Quartalsbericht II/2021

HANDLUNGSPROGRAMM GEWERBEFLÄCHEN

Gliederung

1. Einleitung 3

2. Ausgewählte Standorte 5
   - 2.1. Clausewitzstraße 8
   - 2.2. Spitzenstraße / Bahn 9
   - 2.3. SmartTec Campus 10
   - 2.4. Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd 11
   - 2.5. Varresbeck-Süd 12
   - 2.6. Westlich Bahnstraße / Buntenbeck 13
   - 2.7. Düsseldorfer Straße / Bahnstraße 14
   - 2.8. Blombach-Süd 15
   - 2.9. Linde II 16
   - 2.10. Varresbeck-Nord 17

3. Innenentwicklungspotenziale 19
   - 3.1. Stand der Erarbeitung – neue Innenentwicklungspotenziale 19
   - 3.2. Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen 19

1. Einleitung

In den Sitzungen der Ausschüsse für Wirtschaft, Arbeit, Nachhaltigkeit am 22.04.2021 und Stadtentwicklung und Bauen am 29.04.2021 wurde mit der Drucksache Nr. VO/0481/21 der erste Quartalsbericht (Stichtag 31.03.2021) zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen vorgelegt.

Der nun vorliegende Bericht betrachtet den Zeitraum vom 01.04.2021 bis zum 30.06.2021. Wesentliche Änderungen zum Vorgängerbericht zeigen sich insbesondere im Kapitel 2 „Ausgewählte Standorte“. Durch die Beantragung von Haushaltsmitteln, sowohl für den Haushaltsplanentwurf 2022/2023 als auch für die mittelfristige Finanzplanung 2024-2026, erhalten die Projekte

- Spitzenstraße / Bahn
- Varresbeck-Süd
- Westlich Bahnstraße / Buntenbeck
- Düsseldorfer Straße / Bahnstraße

eine reale Entwicklungsperspektive. Mit Unterstützung externer Dienstleister können nun auch Planungsprozesse für besondere Standorte beschleunigt werden. Für die genannten Projekte werden für Planungsleistungen und Investitionen Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 9.608.000 € beantragt.

Zudem ist ein neuer Standort zu dem Kreis der ausgewählten Standorte hinzugekommen: der Standort Varresbeck-Nord. Durch die Entscheidung der Geschäftsführung und den Abschluss eines Sozialplans ist deutlich geworden, dass der Betrieb des Industriezulieferunternehmens mit Sitz in Herzogenaurach endgültig eingestellt wird. Größe, Lage und Umfeld des Standortes machen eine intensive Auseinandersetzung mit der Fläche erforderlich. Die Verwaltung plant daher gemeinsam mit externen Expertinnen und Experten einen Strategieworkshop, um die notwendigen Schritte und Ziele zu erörtern.

Aufbau des Berichts

Der erste Quartalsbericht gibt die Grundstruktur der nachfolgenden Berichte vor: Nach einem einleitenden Kapitel befasst sich Kapitel 2 mit ausgewählten Standorten. Das Kapitel 3 widmet sich dem Thema der Innenentwicklungspotenziale.

Mit dieser Berichterstattung trägt die Verwaltung dem Informationsbedürfnis der politischen Vertretung Rechnung. Gleichzeitig muss der Bericht aufgrund der häufigen Berichterstattung schlank und im Bearbeitungsaufwand überschaubar bleiben. Daher hat sich die Verwaltung in Bezug auf das Kapitel 2 „Ausgewählte Standorte“ auf das folgende Vorgehen verständigt:

- Die jeweiligen Standortbeschreibungen bleiben erhalten, damit für die Leserin und dem Leser der jederzeitige Wiedereinstieg gewährleistet ist.
- Änderungen zum Vorgängerbericht werden zur einfacheren Lesbarkeit gelb unterlegt.
- Der Umfang der Standorte, über die berichtet wird, unterliegt Veränderungen. Vollständig entwickelte oder nach vertiefter Prüfung nicht entwicklungsfähige Standorte fallen heraus, neue treten z.B. aufgrund aktueller Ereignisse hinzu.
- Der Inhalt des Berichts wird zwischen den Leistungseinheiten der Stadtentwicklung (101.1), Bauleitplanung (105.1), Grundstückswirtschaft (403.4) und der Wirtschaftsförderung abgestimmt.

Auch die Inhalte des Kapitels 3 erhalten eine feste Struktur. So werden die beabsichtigten Umnutzungen von Gewerbe in Wohnen in tabellarischer Form dargestellt und durch einen Übersichtsplan ergänzt.

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, Standortalternativen geprüft, 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.

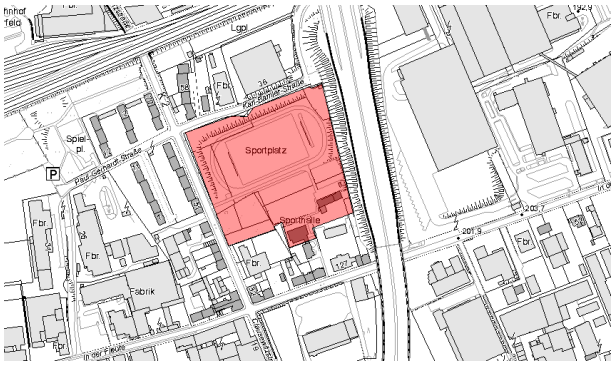
Kosten für die Umsetzung lassen sich erst nach Abschluss der Planungsphase grob kalkulieren. Mehr (Kosten-)Sicherheit liegt aber erst mit Ausschreibungsergebnissen vor.

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
2.10. Varresbeck-Nord

Ein neuer Standort ist hinzugekommen: Varresbeck-Nord. Er umfasst das Betriebsgelände eines Automobil- und Industriezulieferers mit Sitz in Herzogenaurach, der die endgültige Standortschließung im März verkündete und im Mai einen entsprechenden Sozialplan mit den Beschäftigten geschlossen hat.

2.1. Clausewitzstraße (ca. 3,3 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Regionale Expansion; Ansiedlung unter Einhaltung der städtischen Qualitätskriterien; Maßnahmen zur Minimierung der klimatischen Belastung wie Dach- und Fassadenbegrünung, blau-grüne Infrastruktur und Nutzung von Solarenergie

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 Nutzungskonzept erstellt, das 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. Die öffentliche Auslegung des FNP wird derzeit durchgeführt (bis 18.08.2021).

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich

Zeitraum: III/2018 bis voraussichtlich II/2022 (einschließlich Genehmigung FNP)

Finanzierung: abgeschlossen

C. Umsetzung

Aufbereitung: Rückbau der Grabelandstrukturen ist in Vorbereitung, ggfs. kann die Maßnahme durch den Investor erfolgen; Rückbau weiterer Gebäudestrukturen erforderlich (Sportplatzhaus und Gebäude im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes, möglicherweise Verlagerung der Kriegsdenkmäler, Abtragung der Sportplatzoberfläche

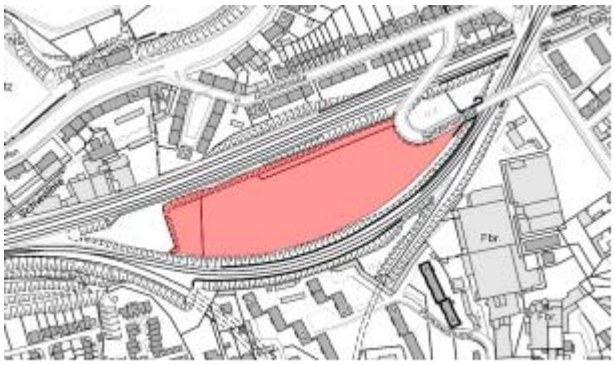
Vermarktung: läuft

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 mit mehreren Gutachten ist erforderlich (Verkehrsgutachten, Entwässerungskonzept, Immissionsgutachten, Schallschutzkonzept zum Schutz der Wohnbebauung im Umfeld, ggf. Artenschutzprüfung und ergänzende Bodenuntersuchungen).

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

Zeitraum: 2022-2023

Finanzierung: Haushaltsmittel sind beantragt

C. Umsetzung

Aufbereitung: Optimierung der äußeren Erschließung, Herstellung der inneren Erschließung, ggf. Maßnahmen zur Bodensanierung

Vermarktung: offen

Zeitraum: 2023 -2024

Finanzierung: Haushaltsmittel sind beantragt

Gesamtprojektlaufzeit: 2022-2024

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 sich durch Unvorhergesehenes (u.a. zusätzliche Bodenbelastungen sowie weitere Bauhindernisse) verzögern. Die Errichtung der komplett neuen Infrastruktur wird voraussichtlich erst im 3. Quartal 2022 (statt 1. Quartal 2022) abgeschlossen sein.

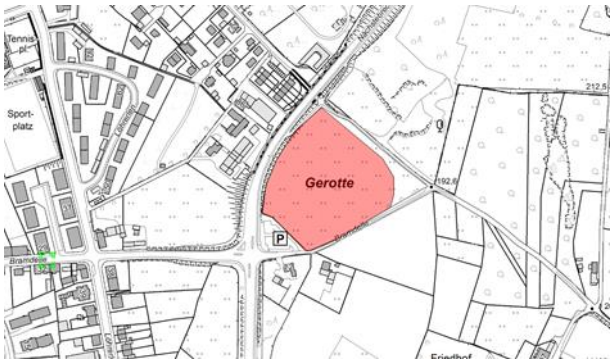
Vermarktung: läuft – Gespräche mit Interessenten werden geführt. Es ist geplant, die Aufgabe der Standortvergabe einer Auswahlkommission, die u.a. auch mit externen Fachleuten besetzt ist, zu übertragen.

Zeitraum: 2020 – 3. 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 sowie des zu ändernden Flächennutzungsplans wird für das 1. Quartal 2022 erwartet.

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

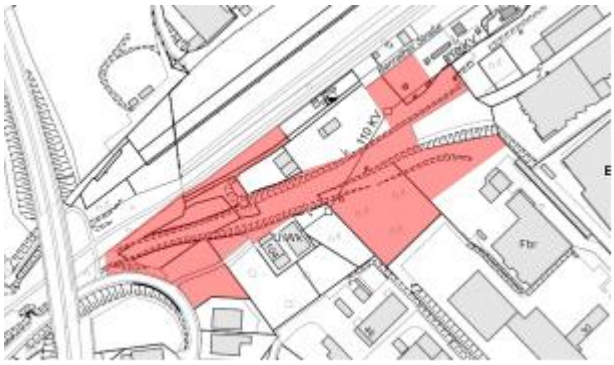
Vermarktung: läuft – Kaufvertrag ist in Verhandlung

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 entscheiden.

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: Haushaltsmittel sind beantragt

C. Umsetzung

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

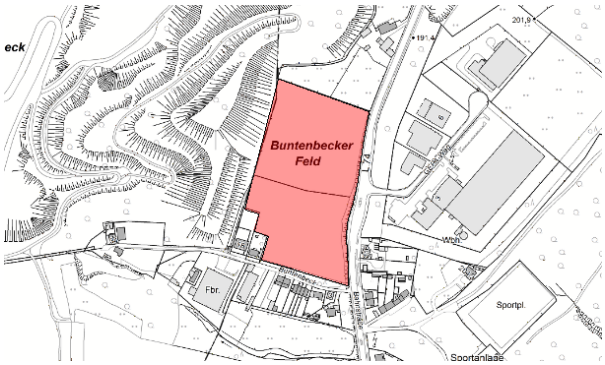
Vermarktung: Ein Teilgrundstück ist für eine städtische Einrichtung reserviert, die restliche Vermarktung ist noch nicht geplant.

Zeitraum: 2023-2025

Finanzierung: Haushaltsmittel sind beantragt

Gesamtprojektlaufzeit: 2015 – 2025

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 mit einem vorgeschalteten Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erarbeitet.

Formelle Planungsverfahren: ein formelles Bauleitplanverfahren ist erforderlich. Es ist beabsichtigt, den Planungsauftrag an ein externes Planungsbüro zu vergeben.

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

Zeitraum: . 2022-2023

Finanzierung: Haushaltsmittel sind beantragt

C. Umsetzung

Aufbereitung: Ausbau der Kreuzung, innere Erschließung

Vermarktung: offen

Zeitraum: 2023-2025

Finanzierung: Haushaltsmittel sind beantragt

Gesamtprojektlaufzeit: 2018 – 2025

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. Es ist beabsichtigt, den Planungsauftrag an ein externes Planungsbüro zu vergeben.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich

Zeitraum: 2022-2023

Finanzierung: Haushaltsmittel sind beantragt

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. Gespräche mit den privaten Grundstückseigentümern werden derzeit Zeit geführt. Eine Entscheidung über deren Verkaufsbereitschaft liegt noch nicht vor.

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

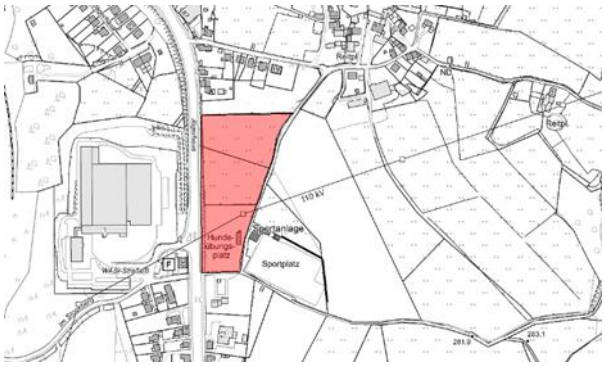
Vermarktung: offen

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:

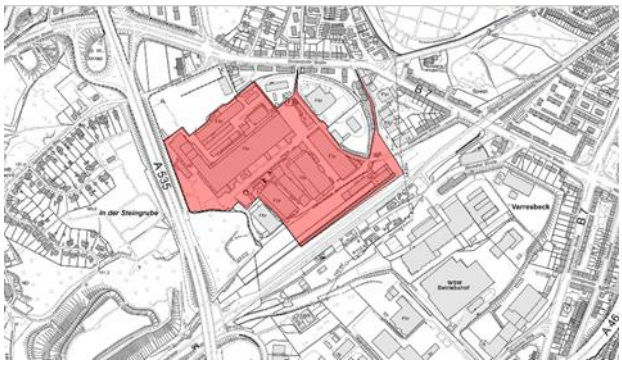
Vermarktung:

Zeitraum:

Finanzierung:

Gesamtprojektlaufzeit:

2.10. Varresbeck-Nord (ca. 10 ha) – neuer Standort





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Das Standortprofil muss gemeinsam mit den relevanten Akteuren definiert werden.

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Der Standort befindet sich im privaten Eigentum.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Die Verwaltung plant mit externer Unterstützung einen Strategieworkshop, um notwendige Schritte und Ziele zur Reaktivierung des Standortes zu erörtern.

Formelles Planungsverfahren: Für eine Neuordnung ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. Falls der Bestand „nur“ nachgenutzt wird, ist ein Planverfahren voraussichtlich verzichtbar.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: Es besteht Beratungsbedarf. Die Klärung erfolgt ggf. im Rahmen des Strategieworkshops.

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: 2021 - offen

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	2022-2023	Mittel beantragt	Aufbereitung, Erschließung; 2023-2024; Stadt	offen	Mittel beantragt	2022 - 2024
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 entscheiden.	Bestandsaufnahme, Ideenskizze liegt vor	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Beurteilung nach §34, Fachgut-achten erforderlich 2022 / 2023	Mittel beantragt	Rückbau, Bodenbewegungen, Entwässerung; 2023-2025; Stadt mit ext. Unterstützung	Städtische Einrichtung + offen	Mittel beantragt	2015 – 2025
Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft	Hoher Standard	Städtisches Eigentum	Rahmenplan liegt vor; Entwässerungsstudie / Versickerungsgutachte nläuft	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	2022-2023 ext. Vergabe	Mittel beantragt	Erschließung 2023-2025; Stadt	offen	Mittel beantragt	2018 – 2025
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	2022-2023 ext. Vergabe	Mittel beantragt	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 entscheiden.	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!**												
Varresbeck-Nord	offen	offen	Privates Eigentum .	Erste (noch unvollständige) Bestandsaufnahme liegt vor.	offen	prüfen	prüfen	offen	offen	Umfang, Zeitraum, Akteur - offen	offen	offen	2021 - offen

3. Innentwicklungspotenziale

3.1. Stand der Erarbeitung

Unter der Federführung der Wirtschaftsförderung sind gewerbliche Innenentwicklungspotenzialflächen unter Einsatz eines Geoinformationssystems systematisch herausgefiltert worden. Hierzu wurde das Planungsbüro SSR eingeschaltet.

Die Analyse basiert auf Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), welches die realen Flächennutzungen enthält sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan und weiterer Planwerke. Durch Verschneidung der verschiedenen Informationen ist ein Flächenpool entstanden, dessen Ergebnis nun qualitativ bewertet werden müssen (siehe auch Drucksache-Nr. VO/1091/21).

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

Nähere Informationen wird der Flächengipfel, der voraussichtlich im November 2021 stattfindet, bereithalten.

3.2. Umwandlung von Gewerbe- und Bahnflächen in Wohnbaupotenzialflächen

Grundsätzlich wird bei Aufgabe eines gewerblichen Standortes eine gewerbliche Nachfolgenutzung angestrebt. Gleichwohl kann es vorkommen, dass nach einer Einzelfallentscheidung eine wohnbauliche Nutzung verfolgt wird. Dafür kann es unterschiedliche Gründe geben:

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.

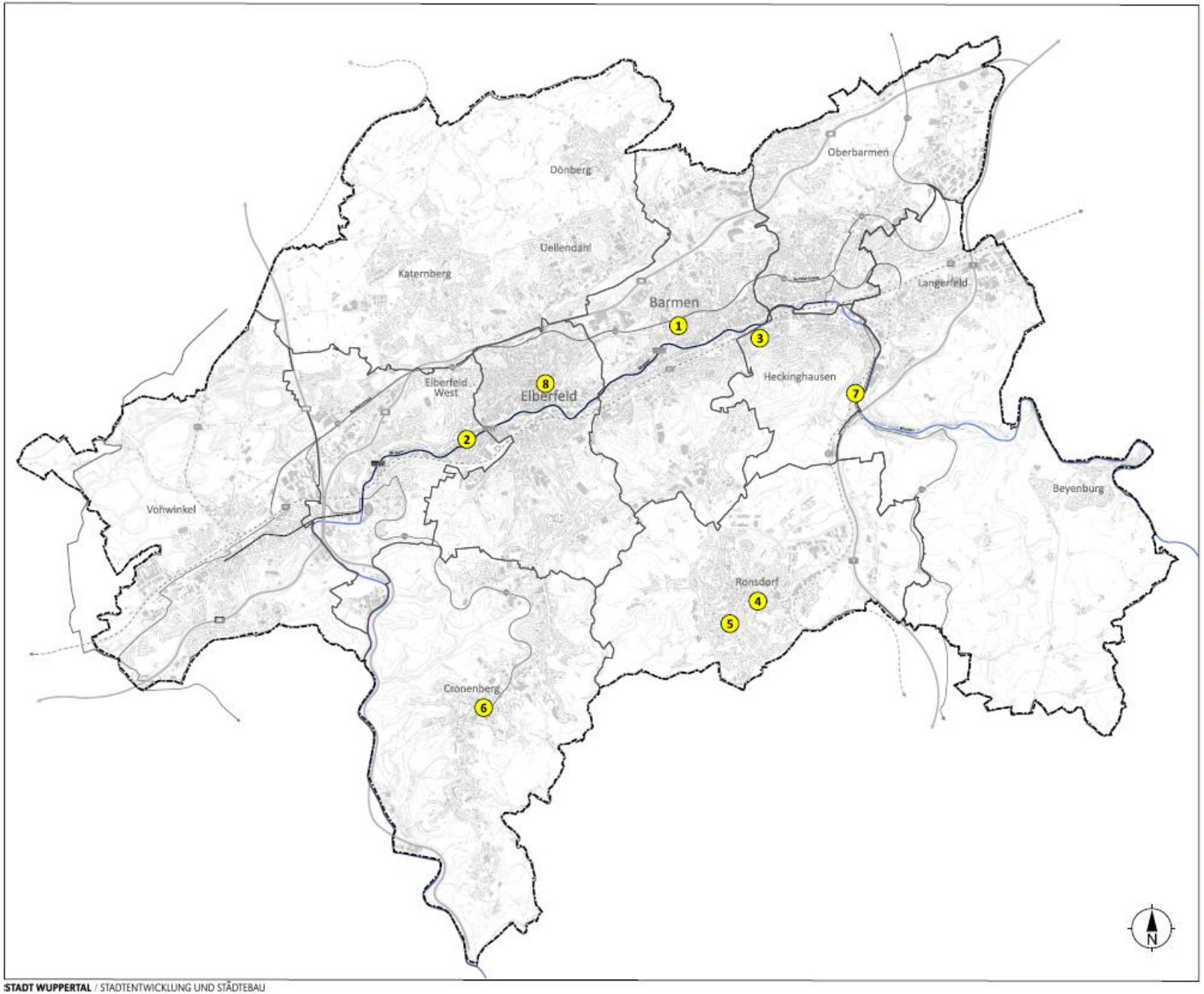
Seit der letzten Berichterstattung zum Stichtag 31.03.2021 sind Hinweise über Umnutzungsabsichten für acht „neue“ Standorte eingegangen:

Es geht i.d.R. um Bauanträge oder Bauvoranfragen, über die noch nicht entschieden wurde. Bei dem Standort Hauptstraße / Amboßstraße handelt es sich um ein laufendes Bauleitplanverfahren.

Bauvoranfrage zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern

Nr.	Standortbezeichnung	Größe in m², ca.	Inhalt
1	Eichenstraße	1.000	Bauvoranfrage zum Teilabbruch von Industrie/Gewerbehalle, Nutzungsänderung in 7 Wohnungen
2	Friedrich-Ebert-Straße	4.000	Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit Nebenanlagen
3	Ferdinand-Thun-Straße	1.700	Bauantrag: Umnutzung und Instandsetzung eines Baudenkmals in ein gemischt genutztes Gebäude
4	Geranienstraße	2.000	Bauantrag: Umbau und Umnutzung eines ehemaligen Produktionsgebäudes in Bürofläche mit Schulungsraum, in eine Wohngemeinschaft für ältere Menschen und in einer Kindertagesstätte
5	Goldlackstraße	2.500	Änderung von Gewerbe in Wohnen inkl. Anbau und Errichtung von Garagen
6	Hauptstraße / Amboßstraße	5.500	Vorhabenbezogener B-Plan: Gewerblicher Bestand wird durch Nutzungsmischung aus … Lebensmittel-discounter … sowie mehreren Wohn-einheiten und ggf. Büroeinheit ersetzt
7	Lenneper Straße	4.800	Bauvoranfrage für den Neubau von Wohnungen in 2 Gebäuden
8	Wülfingstraße	800	Umbau und Nutzungänderung: ehem. Gewerbliches Lager zu 15 WE – Teilbereich EG als gewerbliche Nutzung

Die Standorte sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Quartalsbericht II/2021

Von privaten Investoren beabsichtigte Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbauflächen

1. Eichenstraße
2. Friedrich-Ebert-Straße
3. Ferdinand-Thun-Straße
4. Geranienstraße
5. Goldlackstraße
6. Hauptstraße / Amboßstraße
7. Lenneper Straße
8. Wülfingstraße

Quelle: laufende Baugenehmigungs- bzw. Bauleitplanverfahren

IMPRESSUM

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau ges.: Neuguth

Layout: Ressort Vermessung, Kataster und Geodäsie

Kartengrundlage: ABK

Datenstand: 30.07.2021

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: 03.08.2021