Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Bericht	Geschäftsbereich Ressort / Stadtbetrieb Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht 101 Stadtentwicklung und Städtebau Elke Werner 563 - 5949 563 - 8043 elke.werner@stadt.wuppertal.de
	Datum: **Drucks.-Nr.:**	29.07.2021 **VO/1091/21** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.08.2021	**Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit**	**Entgegennahme o. B.**
26.08.2021	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entgegennahme o. B.**
02.09.2021	**Hauptausschuss**	**Entgegennahme o. B.**
07.09.2021	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entgegennahme o. B.**

Zwischenbericht: Analyse von Gewerbe- und Industrieflächenpotenzialen im Außen- und Innenbereich

Grund der Vorlage
Die Verwaltung legt einen Zwischenbericht zur Suche von potenziellen Gewerbeflächen im Außen- und Innenbereich vor.

Beschlussvorschlag
Der Rat der Stadt nimmt den Zwischenbericht ohne Beschluss entgegen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Arno Minas

Begründung

Die Verwaltung berichtet in wiederkehrenden Abständen mit den diversen Handlungsprogrammen Gewerbeflächen, zuletzt im Juni 2020 (Drucksache Nr. VO/0498/20), über die aktuelle Gewerbeflächensituation in Wuppertal. Darin wird regelmäßig der Flächenengpass

bei Gewerbeflächen thematisiert. Daher hat die Wirtschaftsförderung AöR, unterstützt durch das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (101) sowie das Ressort Bauen und Wohnen (105), das Dortmunder Planungsbüro Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) im 2. Halbjahr 2020 mit der Suche nach neuen Flächenpotenzialen im Außen- und Innenbereich beauftragt.

Das Büro hatte im Jahr 2019 das Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ bearbeitet. Im Rahmen des Projekts wurden neue Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet identifiziert (s. Drucksache Nr. VO/0929/19, Ratsbeschluss vom 17.02.2020). Unter Anwendung derselben Systematik, bei Anpassung entsprechender fachspezifischer Kriterien, hat das Büro mit seinen Ergebnissen nun die Grundlage zur Identifizierung von neuen Gewerbe- und Industrieflächen gelegt.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem **aktuellen Stand der Bearbeitung um Zwischen- und keine Endergebnisse** handelt. Auch wenn einzelne Schritte immer wieder rückgekoppelt wurden, sind die Ergebnisse am „grünen Tische“ entstanden und müssen durch weitere Schritte, insbesondere durch die Einbindung der weiteren Fachverwaltung und auch durch Ortsbegehungen, verifiziert werden.

Vereinbarungsgemäß wurden im Juli 2021 Plangrafiken, Geodatenlayer sowie eine Folienpräsentation übergeben. Diese sind Grundlage dieses Berichts. Auf die Erstellung eines aufwändigen Gutachtens wurde bei der Auftragsvergabe bewusst verzichtet.

Im Unterschied zum Thema Wohnbauflächen hat sich das Büro SSR nicht nur mit Außenbereichs-, sondern auch mit Innenbereichsflächen befasst.

Methodik

Zum Verständnis müssen die Begrifflichkeiten Außen- und Innenbereich erläutert werden, denn sie sind im vorliegenden Fall anders zu verstehen als das Baugesetzbuch es vorgibt.

Begrifflichkeiten

Außenbereich: Mit Außenbereich sind in der vorliegenden Analyse die Räume zu verstehen, die im Regionalplan Düsseldorf **außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) bzw. Bereiche für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie (GIB)** liegen. Es sind Naturräume: landwirtschaftliche Flächen, Wald, Schutzgebiete usw. Dieser Raum wird jedoch im nachfolgenden Schritt wieder eingeschränkt. Dazu später mehr.

Dieser Ansatz wurde so gewählt, weil **neue** Flächen identifiziert werden sollten, denn viele der bekannten Reserveflächen haben Restriktionen, für die es aktuell oder mittel- bis langfristig keine adäquate Lösung gibt (z.B. Erschließungsprobleme, Eigentumsverhältnisse), so dass sie de facto für Ansiedlungen nicht zur Verfügung stehen.

Innenbereich: Gemeinhin versteht man unter Innenbereich den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Hier ist der Begriff jedoch großräumiger zu verstehen. Alle Flächen, die **innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs ASB oder in einem Bereich für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie GIB** liegen, d.h. regionalplanerisch für eine Siedlungsflächenentwicklung vorbereitet sind, fallen bei der vorliegenden Analyse unter diese Bezeichnung.

Darunter fallen unter Umständen auch landwirtschaftlich genutzte Flächen - auch wenn faktisch überhaupt kein Baurecht besteht und sie nach § 35 BauGB als Außenbereich zu verstehen sind. Der größte Teil der analysierten Flächen liegt jedoch im realen Siedlungsbereich und konzentriert sich dabei auf nicht bebaute Flurstücke oder Flurstücke, die zwar bebaut sind, aber noch Restpotenziale bieten.

Die Analyse der Potenzialflächen im Außen- wie im Innenbereich erfolgte durch Anwendung eines geografischen Informationssystems (GIS).

Sie erfolgte anhand von objektiven Kriterien ohne Rücksicht auf Landschaftsbild oder anderen Befindlichkeiten.

Herangehensweise Außenbereich

Es wurde eine Potenzial- und Restriktionsanalyse unter Anwendung abgestimmter Such- und Bewertungskriterien in Form einer standardisierten Flächenanalyse auf Basis eines 20m x 20m Kachelrasters durchgeführt.

Im Einzelnen wurden Restriktionen (siehe Anlage 1) definiert. Dazu zählen naturräumliche Restriktionen (z.B. Wald, Schutzgebiete, Gewässer), vorhandene Siedlungsnutzungen (z.B. Bestand/Planung Wohnbauflächen, Gewerbeflächen) sowie technische/rechtliche Nutzungen (z.B. Hochspannungsfreileitungen). Man unterscheidet zwischen „Tabus“ und „bedingten Eignungen“. Ein Naturschutzgebiet ist z.B. „tabu“ und wird –plakativ gesprochen – vom Stadtgebiet abgezogen.

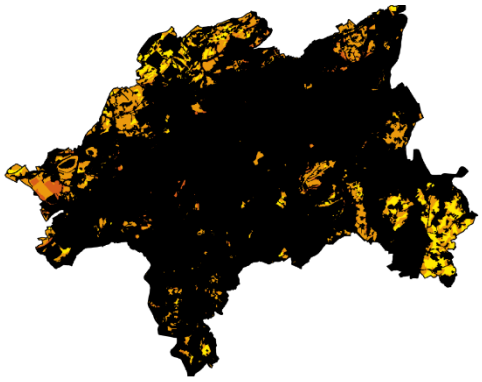


Abbildung 1

Die nebenstehende Abbildung 1 (s. auch Anlage 2) zeigt in Schwarz dargestellt die Tabuflächen. Das vorhandene Stadtgebiet ist damit weitestgehend tabu.

Nennenswerte Entwicklungsräume, in der Regel Flächen der Landwirtschaft, ergeben sich im Wesentlichen nur im nord-westlichen, im nördlichen und im süd-östlichen Stadtgebiet. Das Bild überrascht nicht, denn ein ähnliches Ergebnis wurde bei der Analyse der Wohnbauflächen (s. Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“, S. 22, 23) erzielt.

Eine Fläche, über die z.B. eine Hochspannungsleitung verläuft und/oder in einer Pufferzone eines Schutzgebietes liegt, hat nur eine bedingte Eignung und bleibt im Flächenpool erhalten. Unterschiedliche Restriktionen addieren sich dabei. Je höher die Zahl der Restriktionen ist, desto schwieriger wird der Standort zu entwickeln sein (siehe auch Bewertungsmatrix, Anlage 3).

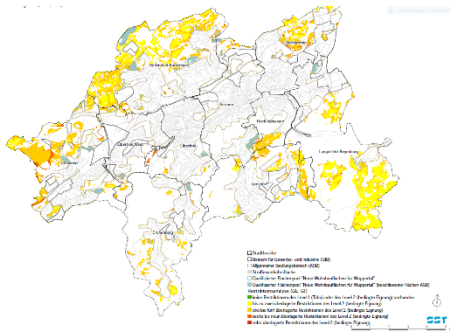


Abbildung 2

Der hellere gelbe Farbton in der Abbildung 2 (s. auch Anlage 4) signalisiert Flächen mit maximal bis zu zwei Restriktionen. Mit der zunehmenden Anzahl von Restriktionen wird die Farbe dunkler. Standorte ohne Restriktionen, potenziell dargestellt mit der Farbe Grün, gibt es nicht.

Die somit für eine detailliertere Analyse zu betrachtenden Areale umfass eine Fläche von ca. 710 ha.

Diese Flächen wurden anschließend mit Hilfe von gewerbegebietsrelevanten Gunstfaktoren bewertet, denn ein Standort mit wenig Restriktionen, aber z.B. ohne Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur hat nur geringe Entwicklungsaussichten. Dabei spielen unterschiedliche Entfernungen eine entscheidende Rolle, denn daraus ergeben sich Zielerreichungsgrade.

Die nachfolgende Abbildung 3 enthält die verschiedenen Kriterien sowie Zielerreichungsgrade.

Kriterium (Gunstfaktor)	Zielerreichungsgrad				Gewichtung
	100%	50%	25%	0%	
Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle	< 3km	3km - 5km	5km - 10km	> 10km	100%
Entfernung zur nächsten Bundes-, Landes- oder Kreisstraße	< 25m	25m – 100m	100m – 250m	> 250m	100%
Entfernung zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt					100%
Entfernung zum nächsten Bus-Haltepunkt	< 300m	300m – 500m	500m -750m	> 750m	50%
Entfernung zum nächsten SPNV-Haltepunkt	< 300m	300m – 750m	750m -1500m	> 1.500m	50%
Anbindung an vorhandene Gewerbenutzung	Ja	-		nein	100%
Abstand zur Wohnbebauung	> 300m	300m – 200m	200m – 100m	< 100m	100%
Kommunales Eigentum	Ja	-		nein	100%

Abbildung 3

Die Flächen mit einem Zielerreichungsgrad von unter 50% wurde von den Beteiligten als ungeeignet für eine Entwicklung eingestuft. Insofern sind sie bei dem folgenden Ergebnis außer Acht gelassen worden.

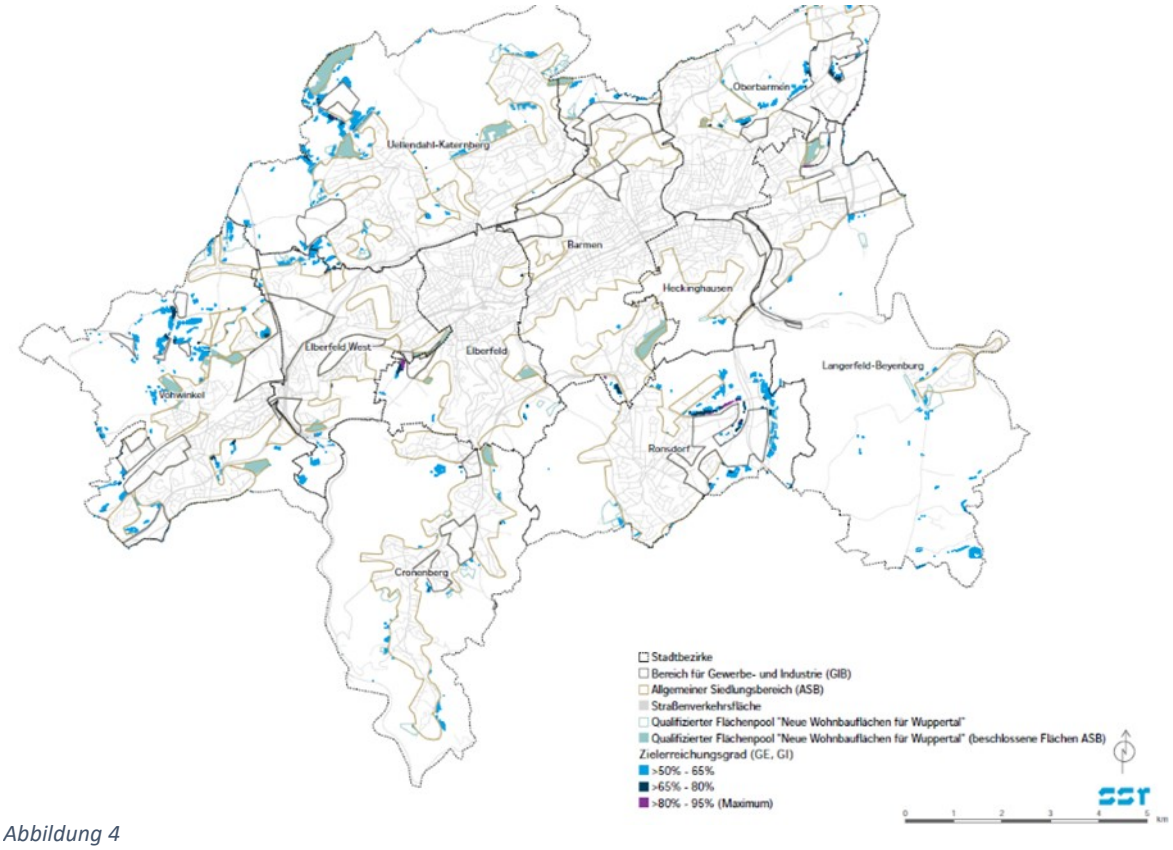


Abbildung 4

Abbildung 4 (s. auch Anlage 5) zeigt das geeignete Flächenpotenzial (hier im blauen Farbton dargestellt). Es schrumpft im Vergleich zur reinen Restriktionsanalyse noch einmal erheblich. Bereiche im Nord-Westen oder Süd-Osten, die zuvor das Kartenbild dominierten, sind dadurch nahezu vollständig ausgeschieden. Es bleiben „Entwicklungsstreifen“ entlang der Parkstraße, der Achse Jägerhaus / Linde, Bereiche angrenzend zur Kleinen Höhe, mögliche Potenziale rund um die westlichen Abbaugebiete, die durch Abgrabungen und Aufschüttungen gekennzeichnet sind. Auch im Bereich Aprath finden sich Hinweise auf geeignete Flächen. Ferner sind über das Stadtgebiet verteilt kleinere Darstellung, die im Einzelnen zu prüfen sind. Diese, jetzt grundsätzlich übrig gebliebenen Flächenpotenziale sind im Folgenden weiter durch Ortsbegehungen und/oder Kenntnisse innerhalb der weiteren Verwaltung zu prüfen und politisch zu bewerten. Insgesamt liegt das verbliebene Flächenportfolio bei ca. 180 ha.

Die türkisfarbenen Flächen sind neue Wohnbaupotenzialflächen, die das Büro im Rahmen der Konzepterarbeitung 2019 identifiziert hat. Sie sind hier lediglich als ergänzende Hinweise dargestellt.

Herangehensweise Innenbereich

Die Herangehensweise für die Potenzialflächen im Innenbereich war von einem sehr viel höheren Detaillierungsgrad geprägt. Räumliche Bezugsgröße war hier das einzelne Grundstück. Ziel war es, einzelne Potenzialflächen von mindestens 2.000 m² zu identifizieren.

Realnutzung	Eignung	Kommentar
ALKIS Bahnverkehr	nicht geeignet	
ALKIS Fläche Besonderer Funktionaler Prägung	geeignet	FNP Versorgung ausschließen
ALKIS Fläche Gemischter Nutzung	geeignet	
ALKIS Fließgewässer	nicht geeignet	
ALKIS Flugverkehr	nicht geeignet	
ALKIS Friedhof	geeignet	
ALKIS Gehölz	nicht geeignet	
ALKIS Halde	geeignet	
ALKIS Industrie- und Gewerbefläche	geeignet	
ALKIS Landwirtschaft	geeignet	
ALKIS Platz	nicht geeignet	
ALKIS Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	geeignet	
ALKIS Stehendes Gewässer	nicht geeignet	
ALKIS Straßenverkehr	nicht geeignet	
ALKIS "Parkplätze" (als Unterkategorie zu prüfen)	geeignet	
ALKIS Sumpf	nicht geeignet	
ALKIS Tagebau, Grube, Steinbruch	geeignet	
ALKIS Unland, Vegetationslose Fläche	geeignet	
ALKIS Wald	nicht geeignet	
ALKIS Weg	nicht geeignet	
ALKIS Wohnbaufläche	nicht geeignet	

Auszug aus der Bewertungsmatrix

Abbildung 5

Dabei wurden im ersten Schritt die Informationen des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) und die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinzugezogen. Auch hier gab es eine Restriktionsanalyse – eine Aufteilung der Nutzungskategorien in „geeignet“ und „nicht geeignet“. Die Abbildung 5 (s. auch Anlage 3, Bewertungsmatrix) gibt einen Überblick.

Im Fokus standen erschlossene Grundstücke bzw. Grundstücke, die maximal 100 m von einer potenziellen Erschließung entfernt liegen sowie unbebaute Grundstücke bzw. bebaute Grundstücke, die noch Restpotenziale bieten. Die daraus resultierenden Flächen wurden einem ersten Plausibilitätscheck unterzogen. Flächen, von denen aus der vorhandenen Ortskenntnis heraus bekannt war, dass sie nicht bebaubar sind, z.B. aufgrund von Geländesprüngen oder aufgrund einer Erschließungsproblematik, wurden aus dem Flächenpool herausgefiltert.

Das Ergebnis der Innenbereichsanalyse zeigt die Abbildung 6 (s. auch Anlage 6) auf der folgenden Seite.

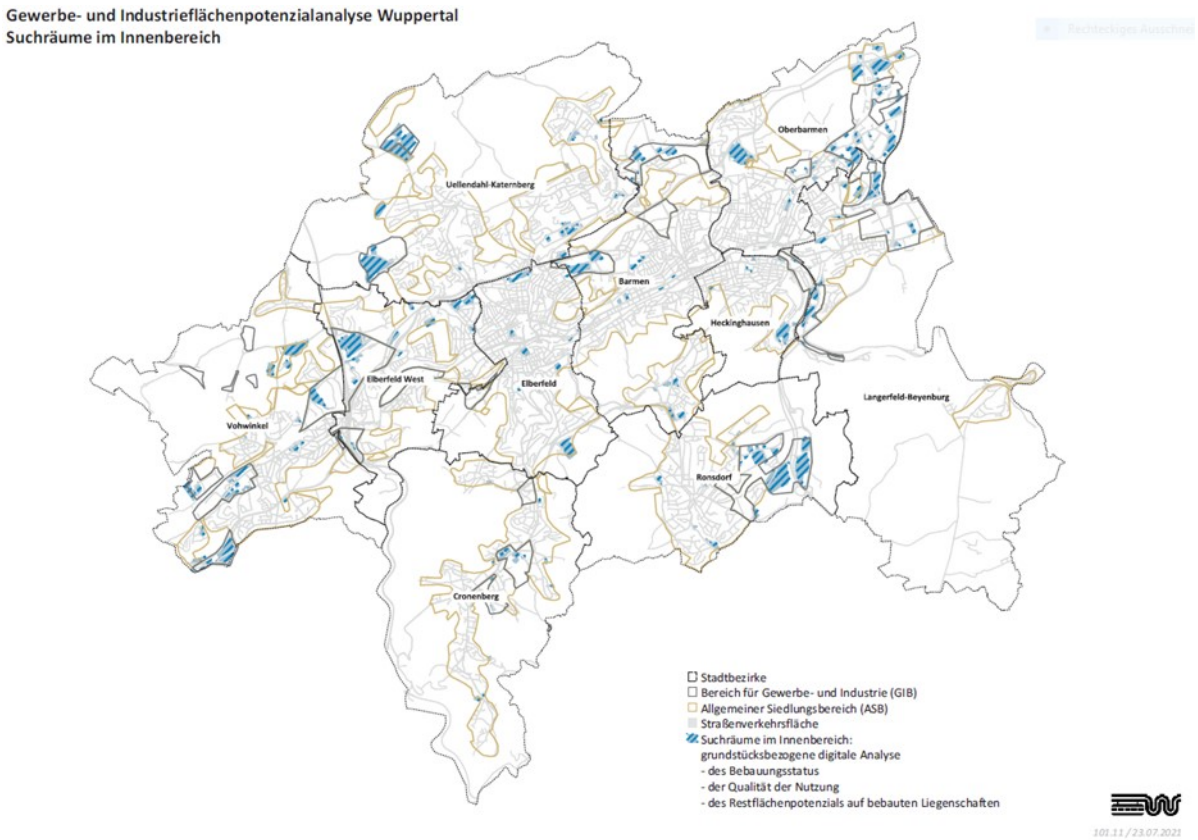


Abbildung 6

Hier ist noch keine gesicherte Potenzialflächenangabe möglich, denn der größte Teil der erfassten Flurstücke ist bereits bebaut. Hier müssen zunächst die bebauten und in Nutzung befindlichen Flächenanteile abgegrenzt werden, um zu einer belastbaren Aussage zu gelangen.

Vorläufiges Ergebnis

Mit der Arbeit des Planungsbüros SSR wurden Grundlagen gelegt. Das Ergebnis dieser GIS-basierten Analyse ist ein vorläufiger Pool von Flächen.

Diese Flächen müssen nun in einer interdisziplinären Arbeitsgruppe einer **Einzelfall-bewertung** unterzogen werden. Zudem sind Ortsbegehungen erforderlich.

Bedeutende Kriterien der Einzelfallbewertung sind:

- Ökologische Wertigkeit des Standortes
- Klimatische Wertigkeit des Standortes
- Topografie
- Landschaftsbild
- Infrastrukturelle Voraussetzungen (Ver-und Entsorgung)
- Verkehrstechnische Voraussetzungen
- Informelle Planungsziele
- Politische Beschlüsse zum Standort
- Sonstige (vertragliche) Bindungen

Viele Umweltthemen (z.B. schutzwürdige Böden, Frischluftkorridore usw.) sind zwar in die Restriktionsanalyse eingeflossen, gleichwohl tragen sie das Merkmal der bedingten Eignung. Insofern ist eine intensive Auseinandersetzung mit den ökologischen und klimarelevanten Merkmalen am konkreten Standort erforderlich.

Die Themen Topografie, Landschaftsbild, informelle Planungsziele sowie politische Beschlüsse werden bei der noch durchzuführenden Bewertung erstmalig betrachtet. Auch die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgung, Verkehr) haben bei der bisherigen Analyse eine nur untergeordnete Rolle gespielt. Sie kommen allenfalls bei den Gunstfaktoren (Nähe zu …) zum Tragen.

Nächste Schritte

Auf Grundlage der oben dargestellten Ergebnisse wird die Verwaltung eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe (geschäftsbereichsübergreifend, Wirtschaftsförderung und WSW) einrichten. Zeitplan, Sitzungs- bzw. Arbeitsrhythmus sind mit den beteiligten Akteuren gemeinschaftlich festzulegen.

Hierbei werden zunächst die Außenbereichsflächen in den Blick genommen, um bis zum Ende des zweiten Quartals 2022 eine abschließende Bewertung der herausgearbeiteten Potenzialflächen im Außenbereich zu erarbeiten und dem Rat vorzulegen. Nach der Ratsentscheidung, welche Standorte weiterverfolgt werden sollen, sind im Anschluss Gespräche mit der Bezirksregierung (Regionalplanänderung) und den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern zu führen, bevor planungsrechtliche Schritte eingeleitet werden.

Kosten und Finanzierung
entfällt

Zeitplan
Bericht über die Bewertung der potenziellen Standorte im Außenbereich:
Ende des zweiten Quartals 2022

Anlagen
Anlage 1: Restriktionen im Außenbereich
Anlage 2: Tabuflächen
Anlage 3: Bewertungsmatrix für den Außenbereich
Anlage 4: Potenzialflächen nach Restriktionsanalyse
Anlage 5: Potenzialflächen nach Überlagerung mit Gunstfaktoren
Anlage 6: Suchräume im Innenbereich