche ist erst mit dem jüngsten Regionalplan zu einem Potenzialstandort geworden. Zuvor war hier eine Friedhofsfläche per B-Plan gesichert. Die städtische Fläche liegt verkehrsgünstig an der L 58 direkt angrenzend zu den Gewerbegebieten Im Hölken und Nächstebreck.</p> <p>Nach dem die Entwicklungsabsicht über die Presse einem größeren Kreis bekannt geworden ist, hat sich zunächst Widerstand gegen die Entwicklung formiert. Unter Federführung des Nächstebrecker Bürgervereins in Zusammenarbeit mit der Wuppertalbewegung wurde mit der Stadt eine Absichtserklärung geschlossen, in der Eckpunkte der künftigen Entwicklung geregelt wurden.</p> <p>Der Standort ist der südliche Teil einer ursprünglich ca. 11 ha großen Gesamtfläche, für die eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen war. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen wird der dargestellte Teil nicht entwickelt. Das B-Plan-Verfahren wird nur für die südliche Teilfläche fortgeführt.</p> <p>Da es insgesamt aber einen erheblichen Mangel an Gewerbeflächen gibt, darf dieser Standort nicht aufgegeben, sondern sollte für eine spätere Entwicklung freigehalten werden. Im Fall der Entwicklung wird sich die nutzbare Fläche, gemessen an der Ausgangsfläche, voraussichtlich halbieren.</p> <p>Im Fall der Planung sind Kompensationspflichten und Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
<p>Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte</p> <p>keine</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		Quelle: Dr.-Nr. VO/0608/17 Dr.-Nr. VO/0247/18 Stand: 01.03.2020
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für eine spätere Entwicklung treffen		

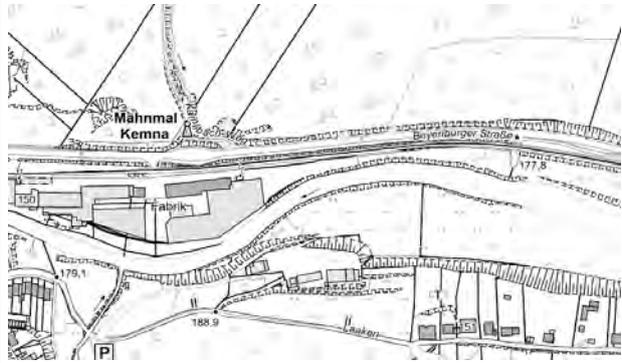
Flächenbezeichnung		Nächstebrecker Straße / Bramdelle	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Landwirtschaft / Grünfläche	Flächengröße	ca. 20.000 m ²
B-Plan 1250	A-Beschluss 26.04.2018	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>Der dargestellte Standort sowie die nördlich angrenzende Fläche ist erst mit dem jüngsten Regionalplan zu einem Potenzialstandort geworden. Die städtische Fläche liegt verkehrsgünstig an der L 58 direkt angrenzend zu den Gewerbegebieten Im Hölken und Nächstebreck.</p> <p>Nach dem die Entwicklungsabsicht über die Presse einem größeren Kreis bekannt geworden ist, hat sich zunächst Widerstand gegen die Entwicklung formiert. Unter Federführung des Nächstebrecker Bürgervereins in Zusammenarbeit mit der Wuppertalbewegung wurde mit der Stadt eine Absichtserklärung geschlossen, in der Eckpunkte der künftigen Entwicklung geregelt wurden.</p> <p>Der Standort ist der südliche Teil einer ursprünglich ca. 11 ha großen Gesamtfläche, für die eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen war. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen wird der nördliche Teil nicht, sondern nur der Süden entwickelt. Für diesen Standort gibt es bereits Interessenten. Daher wird die Entwicklung mit Priorität betrieben.</p>			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte <p>Fortführung des Bauleitplanverfahrens, Gutachtenvergaben, Anpassung der äußeren Erschließung</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	kurzfristig	Quelle: Dr.-Nr. VO/0608/17 Dr.-Nr. VO/0247/18 Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

Flächenbezeichnung		Schwelmer Straße / In der Fleute	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 9.000 m ²
B-Plan Nr. 505	Rechtskraft 26.06.1997	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Das Grundstück, das im Norden bis zur Straße In der Fleute und im Süden bis zur Schwelmer Straße reicht, ist seit einigen Jahren mindergenutzt. Eine Halle von ca. 4.000 m² sowie ein asphaltierter Parkplatz von ca. 5.000 m² stehen weitestgehend leer.</p> <p>Der Eigentümer bietet dem neuen Nutzer eine Kernsanierung der Halle und einen bedarfsgerechten Ausbau an. Der Bebauungsplan Nr. 505 setzt GI fest. Die Voraussetzungen für eine Nachnutzung sind gut. Die Flächen werden im Internet zur Pacht angeboten.</p> <p>Falls bei einer Nachnutzung in den Boden eingegriffen wird, sind möglicherweise Bodenuntersuchungen notwendig.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Ggf. Bodenuntersuchungen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung www.stephan-immobilien.de Stand:01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

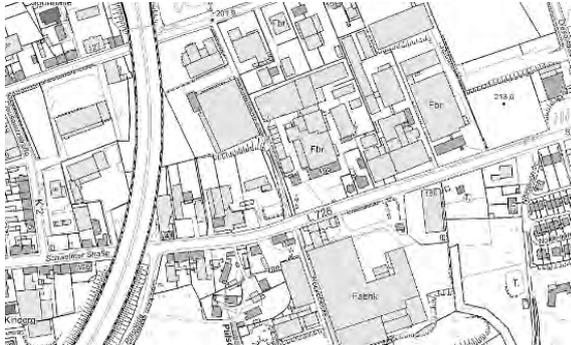
Flächenbezeichnung		Schwelmer Straße / Röckebecke	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Nr. 8-2575 Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 29.500 m ²
kein BPlan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
<p>Beschreibung der Fläche / Sachstand</p> <p>Der Standort wurde ursprünglich zur Produktion von Garagentoren errichtet. Der letzte Eigentümer ließ an diesem Standort Sonderbauteile für die Deutsche Bahn fertigen. Der Standort ist kompakt bebaut. Er entspricht nicht mehr den aktuellen Produktionsbedingungen. Es sind verschiedene Höhensprünge zu überwinden. Ferner sind die Hallen ineinander verschachtelt. Eine Trennung ist aus Brandschutzgründen schwer realisierbar (Quelle: Eigentümer, 2009).</p> <p>Die Liegenschaft macht insgesamt einen gepflegten Eindruck. Die Gebäude sind jedoch stark mindergenutzt. Der Standort wurde aus diesem Grund 2014 in das Programm Flächenpool NRW aufgenommen. Nach aktuellen Informationen (Mai 2016) hat der Eigentümer vor, die Liegenschaft mit Ausnahme des an der Straße grenzenden Verwaltungsgebäude, selbst wieder intensiver zu nutzen. Dieser Fall ist bis heute nicht eingetreten.</p> <p>Der Standort ist Teil des Gewerbegebiets Langerfeld und bietet eine verkehrsgünstige Lage und einen guten Zuschnitt. Westlich zum Betriebsgelände verläuft die Straße Röckebecke, die die südlich gelegene ehemalige Werkssiedlung der Fa. Hoesch erschließt. Die Privatstraße befindet sich in einem schlechten Zustand. Im Fall einer kompletten Neuordnung (Rückbau mit anschließender Neubebauung) bietet sich die Chance, die Erschließungssituation der kleinen Siedlung zu optimieren.</p> <p>Das Gebäude verursacht einen Kaltluftstau. Aufgrund der historischen Vornutzung gibt es einen Altlastenverdacht.</p>			
<p>Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:</p> <p>Im Fall einer Neubebauung, Verbesserung der Erschließungssituation, Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte; historische Nutzungsrecherche und Altlastenuntersuchung</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung; FP NRW Eigentümer Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Schmitteborn / Öhder Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB / ASB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 16.000 m ²
B-Plan Nr. 227 (Teilfläche)	Rechtskraft 23.09.1993	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2006	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der Brachflächenstandort eines Medizinprodukteherstellers befindet sich nördlich des Hauptwerksgeländes innerhalb eines größeren Gewerbegebietes. Die Produktion am Standort Öhder Straße / Schmitteborn wurde 2006 aufgegeben. Im Nord-Westen wird die Fläche durch die Bahnlinie der S 7 und im Süden durch die hochfrequentierte L 527 (Öhder Straße), der Hauptverkehrsverbindung zwischen der Talachse und Beyenburg, begrenzt. Die nördliche Spitze des Standortes, die an vorhandene Wohnbebauung angrenzt, lässt sich aufgrund der Topografie nicht nutzen.</p> <p>Die Fläche liegt nur mit dem Parkplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 227. Für diese Teilfläche ist eine GE-Nutzung festgesetzt. Zum Schutz des aktiven Produktionsstandortes und zur Vermeidung zukünftiger Einschränkungen ist eine heranrückende sensiblere Nutzung auf der Brachfläche zu vermeiden. Bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Vorbelastung der Fläche durch Lärmimmissionen (Straße/Bahn) und des bestehenden Bedarfs der Stadt an gewerblicher Baufläche ist an diesem Brachflächenstandort als Nachfolgenutzung nur eine gewerbliche Nutzung denkbar. Der Standort ist Bestandteil eines Sanierungs- und Rückbauprozesses und dient dem Unternehmen langfristig als Erweiterungsstandort.</p> <p>Wenn die Radwegeverbindung durch den Langerfelder Tunnel umgesetzt wird, wird die Trasse das nutzbare Grundstück möglicherweise einschränken.</p> <p>Der Rückbau ist abgeschlossen. Die Luftleitbahn von Süd nach Nord ist seit dem Rückbau der Gebäude wieder frei.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
bei einer Neubebauung sind stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		Quelle: Verwaltung Eigentümer: Anwohnerinfo. v. 21.04.2016 Stand: 01.03.2020
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Öhder Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 10.000 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2008	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Der Standort gehört zur Kernfläche eines Produktionsstandortes. Die Umgebungsnutzung ist gewerblich geprägt.			
Das Unternehmen hat in den vergangenen Jahren einen umfassenden Sanierungs- und Rückbauprozesse vollzogen. Die zurückgebauten Flächen dienen dem Unternehmen langfristig als Erweiterungsstandort. Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Eigentümer: Anwohnerinfo. v. 21.04.2016 Stand:01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Beyenburger Straße / Mahnmal Kemna	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 12.000 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Von Langerfeld in Richtung Osten nach Beyenburg reihen sich in einer bandartigen Struktur Gewerbebetriebe zwischen Wupper und Beyenburger Straße aneinander. Der gekennzeichnete Standort wurde zuletzt durch ein chemieverarbeitendes Unternehmen genutzt. Der Komplex besteht aus Verwaltungsgebäuden sowie Hallen.</p> <p>Die Liegenschaft hat seit 2019 einen neuen Eigentümer, der ein gemischtes Nutzungskonzept verfolgt: teilweise Eigennutzung für Archivzwecke, teilweise Vermietung der vorhandenen Hallen für diverse Nutzungen.</p> <p>Der Standort liegt im Bereich einer wichtigen Luftleitbahn. Es handelt sich um eine aufgeschüttete Wupperaue mit einer altlastenrelevanten Nutzung. Verschiedene Untersuchungen liegen vor. Je nach Folgenutzung können weitere Untersuchungen / Maßnahmen notwendig sein.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte; keine Nachverdichtung;			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Clausewitzstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Grünfläche (Sportplatz)	Flächengröße	ca. 38.000 m ²
B-Plan 1251	A-Beschluss 13.09.2018	Eigentümer	Stadt
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Am 09.07.2018 hat der Rat beschlossen, den Sportplatz Clausewitzstraße aufzugeben. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, diesen Standort mit angrenzenden Liegenschaften einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.</p> <p>Lage und Topografie bieten hierfür sehr günstige Ausgangsbedingungen. Gleichwohl sind bei der Entwicklung des Standortes zahlreiche Restriktionen zu bedenken. Das Plangebiet wird von Süden nach Norden und von Osten nach Westen von Regen- und Schmutzwasserkanälen durchquert. Von Süden nach Norden verläuft zudem der Pulsöhder Bach.</p> <p>Der Standort selbst als auch umliegende Liegenschaften gelten mit Ausnahme des Schulgrundstücks als relevanter Bodenbelastungsbereich. Westlich grenzt ein Wohngebiet an, dass vor Lärmemissionen zu schützen ist.</p> <p>Um einer Verschlechterung des Mikroklimas entgegenzuwirken sowie aus entwässerungstechnischen Gründen wird eine Dachbegrünung verfolgt.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan-Verfahren inkl. Vergabe diverser Gutachten; Aufhebung des alten Planrechts			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		

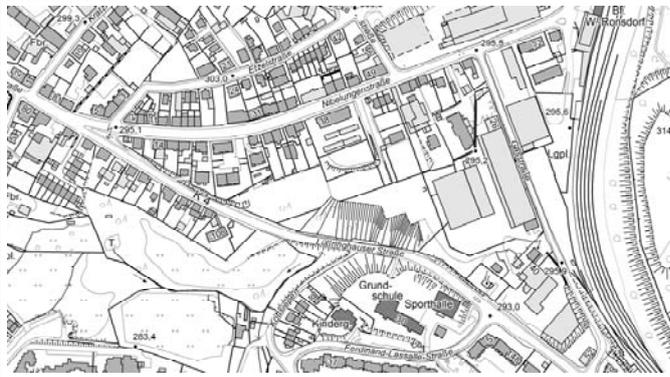
Flächenbezeichnung		Schwelmer Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 20.000 m ²
B-Plan 505	Rechtskraft 26.06.1997	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der Standort eines Unternehmens der Leuchtenindustrie wurde 2016 nach einer Unternehmensverlagerung nach Langerfeld aufgegeben.</p> <p>Der Standort ist bebaut. Er zeichnet sich durch eine gute Lagequalität aus. Trotz hoher Nachfrage steht die Nachnutzung dieses Standortes noch aus.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: Verwaltung www.jordan-reflektoren.de Stand: 01.03.2020
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

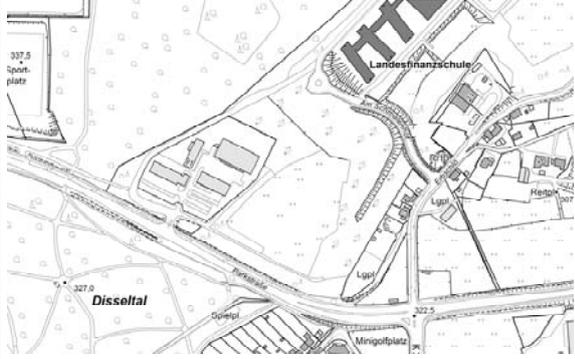
2.9. Gewerbeflächenstandorte Ronsdorf

Bezeichnung	Größe m ²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Ronsdorf						
Blombach - Süd	267.000	BPlan § 35 BauGB	privat	nicht kalkulierbar	mittel	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen
Im Rehsiepen	14.000	BPlan	privat	nicht kalkulierbar	schwierig	kein planerischer Handlungsbedarf
Lüttringhauser Straße	6.500	BPlan	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Parkstraße	47.500	VBP	Land NRW	mittelfristig	gut	sofort mit Nachdruck verfolgen
	335.000					

Flächenbezeichnung		Blombach-Süd	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	Flächengröße	ca. 267.000 m ²
überwiegend kein B-Plan BPlan Nr. 748	§ 35 BauGB Rechtskraft 23.02.1984	Eigentümer	Privat / Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche Blombach-Süd ist bezogen auf ihre Flächengröße und ihre Lage direkt an der Autobahn A 1, Anschlussstelle Wuppertal-Ronsdorf, die bedeutendste gewerbliche Reservefläche im Wuppertaler Stadtgebiet.</p> <p>Die im Planausschnitt gekennzeichneten Teilflächen besitzen unterschiedliche planungsrechtliche Voraussetzungen. Die nördliche und die südliche Teilflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, während die mittlere Teilfläche bereits 2005 als Gewerbliche Reservefläche im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde.</p> <p>Im vorliegenden Regionalplan- Entwurf wird die Gesamtfläche entsprechend der Anregung der Stadt als GIB dargestellt.</p> <p>Die Fläche unterliegt einer Reihe von Restriktionen: Planungseinschränkungen werden durch die vorhandene Topographie und die angrenzende Wohnbebauung hervorgerufen. Zudem ist die Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben. Eine Machtbarkeitsstudie der Stadt und der Wirtschaftsförderung aus dem Jahr 2013 konnte erste Fragen zur Verkehrserschließung, Entwässerung und Finanzierung klären. Vertiefende Planungsschritte sind erforderlich. Zudem sollte der Einsatz stärkerer städtebaulicher Instrumente, wie z.B. ein Umlegungsverfahren oder die Verabschiedung einer Vorkaufssatzung, intensiver geprüft werden.</p> <p>Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Gespräche mit Grundeigentümern; Abstimmung mit Straßen NRW, Bauleitplanung; Einsatz städtebaulicher Instrumente			
Bewertung			Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen		

Flächenbezeichnung		Im Rehsiepen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 14.000 m ²
B-Plan Nr. 316	Rechtskraft 05.07.2004	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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.</p> <p>Einer beabsichtigten Einzelhandelsnutzung im Jahr 2001 ist mit einer ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 - Im Rehsiepen - begegnet worden.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar	Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020	
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Lüttringhauser Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 9-NN	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 6.500 m ²
B-Plan 344	Rechtskraft 08.02.2007	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>Der Standort bildet das süd-westliche Ende eines großen zusammenhängenden Gewerbegebiets in Ronsdorf.</p> <p>Die Fläche weist eine starke topografische Bewegung auf. Sie fällt von Nord nach Süd um ca. 10 m. Sie wird über die Nibelungenstraße erschlossen. Derzeit wird nur ein untergeordneter Teil der Fläche für Lagerzwecke genutzt.</p> <p>Es liegt ein Bauantrag für eine Nutzung durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb vor.</p>			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte keine			
Bewertung			Quelle: Verwaltung Stand: 01.03.2020
Verfügbarkeit	sofort		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Parkstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	SO	Flächengröße	ca. 47.500 m ²
B-Plan 1115V	Rechtskraft 04.01.2012	Eigentümer	Öffentlich (Land NRW)
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche ist der südliche Teil und zugleich dritter Bauabschnitt des Landes NRW zur Konzentration diverser Landeseinrichtungen am Standort Parkstraße. Hier sollten eine Jugendhaftanstalt, eine Justizvollzugsschule, eine Landesfinanzschule und die Wuppertaler Bereitschaftspolizei angesiedelt werden.</p> <p>Die Jugendhaftanstalt und die Weiterbildungseinrichtungen wurden bereits umgesetzt. Für die Bereitschaftspolizei gibt es neue Pläne. Sie wird am ursprünglichen Standort Lichtscheid verbleiben. Damit ist Raum für neue Nutzungsüberlegungen gegeben.</p> <p>Die Stadt verfolgt als Ergänzung zur Technologieachse Süd eine gewerbliche Nutzung. Das Land steht dem Vorhaben positiv gegenüber sofern das Planungsverfahren Kleine Höhe zur Entwicklung des Forensik-Standortes im Sommer 2020 positiv abgeschlossen wird. Andernfalls sieht das Land NRW in der Parkstraße den neuen Forensik-Standort.</p> <p>Das Grundstück ist erschlossen. Die entsprechenden Entsorgungsleitungen gehören dem BLB. Zur keinteiligen Vermarktung ist eine innere Erschließung notwendig. Durch die Nähe der Schulen eignet sich der Standort nur für gering emittierendes Gewerbe.</p>			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Gespräche/Kaufverhandlungen mit dem Land NRW; Grundstücksbewertung; Änderung FNP; B-Plan-Verfahren, ggf. neue Artenschutzuntersuchungen			
Bewertung		Quelle:	
Verfügbarkeit	mittelfristig	Verwaltung	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen	Stand: 01.03.2020	