Anlage 01 zu
Drucksache VO/0857/20

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	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:	04.12.2019
	Drucks.-Nr.:	**VO/1037/19** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.02.2020	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
21.04.2020	**BV Heckinghausen**	**Empfehlung/Anhörung**
21.04.2020	**BV Oberbarmen**	**Empfehlung/Anhörung**
21.04.2020	**BV Ronsdorf**	**Empfehlung/Anhörung**
22.04.2020	**BV Vohwinkel**	**Empfehlung/Anhörung**
22.04.2020	**BV Cronenberg**	**Empfehlung/Anhörung**
23.04.2020	**BV Uellendahl-Katernberg**	**Empfehlung/Anhörung**
28.04.2020	**BV Barmen**	**Empfehlung/Anhörung**
28.04.2020	**BV Langerfeld-Beyenburg**	**Empfehlung/Anhörung**
29.04.2020	**BV Elberfeld**	**Empfehlung/Anhörung**
29.04.2020	**BV Elberfeld-West**	**Empfehlung/Anhörung**
30.04.2020	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
06.05.2020	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
11.05.2020	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Konzept "Innenentwicklungskonzept Wuppertal"

Grund der Vorlage
Der Rat der Stadt hat mit Drucksache VO/0947/17 die Erstellung eines Innenentwicklungskonzepts beschlossen. Mit der aktuellen Beschlussvorlage wird den politischen Gremien der Entwurf des Innenentwicklungskonzepts zur Beschlussfassung vorgelegt.

Beschlussvorschlag
Der Rat beschließt das „Innenentwicklungskonzept Wuppertal“ (siehe Anlagen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorliegenden Innenentwicklungskonzepts die Umsetzbarkeit der Instrumente zu prüfen und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und

Bauen das weitere Vorgehen und ein Konzept zur Flächenaktivierung, auch unter dem Aspekt der zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen, darzustellen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Meyer

Begründung
Die Innenentwicklung ist ein vordringliches Ziel der Stadtentwicklung in Wuppertal. Es ist bereits im Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Wuppertal“ (STEK) angelegt. Die Leitlinien des STEK „Wachsende Stadt“, „Wohnen für alle“, „Freiraum, Klimawandel und –Anpassung“ sowie „Quartiere“ werden durch das „Innenentwicklungskonzept Wuppertal“ (IEK) konkretisiert und bilden die übergeordneten Ziele zur Umsetzung des IEK.

<u>Bisheriges Erarbeitungsverfahren</u>

Die Erarbeitung des IEK wurde zusammen mit dem Gutachten „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ beschlossen und in Auftrag gegeben (vgl. Drucksachen VO/1142/19 und VO/0423/19). In zwei weiteren Drucksachen wurde zwischenzeitlich über den Sachstand zum Innenentwicklungskonzept berichtet (vgl. VO/0439/19 und VO/0752/19).

Der Auftrag, der an das Dortmunder Büro Reicher Haase Assoziierte (RHA, in Kooperation mit Schulten Stadt- und Raumentwicklung, SSR) vergeben wurde, ist abgeschlossen und der Endbericht liegt vor (vgl. Anlage_01 IEK Wuppertal). Bei der Erarbeitung des Konzepts wurde die Fachverwaltung in Form von drei Veranstaltungen beteiligt. Außerdem fand ein Expertenworkshop zur Strategiefindung statt.

Über die vorherigen Sachstände hinaus beinhaltet der Endbericht Steckbriefe für die Stadtbezirke, Ziele und Handlungsfelder (Kapitel IV) sowie ein Handlungsprogramm zur Umsetzung der Innenentwicklungspotenziale(Kapitel VII.2). Städtebauliche Entwürfe für zehn priorisierte Flächen werden mit dem Anhang des IEK Wuppertal (Kapitel VIII) den Gremien nicht-öffentlich als Bericht zur Kenntnisnahme vorgelegt. Die Nicht-Öffentlichkeit gewährt zum einen den Datenschutz, da es sich oft um private Grundstücke handelt, und zum anderen können so Bodenspekulationen verhindert werden.

<u>Datenbasis, Stadtraumtypen und Innenentwicklungspotenziale</u>

Derzeit bestehen in Wuppertal ca. 198.500 Wohnungen für ca. 360.000 Einwohner. Von 2003 bis 2018 entstanden jährlich ca. 50 neue Wohneinheiten (WE). Gleichzeitig verringert sich jährlich der Bestand durch Umbau oder Nutzungsänderung, durch Abgänge und Abbrüche um ca. 50 WE. Pro Jahr werden vor allem im Innenbereich ungefähr 350 neue WE durch Neubauten errichtet. Dies wird langfristig allerdings nicht ausreichen, um die von der Regionalplanungsbehörde ermittelten notwendigen 690 WE pro Jahr zur Verfügung zu stellen. Ein weiteres Potenzial stellen leerstehende Wohnungen dar. Jährlich wurden ca. 400 leerstehende Wohnungen neu bezogen (2012-2018). Die Leerstandsquote sank von 6,8 % im Jahr 2012 auf 5,6 % im Jahr 2017.

Um eine differenzierte Betrachtung der Innenentwicklungs- und Ergänzungspotenziale in Wuppertal zu ermöglichen, wurde der Siedlungsbereich in zwölf unterschiedliche **Stadtraumtypen** (SRT) aufgeteilt. Diese Zuordnungen ermöglichen es, die spezifischen Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Möglichkeiten der Innenentwicklung für unterschiedliche städtebauliche Situationen, wie Einfamilienhausgebiete, Blockrandbebauung oder Gemengelagen, zu betrachten.

Die **größten quantitativen Potenziale** zur Ergänzung bzw. Schaffung neuer Wohneinheiten (WE) im Innenbereich sind in den Stadtraumtypen SRT 3.1 - Gemengelagen mit Schwerpunkt Wohnlagen (1.918 WE) und SRT 5 - Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise (1.634 WE) vorhanden.

Weitere nennenswerten Potenziale:

- Die Stadtraumtypen SRT - 2.2 Innerstädtische Baublöcke mit grünen Innenhöfen (748 WE) und SRT 8.3 - Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete (498 WE) haben die meisten Potenziale auf unbebauten Flächen oder Brachen.
- Baulückenpotenziale liegen schwerpunktmäßig in den Innerstädtischen Baublöcken (SRT 2.1 und 2.2, zusammen 685 WE) und den Einfamilienhausgebieten (SRT 8.1 und 8.2, zusammen 551 WE).
- Im Bestand birgt die größten Aufstockungspotenziale der SRT 5 Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise (1.012 WE), für Ergänzungen auf dem Flurstück hat der SRT 3.1 - Gemengelagen mit Schwerpunkt Wohnlagen die größten Spielräume (816 WE) und für Abriss und Neubau finden sich die meisten Möglichkeiten zur Schaffung neuer Wohneinheiten im SRT 2.1 - Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung (206 WE).

Insgesamt hat Wuppertal immer noch ein großes Innenentwicklungspotenzial. Es liegt bei mindestens 9.706 WE. Die Bautätigkeit der letzten Jahre fand im Neubau schon zum überwiegenden Teil auf Flächen im Innenbereich statt (bspw. Bergisches Plateau, Heubruch). die Bautätigkeit sollte hier aber noch erhöht werden:

<u>Umsetzung und Instrumente</u>

Die Ziele und Rahmensetzung des IEK ergeben sich aus den Leitlinien des STEK. Die Instrumente gliedern sich in fünf Handlungsfelder, die als besonders dringlich zu bearbeiten, vorgeschlagen wurden.

- Handlungsfeld ORGANISIEREN
- Handlungsfeld SENSIBILISIEREN
- Handlungsfeld MOBILISIEREN
- Handlungsfeld AKTIVE BODENPOLITIK
- Handlungsfeld QUALIFIZIEREN

Bei der Bearbeitung und der späteren Umsetzung der Instrumente ist jedoch die generelle Schwierigkeit der Flächenmobilisierung zu berücksichtigen. Diese ergibt sich insbesondere aus:

- der Marktdynamik und Nachfrage,
- den Eigentumsverhältnissen,
- der Wirtschaftlichkeit,
- den topografische und räumlichen Rahmenbedingungen,
- dem Planungs- und Bauordnungsrecht und
- der Öffentlichkeit und Kommunikation.

Die neuen Instrumente, die im Konzept (zusätzlich zu den vorhandenen und in der Verwaltung eingeführten) vorgeschlagen werden, sind:

- die Einrichtung einer verwaltungsinternen Aktionsgruppe Innenentwicklung (IN.01)
- die Führung eines Baulandkatasters mit Hinzunahme der Baulücken (IN.05)
- die Forcierung von Einzelansprachen von Eigentümern (IN.06)
- die Einführung einer Bauplatzbörse (IN.07)
- die mittelfristige Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft (IN.09)

- die Einführung der Umlegung nach BauGB (IN.12).

Kosten und Finanzierung
entfällt

Zeitplan
Das Konzept wurde erarbeitet. Die vom Gutachter vorgeschlagenen priorisierten Flächen und Instrumente sind von der Verwaltung auf ihre Umsetzbarkeit hin zu prüfen und zu bewerten. Nach Beschluss des Konzepts wird die Verwaltung eine weitere Drucksache zur Umsetzbarkeit der Instrumente, zum Umgang mit den priorisierten Flächen und zum weiteren Vorgehen vorlegen.

Anlagen
Anlage 01: IEK Wuppertal (öffentlich)
Anlage 02: Priorisierten Flächen und Testentwürfe (nicht öffentlich)