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 Christiane Claßen 6616 8043 Christiane.classen@stadt.wuppertal.de
	Datum: **Drucks.-Nr.:**	11.01.2022 **VO/0028/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
27.01.2022	**Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit**	**Entgegennahme o. B.**
03.02.2022	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entgegennahme o. B.**

Bericht zur Umsetzbarkeit von Instrumenten der Innenentwicklung

Grund der Vorlage

Mit der VO/1473/21 Wohnraum Schaffen - Antrag der Fraktionen von SPD und FDP wurde die Verwaltung in Punkt 4 beauftragt, einen Bericht zur Umsetzbarkeit von Instrumenten der Innenentwicklung in schriftlicher Form vorzulegen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit und der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen nehmen den Bericht zur Umsetzbarkeit von Instrumenten der Innenentwicklung und das weitere Vorgehen bei der wohnbaulichen Innenentwicklung entgegen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Im Innenentwicklungskozept (IEK) Wuppertal wurden zur Verstärkung der Innenentwicklung elf Instrumente (IN.01 - IN.11) in den fünf Handlungsfeldern Organisieren, Sensibilisieren, Mobilisieren, Aktive Bodenpolitik und Qualifizieren vorgeschlagen (vgl. VO/0857/20 IEK Wuppertal, S. 84 ff.).

Im Folgenden werden diese Instrumente aus dem IEK in knapper Form erneut vorgestellt und die bisherige und zukünftige Umsetzbarkeit erläutert.

Hintergrund des Gemeinsamen Antrags VO/1473/21 (Wohnraum Schaffen) ist die quantitative Erhöhung des Wohnraumangebots. Die Instrumente der Innenentwicklung werden deshalb auch hinsichtlich ihrer Effekte auf die Zahl neuer Wohneinheiten (WE) bewertet.

Wie in der Drucksache VO/0481/21 (Sachstandsbericht zum Antrag Flächenpotenziale) und im IEK Wuppertal bereits dargelegt, kann die Innenentwicklung in mehrere Aufgabenbereiche gegliedert werden. Den Instrumenten werden deshalb jeweils auch die folgenden Aufgabenbereiche der Innenentwicklung zugeordnet:

- Innenentwicklung auf Flächen > 2.000 qm (Brachen, Flächenpotenziale innerhalb besiedelter Bereiche, Blockinnenbereiche und Umnutzungspotenziale)
- Innenverdichtung auf Flächen < 2.000 qm (klassische Baulücken, Ergänzungen auf dem Grundstück, Abriss-Neubau-Potenziale) und
- Bestandsaktivierung (Leerstehende Gebäude, Gebäude mit Aufstockungspotenzial und Gebäude mit Suffizienz-Potenzial[1]).

IN.01 Aktionsgruppe Innenentwicklung

Beschreibung aus dem IEK:

Die Aktionsgruppe Innenentwicklung soll die zentrale Organisationseinheit innerhalb der Verwaltung darstellen, welche die Umsetzung der Innenentwicklung weiter vorantreibt und koordiniert. Sie setzt sich als fachämterübergreifende, regelmäßige Arbeitsgruppe aus Teilen der Verwaltung zusammen, um gemeinsam weitere Instrumente zu prüfen und Entwicklungen voranzutreiben.

Die Aufgaben der Aktionsgruppe Innenentwicklung sollen vor allem die Planung, Einführung, Steuerung und Verstetigung neuer und vorhandener Instrumente und Formate sowie die Erfassung und Priorisierung aller Wohnbauflächenpotenziale (Baulandkataster und Flächenmonitoring) umfassen. Zentrale Aufgabe ist es auch, die zehn im IEK priorisierten Flächen aktiv in der Entwicklung zu begleiten. Außerdem sollen allgemeine Informationen zur Innenentwicklung über einen eigenen Internetauftritt kommuniziert werden.

Stand der Umsetzung:

Dieses Instrument wurde leicht modifiziert umgesetzt.

Zur Begleitung der Flächenentwicklungen, die sich aus dem IEK und dem Konzepte „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ ergaben, wurde nach Abschluss der Konzepte eine „Aktionsgruppe Flächenaktivierung“ - kurz AGFA - ins Leben gerufen. Sie tagte mit Teilnehmer/innen aus sechs verschiedenen Ressorts und der Wirtschaftsförderung bisher fünf Mal und wird anlassbezogen einberufen.

Die Beschäftigung mit neuen und vorhandenen Instrumenten der Innenentwicklung, der Aufbau eines digitalen Baulandkatasters und eines Monitorings der Wohnraumentwicklung

[1] Ein Suffizienz-Potenzial liegt in einem Gebäude vor, wenn eine große individuelle Wohnfläche entweder durch Teilen der Wohnfläche mit weiteren Personen oder durch Umzug in eine Wohnoption mit kleinerer Wohnfläche freiwillig reduziert werden kann (vgl. aktuelles Projekt OptiWohn, gefördertes Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung in Zusammenarbeit mit dem Wuppertal Institut).

sowie die aktive Begleitung der Wohnbauflächenentwicklung erfolgt seit 2020 im Team Wohnen der Abteilung 101.1 Stadtentwicklung, das in einem wöchentlichen Jour Fixe auch mit der Wirtschaftsförderung zusammenarbeitet.

Die zentrale Aufgabe des Teams Wohnen ist die umfangreiche Betreuung der teilweise mehrjährigen Flächenentwicklungen im Innenbereich mit hohen quantitativen Effekten für die Schaffung neuer Wohneinheiten (Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung, vgl. VO/0481/21- Sachstandsbericht zum Antrag Flächenpotenziale (VO/1044/20/1-Neuf.).

Das Team stellt die Ansprechpartner/innen für Investoren und Eigentümer/innen und begleitet, berät und koordiniert momentan z.B. auch die folgenden Großprojekte der Innenentwicklung auf Brachen oder ehemaligen Gewerbeflächen: Bahnhof Heubruch (ca. 300 WE), Barmer Bogen (ca. 350 WE), Dietrich-Bonhoeffer-Weg (ca. 110 WE), Nelkenstr. (ca. 100), Marktstraße Ronsdorf (ca. 40 WE).

Im Zuge des Pilotprojekts zur Baulückenaktivierung in Ronsdorf wurde zudem mit dem Aufbau eines Baulückenkatasters und dem Start einer eigenen Internetseite begonnen (vgl. www.wuppertal.de/bauluecken).

Perspektive:

Anstatt durch eine Aktionsgruppe Innenentwicklung wird der Aufgabenbereich Innenentwicklung innerhalb des Teams Wohnen der Abteilung 101.1 Stadtentwicklung bearbeitet, organisiert und koordiniert. Die Sachbearbeiter/innen arbeiten regelmäßig mit verschiedenen Verwaltungseinheiten zusammen, projektbezogen werden ämterübergreifende Arbeitsgruppen einberufen. Außerdem erfolgt die Ansprache und Beratung von Investoren und Eigentümer/innen. Im Team Wohnen wird auch zukünftig der Aufgabenbereich der Innenentwicklung bearbeitet, das Potenzialflächenkataster geführt sowie die Wohnraumentwicklung beobachtet.

Wirkung auf die Zahl neuer WE:	unmittelbar, hoch
betroffene Aufgabenbereiche:	Innenentwicklung auf Flächen > 2.000 qm Innenverdichtung auf Flächen < 2.000 qm Bestandsaktivierung (Gebäude)

IN.02 Öffentlichkeitsabeit (Veranstaltungen)

Beschreibung aus dem IEK:

Die Durchführung von Veranstaltungen ist ein wesentlicher Bestandteil einer allgemeinen und zielgruppenspezifischen Öffentlichkeitsarbeit, die über die Ziele und Möglichkeiten der Innenentwicklung informiert und das Thema in die öffentliche Diskussion bringt. Informationsveranstaltungen sollten auch in den Stadtbezirken und Quartieren erfolgen. Themenbezogene Veranstaltungen richten sich an konkrete Zielgruppen. Veranstaltungen und Veröffentlichungen (z.B. Leitfäden oder Berichte) sollten dabei gelungene, bereits umgesetzte Projekte aus Wuppertal kommunizieren.

Stand der Umsetzung:

Durch die Corona-Pandemie wurde kein Schwerpunkt auf die Durchführung von Veranstaltungen gelegt. Außerdem wird der Projektbearbeitung innerhalb der Abteilung 101.1 Stadtentwicklung der Vorrang gegeben, so dass die Öffentlichkeitsarbeit nicht zuletzt aufgrund personeller Ressourcen derzeit nicht als neuer Arbeitsbereich implementiert werden kann.

Perspektive:

Es stehen derzeit keine Spielräume zur Einführung einer dezidierten Öffentlichkeitsarbeit zur Innenentwicklung über die Projektbearbeitung hinaus zur Verfügung.

Wirkung auf die Zahl neuer WE:	mittelbar, gering
betroffene Aufgabenbereiche:	Innenverdichtung auf Flächen < 2.000 qm Bestandsaktivierung (Gebäude)

IN.03 Öffentlichkeitsabeit (Veröffentlichungen)

Beschreibung aus dem IEK: Es ist zu empfehlen, die Themen der Innenentwicklung über zielgruppenspezifische Medien zu kommunizieren. Durch Beiträge in den Newslettern der Eigentümerverbände oder in Fachpublikationen lassen sich Eigentümer und Bauwillige gezielt ansprechen. Insbesondere zur Information über objektbezogene Möglichkeiten der Ergänzung (z.B. Aufstockungen) ist eine breite Öffentlichkeitsarbeit sinnvoll, auch über stadtbezirksbezogene Informationskampagnen. So können Informationen zu Baulückenschluss, Aufstockung oder Ergänzung auf dem eigenen Grundstück gezielt in Quartieren übermittelt werden.	
Stand der Umsetzung: Da der Projektbearbeitung innerhalb der Abteilung 101.1 Stadtentwicklung der Vorrang gegeben wird, ist die Öffentlichkeitsarbeit nicht zuletzt aufgrund personeller Ressourcen derzeit nicht als neuer Arbeitsbereich implementierbar.	
Perspektive: Es stehen derzeit keine Spielräume zur Einführung einer dezidierten Öffentlichkeitsarbeit zur Innenentwicklung über die Projektbearbeitung hinaus zur Verfügung.	
Wirkung auf die Zahl neuer WE:	mittelbar, mittel
betroffene Aufgabenbereiche:	Innenverdichtung auf Flächen < 2.000 qm Bestandsaktivierung (Gebäude)

IN.04 Forum Wohnstandort Wuppertal

Beschreibung aus dem IEK: Das Forum Wohnstandort stellt ein Netzwerk aus Akteuren der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung dar, das sich zu eigens organisierten Veranstaltungen versammelt. Ziel des Forums ist, neben dem Austausch, der Aufbau einer Kultur des regelmäßigen und konstruktiven Dialogs und Verständnisses. Um Fortschritte und Hürden bei der Umsetzung von Innenentwicklung konstant austauschen und zeitnah darauf reagieren zu können, empfiehlt sich unter Umständen ein Treffen des Forums mindestens im halbjährlichen Turnus. In unregelmäßigen Abständen kann das Forum Wohnstandort darüber hinaus eine breiter angelegte Innenentwicklungskonferenz organisieren, um weitere Akteure in den Prozess der Innenentwicklung einzubeziehen und die Ergebnisse öffentlichkeitswirksam nach außen zu kommunizieren.	
Stand der Umsetzung: Im Jahr 2009 wurde zur Initiierung und Begleitung des Umsetzungsprozesses des Handlungsprogramms Wohnens das "Forum Wohnstandort Wuppertal" ins Leben gerufen. Es tagte bis 2019 insgesamt acht Mal, im Mittelpunkt des letzten Forums 2019 stand die Information über die zwei Konzepte zu neuen Wohnbauflächenpotenzialen im Innen- und Außenbereich. Vor allem aufgrund der Corona-Pandemie fand seither kein Forum statt.	
Perspektive: Wenn es die gesundheitspolitische Lage zulässt, könnte von der Abteilung 101.1 Stadtentwicklung erneut ein Forum und auch eines zum Thema Innenentwicklung organisiert werden (Innenentwicklungskonferenz). Ein halbjährlicher Austausch zum Thema Innenentwicklung ist jedoch unrealistisch.	
Wirkung auf die Zahl neuer WE:	mittelbar, mittel
betroffene Aufgabenbereiche:	Innenentwicklung auf Flächen > 2.000 qm Innenverdichtung auf Flächen < 2.000 qm Bestandsaktivierung (Gebäude)

IN.05 Baulandkataster

Beschreibung aus dem IEK:

Zur Bündelung der Informationen zu Innenentwicklungspotenzialen empfiehlt sich der Aufbau eines Baulandkatasters. Unter Berücksichtigung des Datenschutzes werden von der Verwaltung ausgewählte Wohnbauflächenpotenziale in einer öffentlich einsehbaren Onlineplattform dargestellt. Dazu zählen Baulücken, Brachen und unbebaute Potenzialflächen mit besonders hohem Entwicklungspotenzial, die nach planungsrechtlicher Beurteilung kurzfristig oder in absehbarer Zeit bebaut werden können. Das Baulandkataster (§ 200 Abs. 3 BauGB) wird durch die Verwaltung aufgebaut und gepflegt und kann Anregungen aus der Öffentlichkeit aufnehmen. Das Kataster dient als Dienstleistung für Bürger, für Eigentümer und auch für Investoren.

Für die Aktionsgruppe / Verwaltung bietet das Kataster eine Übersicht über die räumliche Verteilung der Flächen.

Stand der Umsetzung:

Seit der Einbringung des Antrags VO/0204/18/1-Neuf. wurde im Wuppertaler Navigations- und Datenmanagementsystem WuNDa ein digitales Potenzialflächenkataster aufgebaut. Das Projekt steht kurz vor dem Abschluss und wird in eine der nächsten Sitzungen der Ausschüsse eingebracht. Allerdings wird die Anwendung aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht der Öffentlichkeit (Bürger/innen und Investor/innen), sondern nur berechtigten Personen in Politik und Verwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Im Zuge des Pilotprojekts zur Baulückenaktivierung in Ronsdorf wurde zudem mit dem Aufbau eines Baulückenkatasters begonnen.

Perspektive:

Ein Potenzialflächenkataster mit allen Wohnbauflächenpotenzialen und bereits erhobenen Baulücken wurde aktuell erarbeitet und wird in der Abteilung 101.1 Stadtentwicklung weiter auf dem neuesten Stand gehalten und weiterentwickelt. Es unterscheidet auch zwischen Flächen der Außen- und der Innenentwicklung.

Das Baulückenkataster wird im Zuge der Weiterführung der Baulückenaktivierung (vgl. VO/1809/21) sukzessive für das gesamte Stadtgebiet aufgebaut.

Wirkung auf die Zahl neuer WE:	mittelbar, mittel
betroffene Aufgabenbereiche:	Innenentwicklung auf Flächen > 2.000 qm Innenverdichtung auf Flächen < 2.000 qm

IN.06 Einzelansprache

Für die Eigentümer von Potenzialflächen empfiehlt sich ein direktes Anschreiben / eine direkte Ansprache. Im Zuge dessen kann auf weiterführende Informationsangebote, wie die Bauberatung und themen- bzw. quartiersbezogene Veranstaltungen sowie bestehende Angebote hingewiesen werden. Die Einzelanschreiben richten sich an Eigentümer von grundsätzlich bebaubaren Grundstücken, um bei Interesse der Eigentümer Fragen zu Vorstellungen, Perspektiven und Möglichkeiten der Grundstücksentwicklung zu klären und konkrete Projektideen anzustoßen.

In Wuppertal, wo sich Wohnimmobilien zu 82 % im Besitz von Privateigentümern und Eigentümergemeinschaften befinden, ist eine Strategie der direkten Eigentümeransprache mit einem hohen Aufwand verbunden. Daher empfiehlt sich eine Fokussierung auf Quartiere mit besonders großem Innenentwicklungspotenzial und hoher Eignung. Vor allem Baulücken lassen sich hierdurch aktivieren. Darüber hinaus können mittels Einzelansprache Eigentümer auch über die Möglichkeiten von Aufstockungen oder Ergänzungen auf bereits bebauten Grundstücken informiert werden. Hier empfiehlt sich ein Fokus auf Eigentümer größerer Potenzialflächen oder auf Akteure der Wohnungswirtschaft mit großem Immobilienbestand.

Stand der Umsetzung: Die Ansprache von Eigentümer/innen ist seit Jahren Bestandteil der Arbeit der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung, hier stehen bisher die großen Innenentwicklungsflächen im Vordergrund. Zur Umsetzung des Instruments IN.06 Einzelansprache und zur Stärkung der Innenentwicklung über die privaten, vor allem lokalen Eigentümer/innen wurde speziell das Pilotprojekt zur Baulückenaktivierung Ronsdorf konzipiert und durchgeführt (vgl. VO/0162/21). Da aufgrund der Arbeitsbelastung ein zeitgleiches gesamtstadtweites Vorgehen nicht möglich ist, wird das Projekt bezirksweise nacheinander weitergeführt.	
Perspektive: Die Einzelansprache bzgl. der Flächenentwicklungen über 2.000 qm erfolgt in der Abteilung Stadtentwicklung und durch die Wirtschaftsförderung dauerhaft. Konkret im Sinne des IEK wird in den nächsten Jahren die Baulückenaktivierung mit Anschreiben und Einzelberatungen bezirksweise fortgeführt werden (vgl. VO/1809/21).	
Wirkung auf die Zahl neuer WE:	unmittelbar, mittel
betroffene Aufgabenbereiche:	Innenentwicklung auf Flächen > 2.000 qm Innenverdichtung auf Flächen < 2.000 qm Bestandsaktivierung (Gebäude)

IN.07 Bauberatung

Die Bauberatung bildet eine zentrale Anlaufstelle als niedrigschwelliges Erstberatungsangebot für interessierte Eigentümer. Hier sollen Eigentümer eine Hilfestellung und erste Einschätzung zur Schaffung von weiterem Wohnraum erhalten. Sie kann bei fortgeschrittener Entwicklungsbereitschaft in eine vertiefende Beratung der Bauverwaltung überführt werden. Gegenstand der Beratung sind grundsätzliche baurechtliche Fragestellungen: Welche zusätzlichen Wohnbaupotenziale ergeben sich für eine konkrete Immobilie? Darf die Fläche bebaut werden? Wie und was darf gebaut werden? Kann Bestand baulich ergänzt werden (beispielsweise durch Aufstockung oder Anbau)? Wie kann das Grundstück besser ausgenutzt werden? Neben der Einzelberatung ist auch die Organisation von Seminaren und themen- oder stadtteilbezogenen Veranstaltungen möglich. Es wird die Kooperation zwischen der vorhandenen Bürgerberatung Bauen mit der Aktionsgruppe Innenentwicklung / Verwaltung empfohlen.	
Stand der Umsetzung: Die Bauberatung von Eigentümer/innen ist seit Jahren regelmäßiger und dauerhafter Bestandteil der Arbeit der Bauämter, der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung. Im Sinne der Innenentwicklung wurde speziell das Pilotprojekt zur Baulückenaktivierung Ronsdorf konzipiert und durchgeführt. Es fand eine Kooperation mit der Bürgerberatung Bauen statt und deren Angebote wurden ergänzt.	
Perspektive: Die Bauberatung bzgl. der Flächenentwicklungen über 2.000 qm erfolgt in der Stadtentwicklung dauerhaft. Konkret im Sinne des IEK wird in den nächsten Jahren die Baulückenaktivierung mit Anschreiben und Einzelberatungen / ergänzender Bauberatung fortgeführt werden.	
Wirkung auf die Zahl neuer WE:	unmittelbar, mittel
betroffene Aufgabenbereiche:	Innenentwicklung auf Flächen > 2.000 qm Innenverdichtung auf Flächen < 2.000 qm Bestandsaktivierung (Gebäude)

IN.08 Stadtentwicklungsgesellschaft

Mittel- bis langfristig empfiehlt sich die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft, um als Stadt aktiv als Akteurin den Wohnungsmarkt mitzugestalten. Städtebauliche Qualitäten können definiert, gesichert und wohnungspolitische Zielvorstellungen stärker durchgesetzt werden. Es könnten Pilotprojekte initiiert werden, die Vorbildcharakter für weitere Innenentwicklungsprojekte besitzen und private Entwicklungen befördern können. Neben der Entwicklung großer Potenzialflachen liegt bei kleinen Flächen in Privatbesitz eine weitere Aufgabe der Stadtentwicklungsgesellschaft. Hier ist bei Potenzialflachen, welche sich aus mehreren Einzelgrundstücken zusammensetzen, die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erwägung zu ziehen, sofern die Voraussetzungen vorliegen oder geschaffen werden können. Alle Entwicklungen und Projekte sind in enger Abstimmung mit der Aktionsgruppe Innenentwicklung / Verwaltung vorzubereiten und durchzuführen.	
Stand der Umsetzung: Die Einführung einer Stadtentwicklungsgesellschaft ist eine gesamtstädtische und in hohem Maße finanzpolitische Fragestellung, die in der Vergangenheit bereits Gegenstand von politischen Beratungen war.	
Perspektive: Derzeit ist die Einführung einer Stadtentwicklungsgesellschaft nicht realisierbar.	
Wirkung auf die Zahl neuer WE:	unmittelbar, hoch
betroffene Aufgabenbereiche:	Innenentwicklung auf Flächen > 2.000 qm Innenverdichtung auf Flächen < 2.000 qm

IN.09 Pilotprojekte

Pilotprojekte ermöglichen es, neue Wege bei Projekten der Innenentwicklung aufzuzeigen. Das Ergänzen im Bestand erfordert vor allem in dichteren Stadtraumtypen neue, innovative Ansätze und Lösungsvorschläge, wie eine weitere bauliche Ergänzung qualitätsvoll umgesetzt werden kann. In Wuppertal ist vor allem die Frage zu klären, wie mischgenutzte Quartiere (wie die typischen Gemengelagen) wohn- und gewerbeverträglich weiterentwickelt werden können. Darüber hinaus muss das Ziel von kommunal gesteuerten Innenentwicklungsprojekten die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sein. Gebaute Pilotprojekte können aufzeigen, wie hochwertiges Wohnen in dichten Bestandsquartieren realisiert und eine typologische Durchmischung erreicht werden kann.
Stand der Umsetzung: Als kommunal gesteuertes Innenentwicklungsprojekt wurde das Pilotprojekt Baulückenaktivierung ins Leben gerufen, das nach erfolgreicher Durchführung nun bezirksweise weitergeführt wird (vgl. VO/1809/21).
Perspektive: Die Stadt Wuppertal kann für bezahlbaren Wohnraum nicht selbst als Bauherrin auftreten. Hinsichtlich gebauter Pilotprojekte liegt der Schwerpunkt auf dem Sammeln von privat initiierten Innenentwicklungsprojekten im Sinne einer Best-Practice-Sammlung. Im Nachgang zur Baulückenaktivierung Ronsdorf soll als weiteres Pilotprojekt im Team Wohnen die Aufstellung von Innenbereichssatzungen in Ronsdorf zur Baurechtschaffung für Einzelgrundstücke (zur Weiterentwicklung des Siedlungsrands und dörflicher Strukturen) geprüft und getestet werden[2].

[2] Das Baugesetzbuch eröffnet den Kommunen in § 34 (4) BauGB die Aufstellung sogenannter Innenbereichssatzungen. Dabei können drei Arten von Innenbereichssatzungen unterschieden werden: 1. die Klarstellungssatzung, 2. die Entwicklungssatzung und 3. die Ergänzungssatzung. Die Satzungen können in einem Verfahren miteinander kombiniert werden.

Wirkung auf die Zahl neuer WE:	unmittelbar, mittel
betroffene Aufgabenbereiche:	Innenentwicklung auf Flächen > 2.000 qm Innenverdichtung auf Flächen < 2.000 qm Bestandsaktivierung (Gebäude)

IN.10 Flächenentwicklungen

Potenzialflächen, die sich in städtischem Eigentum befinden, können zeitnah als Wohnbauland mobilisiert und als Startschuss für weitere Entwicklungen kommuniziert werden. Der Aufwand, private Grundstückseigentümer zu mobilisieren, entfällt. Hier besteht die Chance, die eigenen städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen umzusetzen. Entkoppelt von privaten Verkaufsinteressen kann vorrangig bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Über die Vergabe von Erbbaurechtsverträgen könnten die Flächen in städtischem Eigentum verbleiben.
Für die bereits im Zuge dieses Konzepts identifizierten Potenzialflächen, die sich in privater und teilweise in städtischer Hand befinden, sollen Entwurfsstudien erarbeitet werden, welche die Flächen auf ihre grundsätzliche Bebaubarkeit prüfen und Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen.
Weitere Impulse für Flächenentwicklungen können durch die Zusammenarbeit mit der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW (BEG) geschaffen werden.

Stand der Umsetzung:

Die Entwicklungsflächen, die sich in städtischer Hand befinden, werden bereits intensiv von den Abteilungen Stadtentwicklung, Bauleitplanung, Grundstückswirtschaft und der Wirtschaftsförderung betreut. Für alle größeren Entwicklungsflächen wurden Exposés und städtebauliche Entwürfe / Entwurfsstudien angefertigt.

Perspektive:

Die Begleitung der städtischen Entwicklungsflächen ist sichergestellt.

Wirkung auf die Zahl neuer WE:	unmittelbar, hoch
betroffene Aufgabenbereiche:	Innenentwicklung auf Flächen > 2.000 qm

IN.11 Umlegung

Die Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB ist ein weiteres Instrument, um die Entwicklung von Flächen voranzutreiben. Sie ermöglicht durch Neuordnung bestehender Grundstücke mit ungünstigen Zuschnitten, Lagen und Größen die Schaffung von zweckmäßig gestalteten Grundstücken, die sich zur Bebauung und sinnvollen Nutzung eignen.
Hier besteht vor allem die Chance, Potenzialflächen in rückwärtigen, noch nicht erschlossenen Bereichen, Flächenkonglomerate und Ergänzungspotenziale auf bereits bebauten Grundstücken neu zu ordnen und zu entwickeln. Die Umlegung ist nicht nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans möglich, sondern auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, das heißt im Anwendungsbereich des § 34 BauGB.

Stand der Umsetzung:

In Wuppertal wurden zwischen 1950 bis 2006 insgesamt 62 Umlegungsverfahren eingeleitet. Das letzte Umlegungsverfahren (ECE - Cityarkaden) wurde 2006 abgeschlossen. Es existiert kein Umlegungsausschuss und keine für das Verfahren notwendige Geschäftsstelle mehr.

Perspektive:

Aufgrund von Haushaltseinsparungen und dem Personalabbau sind die Kapazitäten zur (Wieder-) Einführung von Umlegungsverfahren bei den Ressorts 102 und 105 momentan nicht mehr vorhanden und damit eine Umsetzbarkeit nicht möglich. In den letzten Jahren wurde die (Wieder-) Einführung des Instruments der Umlegung mehrfach diskutiert, sie ist jedoch nicht realisierbar.

Wirkung auf die Zahl neuer WE:	unmittelbar, hoch
betroffene Aufgabenbereiche:	Innenentwicklung auf Flächen > 2.000 qm Innenverdichtung auf Flächen < 2.000 qm

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

X neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Innenentwicklung führt in der Summe zu einer neutralen Auswirkung, da sie positive und negative Auswirkungen hat.

Die Innenentwicklung hat positive Auswirkungen:
Die Innenentwicklung hat zum Ziel, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich / im Naturraum zu reduzieren oder zu vermeiden. Dies entspricht dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. § 1 (5) BauGB), der auch den Klimaschutz zum Ziel hat.

Die Innenentwicklung hat negative Auswirkungen:
Innenentwicklung bedeutet Bauen. Jegliches Bauen ist ein Eingriff in die Klima- und Belüftungsverhältnisse des Stadtraums und hat einen Ressourcenverbrauch zur Folge. Auch durch Innenentwicklung wird zum Teil bisher unversiegelter Boden versiegelt. Tieren und Pflanzen wird z.T. Lebensraum genommen und Versickerungsflächen reduzieren sich, wenn keine anderen baulichen Maßnahmen getroffen werden. Hier können jedoch intelligente Bau- und Energiekonzepte sowie intensive Dach- und Fassadebegrünungen die negativen Auswirkungen abmildern.