

<b>Antwort auf Anfragen</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Frithjof Look +49 202 563 2358 +49 202 563 8043 frithjof.look@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.06.2020
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0543/20/1-A</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>22.06.2020</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Antwort auf die gemeinsame große Anfrage der Fraktion der SPD und FDP - Gewerbeflächenpotentiale</b>		

### Grund der Vorlage

Gemeinsame große Anfrage der Fraktionen der SPD und FDP vom 22.06.2020.

### Beschlussvorschlag

Die Antworten der Verwaltung werden ohne Beschluss entgegen genommen.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Meyer

### Begründung

Den Antworten muss vorausgeschickt werden,

- dass die Verwaltung systematische Daten nur für Flächen über 2.000 m<sup>2</sup> erhebt. Kleinere Flächen werden daher in die Antwort nicht einbezogen.
- dass die Informationen auf dem Datenstand des Handlungsprogramms Gewerbeflächen vom 01.03.2020 beruhen.
- dass die Fortschreibung des Handlungsprogramms in der Drucksache VO/0498/20 zu finden ist.

Die Fragen zu 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 14 wurden federführend durch das Ressort 101 – Stadtentwicklung und Städtebau, die Fragen zu 5, 6, 7, 11, 12, 13 federführend durch die Wirtschaftsförderung beantwortet.

1. Welche Flächen zur gewerblichen und industriellen Entwicklung stehen aktuell in Wuppertal für den Immobilienmarkt zu Verfügung?

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen (Stand 01.03.2020) unterscheidet sofort, kurzfristig, mittelfristig, langfristig, nicht verfügbare Flächen bzw. Flächen, deren Verfügbarkeit nicht kalkulierbar ist.

Sofort verfügbar sind danach die folgenden Flächen:

Bezirk	Standort	Eigentum	Größe (m <sup>2</sup> )
UK	Bornberg	privat	2.500
UK	Uellendahler Straße / Leipziger Straße	privat	5.000
Vw	Westring / Görtscheid	privat	5.000
Vw	Bahnstraße / Tescher Treppe	privat	3.500
Vw	Bahnstraße / Nösenberg	Stadt	17.000
Vw	Mittelstandspark VohRang	Stadt	3.000
Vw	A 46 – Westring Nord	Stadt	14.000
Vw	A 46 – Westring Süd	Bund/privat	11.000
Cr	Hastener Straße	Wuppertal GmbH	10.000
Cr	Korzert nördlich	Stadt	7.000
Cr	Hauptstraße	privat	6.500
Ba	Engineering Park	privat	17.000
Ob	Hölker Feld	privat	9.000
Ob	Linderhauser Straße / Hölker Feld	privat/Stadt	12.000
He	Waldeckstraße / Auf der Bleiche	privat	6.000
He	Alter Lenneper Weg / Bockmühle	privat	3.000
He	Bockmühle / Emil-Wagner-Straße	privat	11.000
LB	Spitzenstraße / Bahn	privat	23.000
LB	Schwelmer Straße / In der Fleute	privat	9.000
LB	Schwelmer Straße / Jordan	privat	20.000
Ro	Lüttringhauser Straße	privat	6.500
<b>Gesamt</b>			<b>201.000</b>

Die Standorte besitzen unterschiedliche Qualitäten. Differenzierte Aussagen finden sich im Anhang zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen. Jeder einzelne Standort ist in einem Steckbrief dargestellt.

2. Über welche Grundstücksgrößen und nutzbaren Flächen verfügen diese Areale?

Siehe Tabelle zu 1.

3. Welche dieser Flächen werden von der Stadt und welche dieser Flächen werden durch Dritte angeboten?

Private Flächen werden i.d.R. über Makler und/oder entsprechende Internet-Immobilienportale angeboten. Die städtischen Flächen werden durch die Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit der Grundstückswirtschaft vermarktet.

Die Beantwortung der Frage ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen, wie sie in der Tabelle zu 1 dargestellt wurden.

4. Welche gewerblich oder industriell nutzbaren Flächen in Wuppertal befinden sich in welchem Planungsstand? Wir bitten um Auflistung nach Aufschlüsselung in der Reihenfolge der Verfahrensstände
- Genehmigungsfähig nach § 34 BauGB
  - in Vorplanung
  - nach Aufstellungsbeschluss
  - nach der Offenlage
  - rechtskräftig nach Satzungsbeschluss

<b>a. Standorte nach Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB (Stand 01.03.2020)</b>			
Bezirk	Standort	Eigentum	Größe in m <sup>2</sup>
E	Mirker Bahnhof	privat	8.500
EW	Varresbeck Nord	privat	10.000
EW	Varresbeck Süd	Stadt/WSW/priv.	35.000
EW	Deutscher Ring	privat	5.500
VW	Westring / Görtscheid	privat	5.000
VW	Bahnstraße / Tescher Treppe	privat	3.500
CR	Hastener Straße	Wuppertal GmbH	10.000
Ba	Unionstraße	DB	6.500
Ob	Wittener Straße / Ellinghausen	privat	11.500
He	Bockmühle / Emil-Wagner-Straße	privat	11.000
LB	Spitzenstraße / Bahn	privat	23.000
LB	Schwelmer Straße / Röckebecke	privat	29.500
LB	Öhder Straße	privat	10.000
LB	Beyenburger Straße / Mahnmahl Kemna	privat	12.000
<b>A</b>			<b>181.000</b>

<b>b. in Vorplanung bzw. nach Vorprüfung zurückgestellt (Stand 01.03.2020)</b>			
Bezirk	Standort	Eigentum	Größe in m <sup>2</sup>
EW	Bahnhof Steinbeck	DB	13.000
VW	Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	privat	40.000
VW	Düsseldorfer Straße / Bahnstraße	privat	72.000
Ob	Blumenroth <i>(nach Vorprüfung zurückgestellt)</i>	Stadt/privat	30.000
Ob	Wittener Straße / Windhövel	Stadt/privat	23.500
LB	Jesinghausen <i>(B-Plan für Friedhof vorhanden, B-Plan-Änderung notwendig, Projekt nach Vorprüfung zurückgestellt)</i>	Stadt/privat	140.000
Ro	Blombach-Süd	Stadt/privat	267.000
<b>Summe B</b>			<b>585.000</b>

<b>c. nach Aufstellungsbeschluss (Stand 01.03.2020)</b>			
Bezirk	Standort	Eigentum	Größe in m <sup>2</sup>
UK	Uellendahler Straße	privat	5.000
VW	A 46 – Westring-Süd	Bund / privat	11.000

LB	Nächstebrecker Straße / Bramdelle Nord	Stadt	63.000
LB	Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd	Stadt	20.000
LB	Clausewitzstraße	Stadt / privat	38.000
<b>Summe C</b>			<b>137.000</b>

<b>d. nach Offenlage (Stand 01.03.2020)</b>			
Bezirk	Standort	Eigentum	Größe in m <sup>2</sup>
----	-----	-----	-----
<b>Summe D</b>			<b>0</b>

<b>e. rechtskräftig nach Satzungsbeschluss (Stand 01.03.2020)</b>			
Bezirk	Standort	Eigentum	Größe in m <sup>2</sup>
UK	Bornberg	privat	2.500
UK	Uellendahler Straße / Leipziger Straße	privat	5.000
VW	Bahnstraße / Nösenberg	Stadt	17.000
VW	Simonshöfchen	privat	34.000
VW	Mittelstandspark VohRang	Stadt	3.000
VW	A 46 – Westring Nord	Stadt	14.000
Cr	Hauptstraße	privat	6.500
Cr	Oberkamper Straße	privat	20.000
Cr	Korzert nördlich	Stadt	7.000
Ba	Schützenstraße / Carnaper Straße	privat	14.000
Ba	Bergische Sonne	privat	19.000
Ba	Engineering Park	privat	17.000
Ob	Porschestraße südlich	privat	5.000
Ob	Porschestraße nördlich	privat	3.500
Ob	Haßlinghauser Straße (untergeordnete Teilfläche ist nach § 35 BauGB zu beurteilen)	privat	29.000
Ob	Hölker Feld	privat	9.000
Ob	Samostraße – Nord (Teilfläche ist nach § 35 BauGB zu beurteilen)	privat	15.500
Ob	Widukindstraße	DB	7.500
Ob	Linderhauser Straße / Hölker Feld	privat / Stadt	12.000
He	Waldeckstraße / Auf der Bleiche	privat	6.000
He	Alter Lenneper Weg / Bockmühle	privat	3.000
He	Bockmühle / Wupper	privat	9.500
LB	Pülsöhde	privat	9.000
LB	Schwelmer Straße / In der Fleute	Privat	9.000
LB	Schmitteborn / Öhder Straße	privat	16.000
LB	Schwelmer Straße / Jordan	privat	20.000
Ro	Im Rehsiepen	privat	14.000
Ro	Lüttringhauser Straße	Privat	6.500
Ro	Parkstraße (Achtung:vorhabenbezogener BPlan)	Land BRW	47.500
<b>Summe E</b>			<b>381.000</b>

Detaillierte Informationen zu den einzelnen Standorten, u.a. zur Qualität und Verfügbarkeit, können den Flächensteckbriefen (Stand 01.03.2020) im Anhang entnommen werden.

5. a: Welche Gewerbeflächen, bitte mit Flächenangaben, wurden in den letzten drei Jahren einer gewerblichen Nutzung zugeführt?  
b: Welche dieser Flächen befinden sich in bereits bestehenden Gewerbe-/Industriegebieten?  
c: Welche dieser Flächen konnten hiervon durch Brachflächenaktivierung einer solchen gewerblichen Nutzung zugeführt werden?

5a) Im Berichtszeitraum der Fortschreibung des Handlungsprogramms Gewerbe 2020, also zwischen dem 31.03.2017 und dem 31.12.2019, sind in Summe 335.000 m<sup>2</sup> also 33,5 ha gewerblich genutzt worden. Im bisherigen Verlauf des Jahres 2020 sind noch folgende Flächen gewerblich in Wert gesetzt bzw. für Unternehmen verbindlich optioniert worden. Ca. 20.000 m<sup>2</sup> für das zu entwickelnde kommunale Gewerbegrundstück Bramdelle sowie 9.000 m<sup>2</sup> im Engineering Park, so dass noch einmal 2,9 ha hinzugekommen sind. Im Zeitraum von drei Jahren wurden somit in Summe 36,4 ha gewerblich in Wert gesetzt. Dieses entspricht fast exakt dem durchschnittlichen jährlichen Bedarf der letzten Jahre, der 12,4 ha pro Jahr betrug (3 x 12,4 = 37,2 ha).

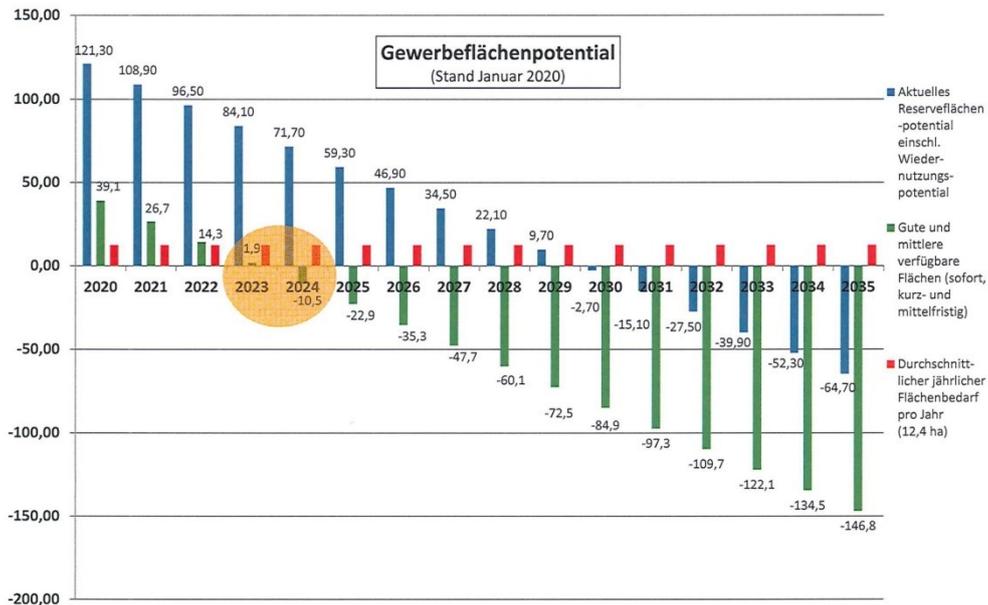
5b) In den vergangenen Jahren hat de facto keine Ausweisung neuer Gewerbe- und Industrieflächen stattgefunden, so dass mit Ausnahme der in 2020 zu entwickelnden neuen Gewerbefläche Bramdelle alle bisherigen Flächen in bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten lagen. Dieses hat jedoch zur Folge, dass dieses Potential nun verbraucht ist und kaum noch gewerbliche Grundstücke zur Verfügung stehen.

5c) Von den gewerblich neu genutzten Flächen waren 262.000 ha = ca. 78 % vorher bereits gewerblich genutzte Flächen bzw. Brachflächen. Wesentlich bei der Gesamtbeurteilung der Situation ist jedoch, dass es in den vergangenen Jahren gelungen ist vorhandene Brachen einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dieses Potenzial ist nun weitgehend ausgereizt, da in der Stadt kaum noch Brachen vorhanden sind, die gewerblich entwickelt werden können. Im Umkehrschluss bedeutet dieses, dass auch eine Entwicklung von neuen, bisher nicht gewerblich genutzten Flächen unumgänglich sein wird, um den definitiv gegebenen Bedarf an Gewerbegrundstücken decken zu können.

Eine detaillierte Auflistung der Flächen, die neu genutzt wurden, ist der beigefügten Tabelle zu entnehmen, die gemeinsam von R 101, R 105, R 403 und der Wirtschaftsförderung erarbeitet wurde (siehe Anlage)

6. Über welchen Zeitraum verfügt die Stadt Wuppertal noch an Reserven an gewerblichen Flächen, wenn man den Bedarf an Gewerbeflächen der letzten fünf Jahre zugrunde legt?

In der jetzt vorliegenden Fassung des Handlungsprogramms Gewerbe Fortschreibung 2020 wurde davon ausgegangen, dass gemäß dem beigefügten Diagramm Gewerbeflächen der guten und mittleren Kategorie, und nur diese sind realistischer Weise am Markt verfügbar, bis zum Jahr 2023 ausreichen.



Seit Erarbeitung dieser Fortschreibung haben sich jedoch Veränderungen ergeben, die dazu führen, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nun bereits noch früher aufgebraucht sein werden.

Im EngineeringPark wurde eines der letzten zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen an ein Produktionsunternehmen aus Wuppertal veräußert, das dort in eine neue Produktionshalle investiert. Die kommunale Gewerbefläche Bramdelle mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> ist für die Expansion eines Wuppertaler Unternehmens optioniert. Auch die Potentialfläche Parkstraße, die mit 47.500 m<sup>2</sup> gewerblich entwickelt werden sollte, steht nicht mehr zur Verfügung, da dort die Forensik errichtet werden soll.

Auch bei den perspektivisch vorgesehenen großen Entwicklungsprojekten gibt es Entwicklungen, welche die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzen. So steht die Kleine Höhe mit 169.000 m<sup>2</sup> nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Auch die im kommunalen Besitz befindliche Fläche Nächstebrecke Str. / Bramdelle Nord mit einem Potential von 50.000 m<sup>2</sup> steht für eine gewerbliche Entwicklung nicht mehr zur Verfügung.

Insofern ist der Flächenengpass noch einmal verschärft worden, so dass die zur Verfügung stehenden Flächen noch früher als bisher kalkuliert verbraucht sein werden.

Schon heute kann die Nachfrage nicht mehr bedient werden. Im Jahr 2022 stehen nach aktuellem Stand keine Flächen für gewerbliche Ansiedlungen mehr zur Verfügung, wenn nicht unmittelbar mit der Entwicklung neuer Gewerbeflächen, auch im Außenbereich, begonnen wird.

*7. Mit welchem Bedarf an Gewerbeflächen rechnet die Wirtschaftsförderung in den kommenden fünf Jahren?*

Der langjährige durchschnittliche Bedarf an Gewerbeflächen beträgt in Wuppertal 12,4 ha pro Jahr. Basierend auf dieser Zahl ergibt sich für die kommenden 5 Jahre ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 62 ha. Eine Größenordnung, die auch durch die Bezirksregierung im kommunalen Vergleich bestätigt und anerkannt wird.

*8. Welche Potentialflächen für Gewerbe- und Industrieansiedlung sieht die Regionalplanung der Bezirksregierung vor?*

Mit Rechtskraft des neuen Regionalplans haben sich Änderungen zum Vorgängerplan GEP 99 ergeben.

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2011 hat seinerzeit Vorschläge unterbreitet, welche Flächen in den neuen Regionalplan einfließen sollten. Die Regionalplanungsbehörde hat die Vorschläge nahezu vollständig aufgegriffen: Die Standortwünsche „Nächstebrecker Straße/Karthausbusch“ (aktuelle Bezeichnung „Nächstebrecker Straße / Bramdelle“) sowie Arrondierungsflächen zu den Standorten „Blumenroth“ und „Blombach-Süd“ als auch der Standort „westlich Bahnstraße/Buntenbeck“ in Vohwinkel wurden von der Regionalplanungsbehörde in Düsseldorf wunschgemäß dargestellt. Gleiches gilt für den Standort des Garten- und Landschaftsbaubetriebs an der Düsseldorfer Straße, der nun seine Baumschule aufgeben und ein Gewerbegebiet entwickeln möchte.

Ein Standort wurde jedoch nicht akzeptiert. Es handelt sich um den Ronsdorfer Standort „Linde II“ (gegenüber der freiwilligen Feuerwehr im Bereich der Straße Jägerhaus). Trotz entsprechender Stellungnahme des Rates (s. Drucksache Nr. VO/0743/14, Ratsbeschluss vom 09.03.2015) konnte die Regionalplanungsbehörde nicht überzeugt werden, diesen Standort darzustellen.

Zudem wurde der Regionalplan um entsprechende „Planungsleichen“ bereinigt, wie um die Reservefläche Kleine Höhe Rüssel an der Stadtgrenze zu Velbert sowie um Arrondierungsflächen ohne Entwicklungsbedeutung in Cronenberg und Barmen (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2011, S. 40). Der Standort Jesinghausen in Langerfeld-Beyenburg, der eine schwierige Entwicklungsperspektive aufweist, bleibt auf ausdrücklichem Wunsch der Stadt Wuppertal, weiterhin eine Regionalplanungsreserve.

Alle aktuellen Regionalplanreserven sind in das vorliegende Handlungsprogramm Gewerbeflächen eingeflossen. Eine Ausnahme bildet der Standort Kleine Höhe. Aufgrund veränderter politischer Zielvorstellungen wurde auf die erneute Erwähnung im vorliegenden Programm verzichtet, obgleich der Standort nach wie vor auf Ebene der Regionalplanung als GIB und im kommunalen FNP als Gewerbefläche dargestellt ist.

9. *Sieht die Verwaltung Möglichkeiten, wie diese Potenzialflächen kurz- bis mittelfristig gehoben werden könnten?*

<b>Bezirk</b>	<b>Standort</b>	<b>Perspektive</b>
VW	Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	Nach Erwerb des benachbarten privaten Grundstücks kann der Planungs- und Entwicklungsprozess grundsätzlich kurzfristig beginnen. Voraussetzung ist die Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Planung und für notwendige Investitionen.
VW	Düsseldorfer Straße / Bahnstraße	Die Verwaltung kann die Entwicklung nur unterstützen, die Umsetzung liegt in privaten Händen. Bei günstigen Rahmenbedingungen ist eine mittelfristige Entwicklung realistisch.
LB	Nächstebrecker Straße / Bramdelle	Der Planungsprozess läuft, die Entwicklung der Südfläche steht kurzfristig an.
LB	Jesinghausen	Aufgrund hoher Restriktionen auf der einen Seite und der zu erwartenden defizitären Entwicklung auf der anderen Seite wird die Bearbeitung des Standortes b.a.w. zurückgestellt.
OB	Blumenroth (Erweiterung des Planungsraums)	Die Vorprüfung hat ergeben, dass die bei Entwicklung des Standortes mit einem hohen Defizit zu rechnen ist. Zudem ist nicht von einer Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer auszugehen. Die Bearbeitung des Standortes wird b.a.w. zurückgestellt.
Ro	Blombach-Süd (Erweiterung des Planungsraums)	Der Einsatz städtebaulicher Instrumente muss geprüft werden. Gleichwohl lässt sich vor dem Hintergrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit und der zu erwartenden defizitären Entwicklung der Zeitpunkt einer möglichen Bereitstellung nicht seriös schätzen.

10. *Welche Anzahl von Arbeitsplätzen ergibt sich entsprechend der Modellparameter (d.h. Flächenkennzahlen pro Beschäftigte), die dem Gewerbeflächenkonzept der Stadt Wuppertal zugrunde liegt, für die unter Frage 4 a bis e genannten Flächen gemäß Flächenbedarfsberechnung des Instituts für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (ISB)?*

Die im Handlungsprogramm Gewerbeflächen ermittelte Arbeitsplatzverpflichtung pro 1.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche beruht auf Informationen zu Flächenkennziffern des genannten Gutachtens des Lehrstuhls und Instituts für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen.

In dem Gutachten wurde z.B. für das verarbeitende Gewerbe eine Flächenkennzahl von 250 m<sup>2</sup> pro Beschäftigten ermittelt. Im Umkehrschluss bedeutet es, dass bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> im Durchschnitt mindestens vier Personen dort beschäftigt sind. Um der besonderen Flächennot in Wuppertal Rechnung zu tragen,

wurde diese Beschäftigtenzahl um 25% erhöht. Damit ergibt sich für eine Ansiedlung im verarbeitenden Gewerbe auf einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> die Verpflichtung, mindestens fünf Arbeitsplätze zu schaffen. An den Dienstleistungssektor werden höhere Anforderungen gestellt. Hier müssen pro 1.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mindestens 15 Beschäftigte angesiedelt werden. Langfristig wird eine Quote von 20 Beschäftigten angestrebt.

Eine einfache Rechnung aus der Summe des Flächenpotenzials durch die Flächenkennzahl (m<sup>2</sup> je Beschäftigter), um das potenzielle Beschäftigungsvolumen zu ermitteln, macht aus unterschiedlichen Gründen wenig Sinn.

Die unter Frage 4 a bis e genannten Flächen umfassen das gesamte Flächenpotenzial in Wuppertal, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, der Verfügbarkeit (sofort bis nicht verfügbar) und der Qualität (gut bis schwierig) der jeweiligen Standorte.

Die oben genannten Arbeitsplatzquoten können nur auf städtische Gewerbeflächen angewandt werden, auf Verkäufe von privaten Grundstückseigentümern nehmen sie keinen Einfluss.

Unternehmen sichern sich Standorte z.B. für Betriebserweiterungen. Diese sind dem Markt entzogen, d.h. nicht verfügbar. Es ist nicht sichergestellt, ob im Rahmen einer Betriebserweiterung jemals zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Ferner gibt es Eigentümer, die eine Entwicklung ihres Grundstücks schlicht ablehnen. Hier entsteht nichts.

Auch schwierige Entwicklungsverhältnisse führen zu einem Planungs- und Entwicklungsstillstand. Viele Flächen können nicht unter betriebswirtschaftlich akzeptablen Bedingungen an den Markt gebracht werden.

Ferner ist zudem nicht sicher, welche Unternehmen sich ansiedeln wollen oder können. Prinzipiell sollten sich Unternehmen des Dienstleistungssektor eher in Zentrumslagen ansiedeln. Der Raum in den Gewerbegebieten sollte primär den emittierenden Unternehmen vorbehalten sein. Gleichwohl gibt es häufig Standorte, die sich in räumlicher Nähe zu Wohngebieten befinden. Hier ist die Ansiedlung von emittierenden Unternehmen gar nicht mehr möglich. Diese sind häufig sogar besser für Dienstleister geeignet. Auch hieraus resultieren unterschiedliche Arbeitsplatzeffekte.

Zudem liegt ein wesentliches Argument gegen eine pauschale Aussage zu den Arbeitsplatzeffekten in der Tatsache begründet, dass die primäre Nachfrage aus Wuppertal kommt. Somit werden nicht unbedingt neue Arbeitsplätze im großen Umfang geschaffen, sondern häufig vorhandene gesichert. Dieses Ergebnis ist aber nicht zu unterschätzen, denn die Verhinderung einer Abwanderung ist auch ein Erfolg zum Erhalt von Arbeitsplätzen und des Gewerbesteueraufkommens.

11. a: *Konnten die Stadt Wuppertal und die Wirtschaftsförderung alle Nachfragen nach gewerblich nutzbaren Flächen in den letzten 24 Monaten positiv beantworten?*  
b: *Wenn diese Frage verneint wird: Welche Flächenzahl hätte zur Verfügung stehen müssen, damit alle Anfragen positiv hätten beantwortet werden können?*  
c: *Ist die mögliche Flächenzahl in einer Anzahl von Arbeitsplätzen zu quantifizieren?*

11a) Nein.

11b) Pro Jahr werden allein an die Wirtschaftsförderung Anfragen in einer Größenordnung von ca. 6 ha herangetragen die nicht bedient werden können. Hinzu kommen die Anfragen an den privaten Markt und die Makler.

Bezüglich der Anfragen an die Wirtschaftsförderung ist jedoch zu differenzieren, dass viele dieser Anfragen, z. B. im Logistikbereich, nicht dem Suchprofil der Stadt Wuppertal entsprechen.

Im Mittel ist jedoch davon auszugehen, dass von den 6 ha Anfragevolumen etwa 3 ha im für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes attraktiven Segment der produzierenden Unternehmen, Technologieunternehmen und Dienstleistungsunternehmen liegen, die nicht bedient werden können.

11c) Setzt man einen Mittelwert von 5 Mitarbeiter/innen pro 1.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche für den gewerblichen Bereich und 15 Mitarbeiter/innen pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für den Dienstleistungsbereich an und setzt hieraus resultierend einen Durchschnittswert von 10 Mitarbeiter/innen pro 1.000 m<sup>2</sup> an, so sind dieses etwa 300 zusätzliche attraktiver Arbeitsplätze, die pro Jahr angesiedelt werden könnten, wenn entsprechende Flächenpotenziale zur Verfügung stünden.

*12. Welche Zahl von Arbeitsplätzen könnte entsprechend der Modellparameter (d.h. Flächenkennzahlen pro Beschäftigte), die dem o. g. Gewerbeflächenkonzept der Stadt Wuppertal zugrunde liegt, für die Potentialfläche Parkstraße (vgl. (VO/0039/19) gemäß Flächenbedarfsberechnung des ISB geschaffen werden?*

Das städtische Handlungsprogramm Gewerbeflächen sieht für eine gewerbliche Nutzung eine Mindestanzahl von 5 Arbeitsplätzen pro 1.000 m<sup>2</sup> vor. Im Dienstleistungsbereich ist derzeit eine Mindestzahl von 15 Arbeitsplätzen pro 1.000 m<sup>2</sup> festgeschrieben.

Insofern hätte sich bei einer Grundstücksgröße von 47.000 m<sup>2</sup> bei einer rein gewerblichen Nutzung eine Mitarbeiterzahl von 235, bei einer reinen Dienstleistungsnutzung eine Mitarbeiterzahl von ca. 700 ergeben.

In der Realität dürfte eine Mischgröße von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung realistisch sein, sodass eine Mischzahl von ca. 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als Zielgröße anzunehmen ist.

*13. Seit wann versucht die Stadt Wuppertal die Fläche Blombach Süd als gewerblich genutzte Fläche zu entwickeln und woran ist diese Entwicklung bisher gescheitert?*

Die Stadt Wuppertal beschäftigt sich seit dem Jahre 2010 mit der Entwicklung der Fläche Blombach Süd. Im Jahre 2013 wurde eine umfangreiche Studie als Basis für die Erstellung eines B-Plans erstellt.

Aufgrund der Tatsache, dass insbesondere wichtige private Grundstücke nicht verfügbar sind, konnten diese Maßnahmen nicht weitergeführt werden.

Um diese Entwicklungsmaßnahme voranzutreiben, müssten die im Handlungsprogramm Gewerbe aufgeführten städtebaulichen Instrumente bezüglich einer Anwendbarkeit geprüft und gegebenenfalls umgesetzt werden.

*14. Wann rechnet die Verwaltung mit einer Vermarktung der folgenden Flächen?*

- Düsseldorf Straße / Bahnstraße
- Westlich Bahnstraße / Buntenbeck
- Spitzenstraße / Bahn
- Linde II

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen macht grundsätzliche Angaben zur vermuteten Flächenbereitstellung und unterscheidet nach den Kategorien sofort,

kurzfristig, mittelfristig, langfristig, nicht kalkulierbar, nicht verfügbar (vgl. S. 2 des Anhangs „Bewertungskriterien in Überblick“).

Die entsprechenden Angaben zu den jeweiligen Standorten finden sich in den Standortsteckbriefen sowie der tabellarischen Übersichten zu den einzelnen Bezirken.

Eine Abweichung ergibt sich bei dem Standort Westlich Bahnstraße / Buntenbeck. Die Verwaltung wurde aktuell in die Lage versetzt, den notwendigen privaten Flächenanteil zu erwerben.

Düsseldorfer Straße / Bahnstraße	mittelfristig (siehe auch Beantwortung der Frage 9, Abhängigkeit vom privaten Entwickler)
Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	kurzfristig (siehe auch Beantwortung der Frage 9, bei entsprechender Bereitstellung von Haushaltsmitteln für Planung und Investition)
Spitzenstraße / Bahn	sofort (Standort ist erschlossen und alter Gebäudebestand zurückgebaut, wird seit Jahren am Markt angeboten)

Der Standort Linde II steht absehbar nicht zur Verfügung. Wie bereits in Frage 9 ausgeführt, ist der städtische Vorschlag im Rahmen der Regionalpläneuaufstellung von der Regionalplanungsbehörde trotz der offensichtlichen Flächennot und der Einrichtung eines Flächenkontos nicht berücksichtigt worden. Dem Freiraumschutz wird hier offenkundig ein höheres Gewicht eingeräumt.

Dass sich die grundsätzliche Haltung der Regionalplanungsbehörde zur Siedlungsflächenentwicklung östlich der Linde nicht geändert hat, zeigt auch das jüngste Ergebnis der 1. Änderung des Regionalplans „Siedlungsbereiche“. Hierin ging es um die Schaffung von mehr Wohnraum. Die unterbreiteten Vorschläge zur ASB-Erweiterung östlich der Linde sind nicht akzeptiert worden. Das Ergebnis zur 1. Änderung hat der Regionalrat am 08.05.2020 beschlossen.

Vor diesem Hintergrund sollten die vorhandenen Ressourcen auf Standorte gerichtet werden, die die planungsrechtlichen Entwicklungsvoraussetzungen erfüllen.

### **Kosten und Finanzierung**

entfällt

### **Zeitplan**

entfällt

### **Anlagen**

Anlage – Gewerbeflächenpotenziale (Frage 5)