Quartalsbericht I/2021

HANDLUNGSPROGRAMM GEWERBEFLÄCHEN

Gliederung

1. Anlass 3

2. Ausgewählte Standorte 4
   - 2.1. Clausewitzstraße 7
   - 2.2. Spitzenstraße / Bahn 8
   - 2.3. SmartTec Campus 9
   - 2.4. Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd 10
   - 2.5. Varresbeck-Süd 11
   - 2.6. Westlich Bahnstraße / Buntenbeck 12
   - 2.7. Düsseldorfer Straße / Bahnstraße 13
   - 2.8. Blombach-Süd 14
   - 2.9. Linde II 15

3. Innenentwicklungspotenziale 17
   - 3.1. Stand der Erarbeitung – neue Innenentwicklungspotenziale 17
   - 3.2. Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen 17

1. Anlass

Mit Beschluss vom 01.03.2021 beauftragt der Rat der Stadt Wuppertal die Verwaltung (siehe Drucksache-Nr. VO/1044/20/1-Neuf. – „Flächenpotenziale“)

- die Entwicklung der gewerblichen Flächenpotenziale in Quartalsberichten darzustellen,
- einen Kriterienkatalog zur gezielten Nutzung von Innenpotenzialen zu entwickeln, um die systematische Suche dieser Potenziale vorzubereiten,
- Innenpotenziale wie jede in Betracht gezogene Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbauflächen in den Quartalsbericht einzubeziehen und
- über den Einsatz städtebaulicher Instrumente regelmäßig zu berichten.

Mit diesem Dokument legt die Verwaltung erstmals einen Quartalsbericht vor. Er dient gleichzeitig als Muster für die kommenden Berichte. Der Bericht widmet sich im ersten Kapitel neun ausgewählten aktuellen Gewerbe-Standorten. Hier wird der jeweilige Projektstand (Klärung der Flächenverfügbarkeit, Planungsphase, Umsetzung/Vermarktung) stichwortartig beschrieben. In diesem Zusammenhang berichtet die Verwaltung zudem über den Einsatz städtebaulicher Instrumente.

Das zweite Kapitel widmet sich den Innenentwicklungspotenzialen.

Insgesamt nimmt das ausgewiesene gewerbliche Flächenpotenzial der Stadt Wuppertal ab. Fläche ist zwar nicht der einzige Schlüssel für eine erfolgreiche Wirtschaftspolitik, ein ausreichendes Flächenpotenzial ist aber ein wesentlicher Erfolgsfaktor.

Vor diesem Hintergrund sind die Aussagen der Bezirksregierung Düsseldorf zum letzten Siedlungsmonitoring bemerkenswert. Aufgrund der Auswertungen der Jahre 2018, 2019, 2020 hat die Bezirksregierung den gewerblichen Flächenbedarf für Wuppertal für den zwanzigjährigen Planungszeitraum von 248 ha auf 288 ha angepasst (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf, S. 42) und das Guthaben auf dem Flächenbedarfskonto der Stadt von 76 ha auf 114 ha erhöht (vgl. ebd., S. 58).

Das bedeutet, dass von dem prognostizierten Bedarf an Gewerbeflächen 114 ha davon nicht im Stadtgebiet Wuppertals verortet werden können. Damit bekommen die Brachflächenentwicklung und der Erhalt bestehender Gewerbeflächen eine zusätzliche Relevanz.

2. Ausgewählte Gewerbe-Standorte

Die Auswahl der näher beschriebenen Gewerbe-Standorte ergibt sich aus dem Antrag Drucksache Nr. VO/1044/20/1-Neuf. sowie aus der Einschätzung der Verwaltung, welche Standorte von besonderem Interesse sind und einen strukturpolitischen Mehrwert für Wuppertal und die Region leisten können. Die Stadt tritt dabei selbst als Projektentwickler auf oder beabsichtigt eine starke Rolle - über die verbindliche Bauleitplanung hinaus – zu übernehmen. Die Projektliste unterliegt Veränderungen und wird mit den Quartalsberichten angepasst.

Bis Unternehmen ein vermarktungsreifes Grundstück angeboten werden kann, durchläuft das Projekt - nach einer vorangegangenen Identifizierung und Schaffung der landesplanerischen Voraussetzung - mehrere Entwicklungsphasen.

Die Entwicklungsphasen lassen sich wie folgt beschreiben:

Zuordnung eines Standortprofils

Dieser Schritt muss nicht zwangsläufig zu Beginn einer Projektentwicklung stehen. Er kann auch erst im Lauf des Entwicklungsprozesses in Anlehnung an bestimmte wirtschaftspolitische Schwerpunkte entschieden werden.

Gleichwohl ergibt er sich häufig aus einer bestimmten Lagegunst (z. B. Lage innerhalb der Technologieachse Süd). Im Rahmen des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts hat sich das Bergische Städtedreieck auf eine Standortstrategie verständigt, die auf kommunaler Ebene weiterentwickelt wird. Diese Strategie ist **wirtschaftspolitisch** ausgerichtet und unterteilt sich wie folgt:

Strategie I: Regionale Expansion

Strategie II: Modernisierung im Bestand

Strategie III: Leuchtturm

Strategie I will ansässigen Unternehmen Expansionsflächen z.B. für eine notwendige Verlagerung bieten. Hingegen hat die Strategie II bestehende Gewerbegebiete im Blick, die einer Modernisierung bedürfen. Die Strategie III hat Unternehmen bestimmter Märkte (z.B. Kreativwirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Ressourceneffizienz oder auch Elektromobilität) im Fokus. Die Ansprache ist nicht auf die Region begrenzt. Für eine gezielte Akquisitionsstrategie sollen Pilotgebiete entwickelt werden, die den speziellen Standortanforderungen der Branche (Infrastruktur, Service) entsprechen (vgl. Drucksache-Nr. VO/0089/12, Regionales Gewerbeflächenkonzept, S. 40).

Das Standortprofil ist jedoch nicht nur auf die Ansiedlung von Kompetenzfeldern und Branchen ausgerichtet werden. Der Rat fordert zudem ein höheres **ökologisches** Bewusstsein über die klimatischen Auswirkungen einer Flächenentwicklung und die Fragestellungen, wie diese Begleiterscheinungen minimiert werden können (Vgl. VO/1044/20/1-Neuf.). Speziell für die Entwicklung des SmartTec Campus wurde ein Arbeitspapier für eine klimagerechte Gewerbeflächenentwicklung erstellt. Nicht nur der Aspekt der Begrünung ist wichtig, sondern auch eine flächensparende Bauweise, die Wahl der Baumaterialien, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Entwicklung eines Mobilitätskonzepts. Dieser Kriterienkatalog lässt sich für kommende Entwicklungsstandorte anpassen und fortschreiben.

Derzeit stehen jedoch noch Standorte kurz vor der Vermarktung, die sich im Wesentlichen auf Maßnahmen zur Dachbegrünung beschränken. Insoweit wird in dem vorliegenden Quartalsbericht zwischen einem einfachen und einem hohen ökologischen Anspruch unterschieden.

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum

Parallel zur Fragestellung, welche Ziele die Stadt mit der Ausweisung eines bestimmten Gewerbegebiets verfolgt, erfolgt die Ansprache von Eigentümern und sonstigen Beteiligten. Hier steht die Klärung der Entwicklungsbereitschaft im Vordergrund. Eine mangelnde Mitwirkungs- oder auch Verkaufsbereitschaft führt häufig zum Scheitern eines Vorhabens. Die Handlungsoptionen der Stadt sind oft begrenzt (siehe auch nachfolgender Abschnitt).

B. Planungsphase

Bevor ein Bebauungsplan aufgestellt wird und das formelle Verfahren startet, sind erste konzeptionelle Schritte sinnvoll. In der **informellen Phase** werden Rahmenpläne, Ideenskizzen, Entwicklungs- oder Machbarkeitsstudien erstellt. Die Begrifflichkeiten sind nicht genau definiert, die Übergänge damit fließend. In der Regel wird der Bestand erhoben und werden Ideen entwickelt. Es können Visualisierungen erzeugt werden, die Grundlage für die weiteren Diskussionen sind. Je nach Bedeutung des Standortes können eine Mehrfachbeauftragung oder ein Wettbewerb Wege sein, städtebauliche Ziele zu konkretisieren.

Bei Bedarf werden Schlüsselgutachten (z.B. Entwässerung, Boden, etc.) aus dem formellen Planungsprozess vorgezogen. Das ist dann der Fall, wenn zu befürchten ist, dass die Ergebnisse gravierende Auswirkungen haben, die den weiteren Planungsprozess wesentlich beeinflussen oder gar zu einem Stopp des Vorhabens führen können. Für diese Gutachten wird i.d.R. externes Expertenwissen eingekauft. Je nach Ausgangsvoraussetzung und Beauftragung Externer ist für diesen Planungsschritt eine Dauer von 6 – 12 Monaten einzuplanen.

Die **formelle Phase** beginnt offiziell mit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens. Jetzt werden die weiteren externen Gutachten eingeholt, die Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerinnen und Bürger beteiligt und die notwendigen Beschlüsse eingeholt. Die Planungsprozesse sind im Laufe der Jahre komplexer geworden. Für die Dauer des Planverfahrens sollten mindestens 2 Jahre angesetzt werden.

Zu dieser Planungsphase kann auch der Einsatz **städtebaulicher Instrumente** zur Sicherung der Planungsziele gehören:

Städtebauliche Verträge kommen in der Bauleitplanung häufig zum Einsatz, z.B. zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, zur Kostenübernahme von Planungskosten oder zur Erschließung eines Baugebiets. Sie werden mit Projektentwicklern geschlossen. Sie erübrigen sich dann, wenn die Stadt selbst die Projektentwicklung übernimmt. Insofern kommen sie bei der Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Vergleich zu Wohnungsbauprojekten seltener zum Einsatz. Eine Ausnahme stellt z.B. die Entwicklung des Engineering Parks dar. Hier sind städtebauliche Verträge z.B. für die Erschließung und für die Übernahme von Kompensationsverpflichtungen geschlossen worden.

Eine Vorkaufssatzung führt nur bedingt zum Erfolg, denn sie setzt die Mobilisierung der Liegenschaft voraus. Falls der Eigentümer oder die Eigentümerin die Liegenschaft nicht veräußert, hat die Stadt keine Chance in das Eigentum zu gelangen. Als planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung einer Vorkaufssatzung genügt ein informeller Plan, der durch den Rat beschlossen werden muss.

Ein Umlegungsprozess setzt hohe organisatorische Anforderungen voraus (Umlegungsausschuss, Umlegungsstelle). Diese Voraussetzungen sind in Wuppertal derzeit nicht gegeben. Eine Umlegung bietet sich zudem auch nur an, wenn für alle Beteiligten ein Mehrwert generiert werden kann. Für eine defizitäre Standortentwicklung, wie sie im gewerblichen Bereich häufig der Fall ist, ist eine

Umlegung nur bedingt geeignet. Hier fehlt dieser (finanzielle) Mehrwert. Vielmehr muss man von Entschädigungen sprechen.

Die Kosten für diese Planungsphase belaufen sich auf ca. 50.000 bis 100.000 Euro (unter Umständen auch höher) je nach Größe und Komplexität des Standortes.

C. Umsetzung / Vermarktung

Nach der formellen Planungsphase schließt sich die Umsetzung (ggf. Rückbau, Erschließungsplanung) an. Entsprechende Entwurfspläne müssen in Ausführungspläne und Leistungsverzeichnisse überführt werden. Nach erfolgreicher Ausschreibung sind die Unternehmen zu beauftragen und zu begleiten.

Hier ergibt sich innerhalb der Verwaltung ein organisatorisches Defizit. Es gibt keine Verwaltungseinheit, die für diese Art der Projektumsetzung originär zuständig ist. Insbesondere bei komplexen Aufgaben (z.B. Rückbau des Freizeitbades Bergische Sonne) sind große zeitliche Ressourcen notwendig und externes Expertenwissen gefordert. Für eine dauerhafte Lösung muss eine belastbare Struktur geschaffen werden, die dann auch die Zusammenarbeit mit möglichen externen Erschließungsträgern (z.B. NRW URBAN) koordiniert.

Je nach Aufgabenstellung, z.B. Rückbau und Beseitigung von Bodenbelastungen, Neubau bzw. Ertüchtigung einer vorhandenen Erschließung können für diesen Schritt ein bis drei Jahre angesetzt werden.

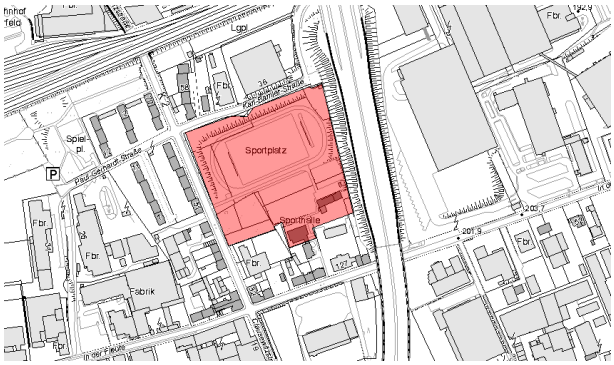
Die Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch die Wirtschaftsförderung, die hier gemeinsam mit der Grundstückswirtschaft agiert.

Kosten für die Umsetzung lassen sich erst nach Abschluss der Planungsphase grob kalkulieren. Mehr (Kosten-)Sicherheit liegt aber erst mit Ausschreibungsergebnissen vor.

Für die nachfolgend aufgelisteten Standorte wurden diese Entwicklungsphasen grob eingeschätzt und auf den folgenden Seiten anhand kurzer Steckbriefe kurz dargestellt:

2.1. Clausewitzstraße
2.2. Spitzenstraße / Bahn
2.3. SmartTec Campus
2.4. Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd
2.5. Varresbeck-Süd
2.6. Westlich Bahnstraße / Buntenbeck
2.7. Düsseldorfer Straße / Bahnstraße
2.8. Blombach-Süd
2.9. Linde II

2.1. Clausewitzstraße (ca. 3,3 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Regionale Expansion; Ansiedlung unter Einhaltung der städtischen Qualitätskriterien; Dachflächenbegrünung zur Minimierung der klimatischen Belastung (einfacher Anspruch)

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Der Standort ist im Eigentum der Stadt Wuppertal. Zur Flächenarrondierung sind private Liegenschaften hinzuerworben worden.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Zu Beginn der Planungsphase wurde verwaltungsintern ein Rahmenplan erstellt, der im Lauf des Planungsprozesses den Bedürfnissen angepasst wurde.

Formelles Planungsverfahren: Das formelle Bebauungsplan-Verfahren läuft. Im Rahmen des Verfahrens sind vordringlich die folgenden Aspekte geklärt worden: Emissionen, Zufahrt, optische Eingrünung des Standortes, Kanalquerung.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich

Zeitraum: III/2018 bis voraussichtlich I/2022

Finanzierung: abgeschlossen

C. Umsetzung

Aufbereitung: Rückbau der alten Gebäudestruktur durch Stadt ist in Vorbereitung

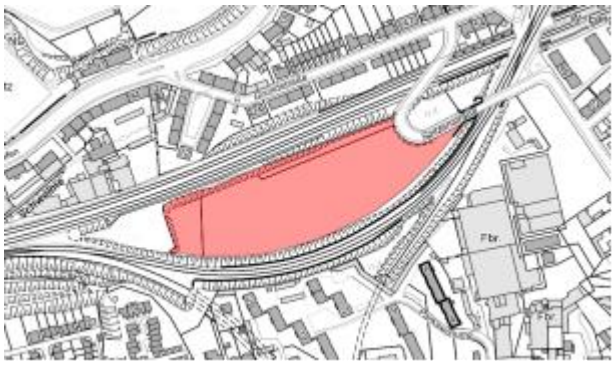
Vermarktung: läuft

Zeitraum: III/2021

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit

Gesamtprojektlaufzeit: 2018 bis voraussichtlich 2022

2.2. Spitzenstraße / Bahn (ca. 2,3 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Regionale Expansion, Unternehmensansiedlung unter Einhaltung der städtischen Qualitätskriterien; hoher ökologischer Anspruch

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Die Stadt Wuppertal hat den Standort in 2020 erworben.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Es liegt ein Rahmenplan von 2013 vor (siehe auch Drucksache Nr. VO/1060/13).

Formelles Planungsverfahren: Nach dem erfolgten Rückbau der ehemaligen Industriegebäude ist der Standort nun mehr dem Außenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan-Verfahren ist erforderlich.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich – Sicherung der (ökologischen) Qualität über Festsetzungen im Bebauungsplan

Zeitraum: Über die Prioritätensetzung im Bereich der Bauleitplanung ist ressourcenabhängig gesondert zu entscheiden.

Finanzierung: offen

C. Umsetzung

Aufbereitung: offen

Vermarktung: offen

Zeitraum: offen

Finanzierung: offen

Gesamtprojektlaufzeit: offen

2.3. SmartTec Campus (Bergische Sonne) (ca. 1,9 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Leuchtturm: Unternehmensansiedlung aus dem Bereich moderner Technologien geplant; Unternehmensansiedlung unter Einhaltung der städtischen Qualitätskriterien; hoher ökologischer Anspruch

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Die Stadt Wuppertal hat den Standort 2018 von einem privaten Investor erworben.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Es liegt ein Strukturplan vor, der die Grundlage für die Vermarktung darstellt.

Formelles Planungsverfahren: Für den Standort besteht Planungsrecht.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich - Sicherung der (ökologischen) Qualität über den Kaufvertrag

Zeitraum: abgeschlossen

Finanzierung: abgeschlossen

C. Umsetzung

Aufbereitung: aktuell wird das Freizeitbad „Bergische Sonne“ mit Unterstützung eines externen Projektsteuerers (NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH) zurückgebaut. Die Herrichtung bis zur Vermarktungsreife wird voraussichtlich im 1. Quartal 2022 abgeschlossen sein.

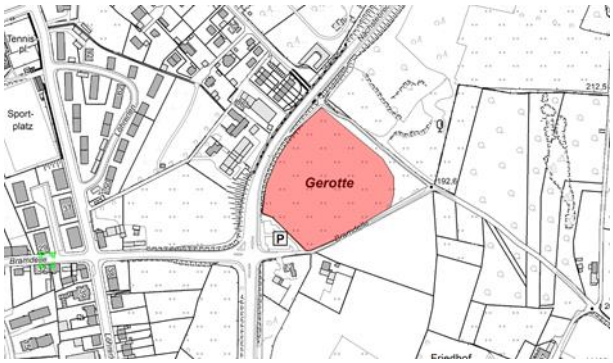
Vermarktung: läuft – Gespräche mit Interessenten werden geführt

Zeitraum: 2020 - 1. Quartal 2022

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit (s. Drucksache Nr. VO/0236/21)

Gesamtprojektlaufzeit: 2018 – 2022

2.4. Nächstebrecker Straße / Bramdelle (Süd) (ca. 2,0 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Regionale Expansion; Unternehmensverlagerung unter Beachtung der städtischen Qualitätskriterien; Dachflächenbegrünung zur Minimierung der klimatischen Belastung

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Der Standort befindet sich im städtischen Eigentum.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: 2017 wurde ein Strukturplan Nächstebrecker Straße / Bramdelle erarbeitet, der mit den im Letter Of Intent (Absichtserklärung) beschriebenen Eckpunkten Grundlage für den nachfolgenden Planungsprozess war (s. Drucksache-Nr. VO/0608/17).

Formelles Planungsverfahren: Am 26.04.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Planungsraum wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens stark reduziert. Die Rechtskraft des Bebauungsplans wird für das 1. Quartal 2022.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich - Sicherung der Qualität über Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zeitraum: 2017 – 2022

Finanzierung: abgeschlossen

C. Umsetzung

Aufbereitung: durch den Investor geplant

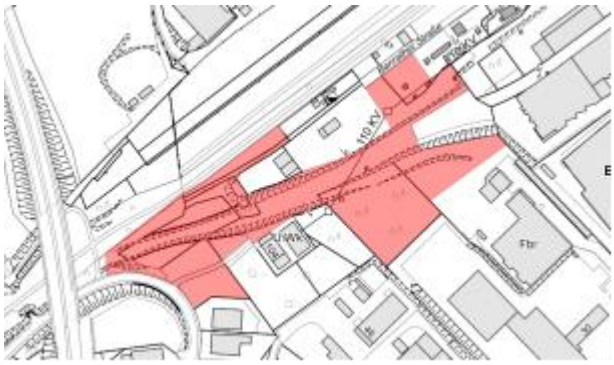
Vermarktung: läuft – Kaufvertrag ist in Verhandlung

Zeitraum: wird durch den Investor bestimmt

Finanzierung: durch den Investor geplant

Gesamtprojektlaufzeit: 2017 bis 2022

2.5. Varresbeck – Süd (ca. 3,5 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Modernisierung im Bestand / Regionale Expansion, Unternehmensverlagerung unter Beachtung der städtischen Qualitätskriterien; hoher ökologischer Standard

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Der dargestellte Standort befindet sich überwiegend im städtischen Eigentum. Über weitere Ankäufe ist noch zu unterscheiden.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Es liegen erste Erkenntnisse (Schlüsselgutachten) vor. Ein Gutachten hat Bodenbelastungen ermittelt. Es vermittelt einen guten, aber nicht vollständigen Überblick. Ferner wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Es sind u.a. ergänzende Bodenuntersuchungen sowie eine Entwässerungsplanung notwendig.

Formelles Planungsverfahren: ein Planverfahren ist nicht notwendig, Beurteilung nach § 34 BauGB.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich – Sicherung der (ökologischen) Qualität über den Kaufvertrag.

Zeitraum: 2022/2023

Finanzierung: offen

C. Umsetzung

Aufbereitung: Die Aufbereitung – Rückbau, Bau von Ver- und Entsorgungsanlagen, Anschüttung von Bodenmaterial – könnte in Zusammenarbeit mit einem externen Partner erfolgen.

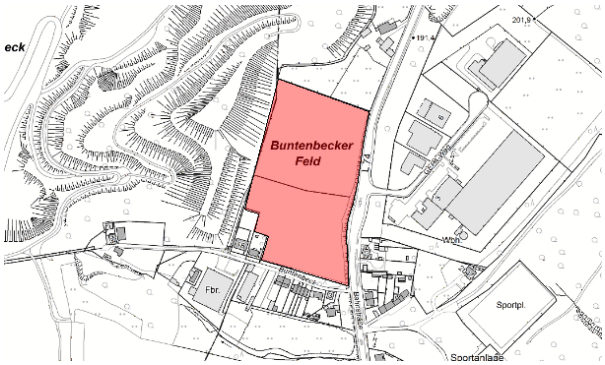
Vermarktung: Ein Teilgrundstück ist für eine städtische Einrichtung reserviert, die restliche Vermarktung ist noch nicht geplant.

Zeitraum: offen

Finanzierung: offen

Gesamtprojektlaufzeit: 2015 – offen

2.6. Westlich Bahnstraße / Buntenbeck (ca. 3,5 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Regionale Expansion; Unternehmensverlagerung unter Beachtung der städtischen Qualitätskriterien; hoher ökologischer Anspruch

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Die Stadt hat 2019 eine Teilfläche dazu gekauft. Der Standort befindet sich im städtischen Eigentum.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: 2018 wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der die Grundlage für eine Vorkaufssatzung bildete. Zudem wird derzeit als Schlüsselgutachten eine Entwässerungsstudie vorbereitet.

Formelle Planungsverfahren: ein formelles Bauleitplanverfahren ist erforderlich.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich - Sicherung der (ökologischen) Qualität über Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zeitraum: Über die Prioritätensetzung im Bereich der Bauleitplanung ist ressourcenabhängig gesondert zu entscheiden

Finanzierung: offen

C. Umsetzung

Aufbereitung: offen

Vermarktung: offen

Zeitraum: offen

Finanzierung: offen

Gesamtprojektlaufzeit: 2018 - offen

2.7. Düsseldorfer Straße / Bahnstraße (ca. 7,2 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Regionale Expansion und Leuchtturm: Unternehmensansiedlung aus noch zu definierenden Bereichen; Unternehmensansiedlung unter Einhaltung der städtischen Qualitätskriterien vereinbart; hoher ökologischer Anspruch

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Der Standort wird teilaufbereitet durch die Stadt erworben.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Der Eigentümer hat 2019 für den betreffenden Planungsraum eine Entwicklungsstudie in zwei Varianten durch ein externes Planungsbüro erarbeiten lassen.

Formelle Planungsverfahren: ein formelles Bauleitplanverfahren ist erforderlich.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich

Zeitraum: Über die Prioritätensetzung im Bereich der Bauleitplanung ist ressourcenabhängig gesondert zu entscheiden.

Finanzierung: offen

C. Umsetzung

Aufbereitung: offen

Vermarktung: offen

Zeitraum: offen

Finanzierung: offen

Gesamtprojektlaufzeit: 2019 - offen

2.8. Blombach-Süd (ca. 26,7 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Regionale Expansion und Leuchtturm: Unternehmensansiedlung aus der Region sowie aus einem noch zu definierenden Bereich; Unternehmensansiedlung unter Einhaltung der städtischen Qualitätskriterien; hoher ökologischer Anspruch

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Ein untergeordneter Teil des dargestellten Standortes gehört der Stadt. Über weitere Ankäufe ist noch zu entscheiden.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Es liegt eine städtische Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013 vor. In Abhängigkeit zur Flächenverfügbarkeit und zur Erschließungssituation (Ausfahrt AS-Ronsdorf) besteht Überarbeitungsbedarf.

Formelles Planungsverfahren: ein formelles Bauleitplanverfahren ist erforderlich.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: Eine Umlegung kommt aufgrund nicht vorhandener Organisationsstrukturen und der defizitären Flächenentwicklung nicht zum Einsatz.

Zeitraum: Über die Prioritätensetzung im Bereich der Bauleitplanung ist ressourcenabhängig gesondert zu entscheiden.

Finanzierung: offen

C. Umsetzung

Aufbereitung: offen

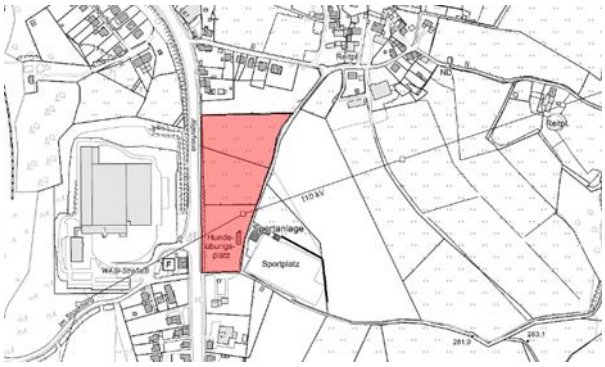
Vermarktung: offen

Zeitraum: offen

Finanzierung: offen

Gesamtprojektlaufzeit: 2013 - offen

2.9. Linde II (ca. 2,0 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes in kommunaler Planungshoheit liegen nicht vor. Der Standort wird im Regionalplan als Freiraum dargestellt. Trotz mehrfacher Anregungen der Stadt Wuppertal ist dieser Standort nicht als Siedlungsfläche in den Regionalplan Düsseldorf aufgenommen worden.

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase:

Formelles Planungsverfahren:

Zeitraum:

Finanzierung:

C. Umsetzung

Aufbereitung:

Vermarktung:

Zeitraum:

Finanzierung:

Gesamtprojektlaufzeit:

Die wichtigsten Standorte auf einen Blick (Stand 03/2020)

Standort	**Standort-profil – Wirtschaft**	**Standort-profil – Umwelt**	**Flächenverfügbar-keit /Eigentum**	**Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente / Finanzierung**						**Umsetzung / Finanzierung**			**Gesamt-projekt-laufzeit**
				Informelle Planung	Städtebauliche Verträge	Vorkaufs-satzung	Umlegung **kein Umlegungs-ausschuss vorhanden**	B-Plan-Verfahren und/oder Fachgutachten: Zeitraum	Finanz. der Planungs-leistungen	Aufbereitung: Was, wann, wer?	Ver-marktung	Finanz. (Invest. in Infrastruktur inkl.Planung)	
Clausewitz-straße	Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft	Einfacher Standard	Städtisches Eigentum	Rahmenplan liegt vor	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich-	2018-2022	Abge-schlossen	Rückbau; 2021; Stadt	läuft	Mittel stehen bereit	2018 - 2022
Spitzen-straße / Bahn	Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft	Hoher Standard	Städtisches Eigentum	Rahmenplan liegt vor	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	offen	offen	Umfang, Zeitraum, Akteur - offen	offen	offen	offen
SmartTec Campus (Bergische Sonne)	Leuchtturm: Technologie-standort	Hoher Standard	Städtisches Eigentum	Strukturplan liegt vor	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	vorhanden	Abge-schlossen	Rückbau, Erschließung; 2021-2022; Stadt mit ext. Unterstützung	läuft	Mittel stehen bereit	2018 – 2022
Nächste-brecker Straße / Bramdelle Süd	Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft	Einfacher Standard	Städtisches Eigentum	Strukturplan liegt vor	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	2018 -2022	Abge-schlossen	Aufbereitung und Umsetzung durch Investor	fortge-schritten	Investor	2017 – 2022
Varresbeck-Süd	Reg. Expansion: Berg. Wirtschaft (emittierende Unternehmen)	Hoher Standard	Überwiegend städtisches Eigentum- über weitere Ankäufe ist noch zu unterscheiden.	Bestandsaufnahme, Ideenskizze liegt vor	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Beurteilung nach §34, Fachgut-achten erforderlich 2022 / 2023	offen	Rückbau, Bodenbewegungen, Entwässerung Zeitraum und Akteur offen	Städtische Einrichtung + offen	offen	2015 – offen
Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft	Hoher Standard	Städtisches Eigentum	Rahmenplan liegt vor; Entwässerungsstudie in Vorbereitung	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	offen	offen	Umfang, Zeitraum, Akteur - offen	offen	offen	2018 – offen
Düsseldorfer Straße / Bahnstraße	Reg. Expansion u. Leuchtturm: Bereich ist zu definieren	Hoher Standard	Erwerb durch Kommune beabsichtigt	Entwicklungsstudie liegt vor	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	offen	offen	Umfang, Zeitraum, Akteur - offen	offen	offen	2019-offen
Blombach-Süd	Reg. Expansion u. Leuchtturm: Bereich ist zu definieren	Hoher Standard	Überwiegend privates Eigentum - über weitere Ankäufe ist noch zu unterscheiden.	Machbarkeitsstudie liegt (2013) vor, muss aktualisiert werden	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht zweckmäßig (defizitär!)	offen	offen	Umfang, Zeitraum, Akteur - offen	offen	offen	2013-offen
Linde II	**Es liegen keine Planungs-voraussetzungen vor!**												

3. Innentwicklungspotenziale

3.1. Stand der Erarbeitung

Unter der Federführung der Wirtschaftsförderung werden derzeit gewerbliche Innenpotenzialflächen unter Einsatz eines Geoinformationssystems systematisch untersucht.

Die Analyse basiert auf Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS), welches die realen Flächennutzungen enthält sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan und weiterer Planwerke. Durch Verschneidung der verschiedenen Informationen erhält man einen Flächenpool, dessen Ergebnisse im Anschluss qualitativ bewertet werden.

Ziel ist, nicht genutzte Planungsreserven, ungenutzte und mindergenutzte (private) Betriebsflächen sowie mögliche Arrondierungsflächen und Umwandlungspotenziale ab einer Größenordnung von 2.000 m² zu ermitteln.

3.2. Umwandlung von Gewerbe- und Bahnflächen in Wohnbaupotenzialflächen

Grundsätzlich wird bei Aufgabe eines gewerblichen Standortes eine gewerbliche Nachfolgenutzung angestrebt. Für mehrere Standorte, die vormals gewerblich oder für Bahnzwecke genutzt wurden, wird jedoch aus unterschiedlichen Gründen eine wohnbauliche Folgenutzung verfolgt:

Konfliktminimierung: Ein Gewerbestandort befindet sich in einer innerstädtischen Gemengelagensituation, die durch Emissionen und Verkehrskonflikte geprägt ist. In diesem Fall wird von einer gewerblichen Nachfolgenutzung abgesehen. Ein weiteres Argument spricht für eine Umnutzung: Vor dem Hintergrund langfristig steigender Mobilitätskosten sind innerstädtische Lagen mit gut erreichbaren Versorgungsstrukturen zunehmend interessanter.

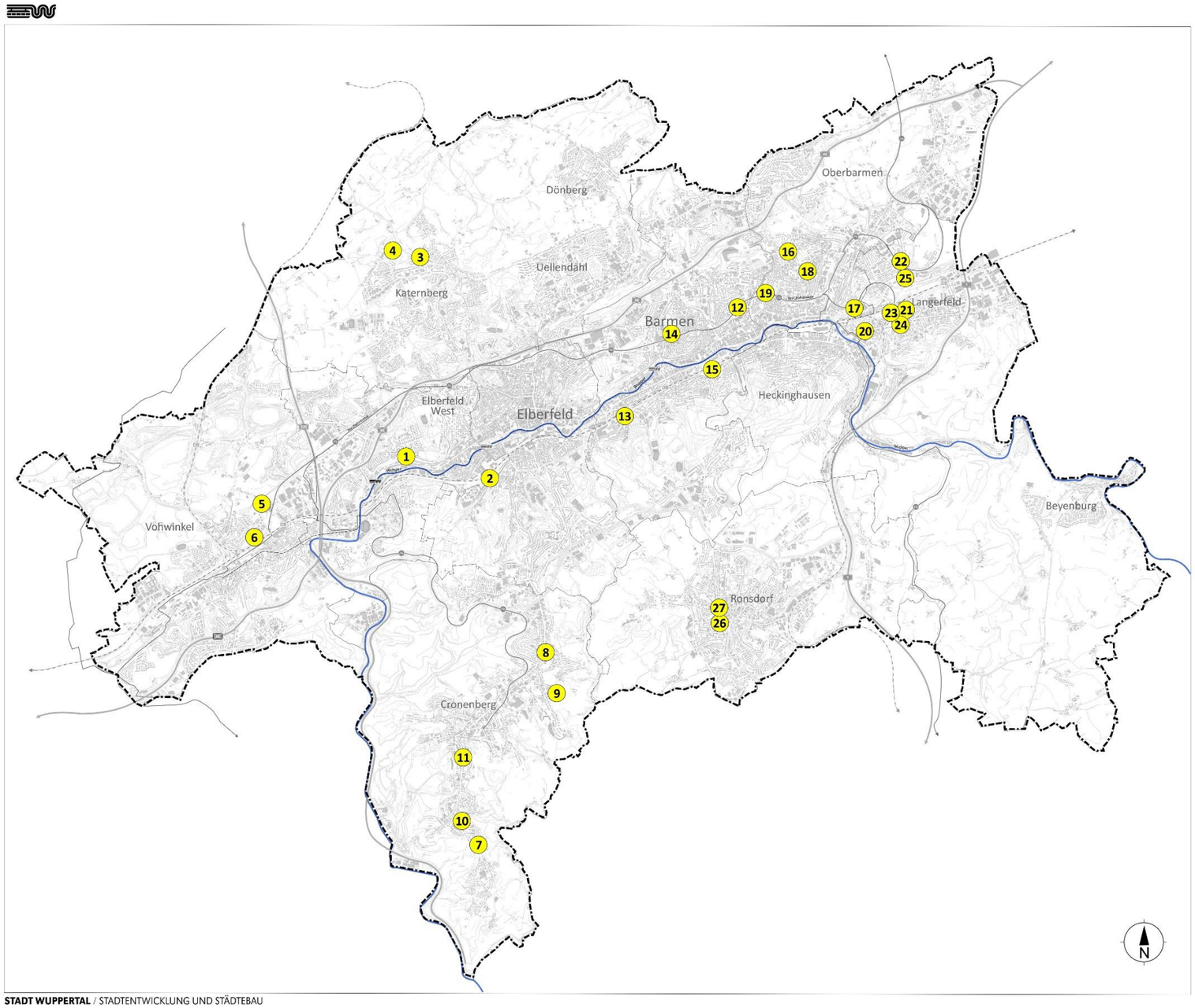
Aufwertung: In strukturschwachen Bereichen kann durch eine Umwandlung einer Gewerbefläche in eine attraktive wohnbauliche Folgenutzung ein gesamtes Quartier aufgewertet werden. Ein solches Engagement kann darüber hinaus Impulse für die Nachbarschaft erzeugen, die von der Aufwertung ebenso profitiert.

Ökonomische Zwänge: Eine Standortaufbereitung ist in der Regel kostenintensiv. Die Kosten können durch einen Verkauf der Liegenschaft oft nicht oder nur schwer refinanziert werden. Der Standort wird damit für eine lange Zeit blockiert. Auch hier kann eine Umwandlung sinnvoll sein, wenn dadurch ein städtebaulicher Missstand verhindert und andere Unternehmen am Standort nicht gefährdet werden.

Die nachfolgende Tabelle benennt die betreffenden Standorte, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen. Sie werden ebenfalls in einer Kartenübersicht räumlich verortet.

Nr.	Bezeichnung	Vornutzung	Bemerkung
1	Nützenberger Straße	Gärtnerei, aktuell Autoverwertung	
2	Bahnhof Steinbeck	Bahn	Gemischte Nach-folgenutzung beabsichtigt
3	Nevigeser Straße / Triebelsheider Weg	Gemischte Nutzerstruktur	
4	Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße	Gärtnerei	
5	Tesche / Kortensbusch	Gärtnerei	
6	Nathrather Straße	Bahn	
7	Oberheidter Straße / Häusgesbusch	Werkzeugproduktion	
8	Hahneberger Straße	Gärtnerei	
9	Zillertaler Straße	Werkzeugproduktion	
10	Hackestraße	Werkzeugproduktion	Gemischte Nachfolgenutzung
11	Berghauser Straße	Werkzeugproduktion	
12	Heubruch	Bahn	
13	Christbusch	Metallverarbeitung	
14	Eschenstraße	Bäckerei, Einzelhandel	
15	Barmer Bahnhof / Siegesstraße	Bahn	
16	Stollenstraße	Gärtnerei	
17	Gildenstraße	Ziegelei	
18	Teichstraße	Zahnrad- und Maschinenfabrik	
19	Germanenstraße	Gemischte Nutzerstruktur	
20	Langerfelder Straße / Klippe	Tankstelle, Garagen, Schrottimmobilie	
21	Spitzenstraße / Billerbeck	Bettwarenproduktion	
22	An der alten Strecke / Löhrerlen	Gärtnerei	
23	Spitzenstraße / Dorfwiese	Walzwerk	
24	Spitzenstraße	Metallgießerei	
25	Kohlenstraße	Diverse, Mischgebiet	
26	Lilienstraße	Metallverarbeitung	
27	Marktstraße	Textilentwicklung und -fertigung	

Übersicht über gewerbliche Standorte, die zu Wohnbaupotenzialen werden



Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Quartalsbericht I/2021

Umwandlung von Gewerbe- und Bahnflächen in Wohnbaupotenzialflächen

1. Nützenberger Straße
2. Bahnhof Steinbeck
3. Nevigeser Straße / Triebelsheider Weg
4. Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße
5. Tesche / Kortensbusch
6. Nathrather Straße
7. Oberheidter Straße / Häusgesbusch
8. Hahneberger Straße
9. Zillertaler Straße
10. Hackestraße
11. Berghauser Straße
12. Heubruch
13. Christbusch
14. Eschenstraße
15. Barmer Bahnhof / Siegesstraße
16. Stollenstraße
17. Gildenstraße
18. Teichstraße
19. Germanenstraße
20. Langerfelder Straße / Klippe
21. Spitzenstraße / Billerbeck
22. An der alten Strecke / Löhrerlen
23. Spitzenstraße / Dorfwiese
24. Spitzenstraße
25. Kohlenstraße
26. Lilienstraße
27. Marktstraße

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	ABK
Datenstand:	23.03.2021

STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal
Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau, 101.1 (Elke Werner)
in Zusammenarbeit mit
Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR
Ressort Bauen und Wohnen, 105.1 Bauleitplanung
Ressort Finanzen , 403.4 Grundstückswirtschaft

Stand: 13.04.2021