

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Elke Werner 563 - 5949 563 - 8043 elke.werner@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.03.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/1462/21/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.03.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Entgegennahme o. B.
24.03.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
31.03.2022	Hauptausschuss	Entgegennahme o. B.
05.04.2022	Rat der Stadt Wuppertal	Entgegennahme o. B.
Bericht zum Antrag "Instrumentarien für die Gewerbeflächenentwicklung stärken"		

Grund der Vorlage

Für eine fundierte Diskussion wünschen die Ratsfraktionen CDU, Bündnis90 / Die Grünen und Die Linke weitergehende Erläuterungen zu verschiedenen Instrumenten der Gewerbeflächenentwicklung (VO/1462/21).

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt nimmt diesen Bericht ohne Beschluss entgegen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Arno Minas

Begründung

Die Fachverwaltung nimmt zu den nachfolgend aufgeführten vier Punkten Stellung:

Punkt 1 – Förderung

Bedeutende private Gewerbeflächen ankaufen: Ein Ankauf von Gewerbeflächen ist aufgrund der begrenzten Haushaltsmittel der Stadt Wuppertal nur möglich durch die Inanspruchnahme von entsprechenden Förderdarlehen. Diese werden z. B. von der NRW Bank ausgereicht. Die möglichen Programm-Voraussetzungen und sonstigen Aspekte sind zu klären und darzulegen.

Antwort 1

Zinsgünstige Darlehen der NRW.BANK zur Finanzierung kommunaler Investitionen in Infrastruktur

Die Antwort wurde mit dem Ressort 403.1 abgestimmt.

Speziell für Kommunen und rechtlich unselbständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften stellt die NRW.BANK zinsgünstige Darlehen zur Finanzierung kommunaler Investitionen in die Infrastruktur zur Verfügung. Das Programm trägt den Titel „*NRW.BANK. Kommunal Invest und Kommunal Invest **Plus***“. Es handelt sich um eine Gemeinschaftsaktion der NRW.BANK und der KfW Bankengruppe. Ausführliche Informationen hierzu können dem beiliegenden Merkblatt (siehe Anlage 1) entnommen werden. Im Folgenden werden nur die für das Thema Gewerbeflächenentwicklung relevanten Informationen dargestellt.

Grundsätzlich werden alle Investitionen in die kommunale Infrastruktur mitfinanziert, z.B. Maßnahmen zum Klimaschutz, Stadtentwicklung, sozialen Infrastruktur und Grundstücke, die notwendiger Bestandteil eines aktuell anstehenden Investitionsvorhabens sind. Der Finanzierungsanteil beträgt im Rahmen des Programms „*NRW.Bank Kommunal Invest*“ bei Darlehensbeträgen über 2 Mio. € maximal 50% der förderfähigen Investitionskosten pro Vorhaben. Hierbei können die restlichen 50% des Darlehensbedarfs aus dem Programm „*NRW.BANK. Kommunal Invest **Plus***“ finanziert werden.

Die NRW.BANK bietet unterschiedliche Laufzeiten an:

10 Jahre bei 1 tilgungsfreien Jahr;
20 Jahre bei 2 tilgungsfreien Jahren;
30 Jahre bei 5 tilgungsfreien Jahren.

Der Programmzinssatz orientiert sich an dem Kapitalmarktzins und wird täglich angepasst. Für das Darlehen kommt der am Tag des Abrufs geltende Programmzinssatz zur Anwendung und gilt dann für 10 Jahre. Das aktuelle Zinsniveau (Stand 08.02.2022) liegt je nach Laufzeit zwischen 0,5 % (10 Jahre) und 0,69 % (30 Jahre). Die Zinsbindungsdauer beträgt 10 Jahre.

Nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre erfolgt die Tilgung in gleich hohen vierteljährlichen Raten. Eine vorzeitige ganze oder teilweise außerplanmäßige Tilgung des ausstehenden Darlehensbetrags ist innerhalb der Zinsbindung ausgeschlossen. Die Auszahlung erfolgt in einer Summe, außerplanmäßige Tilgungen sind nicht möglich. Das Programm bietet damit kaum Raum für Flexibilität.

Nach Rücksprache mit der NRW.BANK in Düsseldorf¹ ist das Programm nicht die beste Wahl zur Finanzierung einer gewerblichen Flächenentwicklung. Das Programm ist primär darauf ausgerichtet, Anlagevermögen wie z.B. Schulen, möglicherweise auch Gewerbezentren zu finanzieren, die langfristig im Bestand der Stadt gehalten werden.

¹ Telefonat mit Herrn Ishorst am 27.10.2021

Eine gewerbliche Flächenentwicklung sollte vorzugsweise über ein **Liquiditätsdarlehen** finanziert werden, da man hier eher über Umlaufvermögen spricht: Grundstücke, die nur vorübergehend im Eigentum der Gemeinde sind und die zügig an investitionswillige Unternehmen veräußert werden sollen. Die Veräußerungserlöse können bei Eingang direkt in die Schuldentilgung fließen. Zudem ist man auch im Bereich der Mittelbedarfsplanung für die notwendigen Investitionen in Erschließung und Herrichtung der Grundstücke flexibler.

Hier können Mittel nach Entwicklungsfortschritt abgerufen werden. Außerdem besteht aktuell insbesondere je nach Laufzeit ein Zinsvorteil im Vergleich zu den Finanzierungsmitteln aus dem Programm „*NRW.BANK. Kommunal Invest*“ und „*Kommunal Invest Plus*“.

Umfassende Möglichkeiten zur Finanzierung und Förderung kommunaler gewerblicher Flächenentwicklungen bietet das folgende Landesprogramm:

Regionales Wirtschaftsförderungsprogramm NRW (RWP NRW) – Infrastrukturrichtlinie

Das Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm (RWP) NRW ist das zentrale Programm zur Finanzierung und Förderung wirtschaftsnaher Infrastruktur. Es unterstützt Regionen, die vor der Herausforderung des Strukturwandels stehen und diesen aus eigener Kraft nicht meistern können. In das RWP fließen Mittel der Bund-Länder Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW).

Ein Grunderwerb wird nicht gefördert, jedoch notwendige Investitionen in die Aufbereitung von Grundstücken. Das Programm hat einen Schwerpunkt auf der Brachflächenentwicklung.

Nachfolgend werden aus den umfangreichen Dokumenten die wichtigsten Auszüge aus den RWP-Richtlinien sowie aus dem GRW-Koordinierungsrahmen übernommen². Kommentierungen sind kursiv dargestellt:

Zuwendung:

Die Zuwendungen werden in Form von **Zuschüssen gewährt**.

Der Fördersatz beträgt in der Regel 60% der förderfähigen, unrentierlichen Ausgaben. Er kann auf bis zu 90 % der förderfähigen unrentierlichen Ausgaben erhöht werden, wenn

- das geförderte Infrastrukturvorhaben im Rahmen einer interkommunalen Kooperation durchgeführt wird,
- das geförderte Infrastrukturvorhaben sich in eine regionale Entwicklungsstrategie einfügt oder
- Altstandorte (Industrie-, Gewerbe-, Konversions- oder Verkehrsbrachflächen) revitalisiert werden.

Der Fördersatz kann zudem um weitere 5 % der förderfähigen unrentierlichen Ausgaben erhöht werden, wenn im Vorhaben zusätzlich besonders nachhaltige Maßnahmen umgesetzt werden. Diese besonderen nachhaltigen Maßnahmen sind jedoch nicht zusätzlich förderfähig.

² Die vollständigen Ausführungen sind unter den nachfolgenden Links zu finden:
<https://www.brd.nrw.de/services/foerderprogramme/wirtschafts-und-arbeitsmarktpolitische-foerderung/downloadbereich-fuer-antragstellende>

Grundlage für die Förderberechnung sind die förderfähigen Ausgaben (siehe hierzu Anlage 2: „Gegenstand der Förderung“), die mit dem jeweiligen Fördersatz belegt werden.

Bei ausschließlich aus GRW-Mitteln geförderten Flächenerschließungs- und –herrichtungsvorhaben sind die Vermarktungsüberschüsse von der Zuwendung in Abzug zu bringen. Die Vermarktungsüberschüsse werden aus der Differenz zwischen dem erzielten bzw. erzielbaren Verkaufspreis für das erschlossene Grundstück und der Summe der Ausgaben für den Grunderwerb bzw. Verkehrswert des unerschlossenen Grundstücks zzgl. Eigenanteil des Trägers an den förderfähigen Gesamtausgaben des Vorhabens berechnet, soweit dieser einen Anteil von 10%, bei einer Förderquote von 95% einen Anteil von 5% der förderfähigen Gesamtausgaben überschreitet.

Träger:

Als Träger werden vorzugsweise Gemeinden und Gemeindeverbände gefördert.

Die Stadt Wuppertal hat als Träger bereits Erfahrungen mit diesem Programm. In der Vergangenheit wurden die äußeren Äste der Nordbahntrasse (westlich und östlich der Städtebauförderkulisse) als Tourismusmaßnahme über das Programm gefördert. Auch aktuell greift es wieder. Dieses Mal profitiert das Historische Zentrum. Gefördert wird der Neubau des Verbindungsgebäudes zwischen Engels-Haus und dem Museum für Frühindustrialisierung.

Ziel:

Mit den Zuwendungen sollen Maßnahmen finanziert werden, die

- zur Stärkung der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen und Regionen,
- zur regionalpolitischen Flankierung von Strukturanpassungen und
- zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen

beitragen.

Dabei sollen die Maßnahmen regional abgestimmt sein, Bestandteil einer regionalen Entwicklungsstrategie sein oder als Siegerprojekt aus einem Auswahlverfahren hervorgegangen sein.

Insoweit ist ein mögliches Projekt mit den Bergischen Partnerstädten Remscheid und Solingen zu suchen und ggf. das Regionale Gewerbeflächenkonzept von 2012 anzupassen.

In der Infrastrukturrichtlinie wird ferner explizit herausgestellt, dass Flächenerschließungsmaßnahmen nur gefördert werden, wenn regional ein belegbarer, unabweisbarer Bedarf zur Entwicklung von Gewerbe-, Industrie- oder Tourismusflächen besteht.

Dieser Nachweis kann nach Auffassung der Verwaltung geführt werden. Alle Nachbargemeinden haben das gleichgelagerte Problem, das im Zusammenhang mit der Regionalplanneuaufstellung offenkundig geworden ist. Keine der Gemeinden (Remscheid, Solingen, Haan, Velbert) kann den prognostizierten Flächenbedarf in ihrem Gemeindegebiet decken. Allen wurde ein Flächenbedarfskonto zuteil, auf dem die nicht zu verortenden Bedarfe gutgeschrieben wurden.

Eine dezidierte Auflistung zum Gegenstand der Förderung ist der Anlage 2 zu entnehmen. Die Förderung nach dem RWP NRW ist sehr aufwendig. Es ist aber auch möglich, Machbarkeitsstudien und Gutachten in einem ersten Schritt in die Förderung zu bekommen.

Es bietet sich daher an, vor der Beantragung einer Maßnahme zur Flächenerschließung eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen, um einen denkbaren Projektantrag ausreichend zu qualifizieren.

Fazit:

Förderdarlehen, wie z.B. das Förderdarlehen „NRW.BANK. Kommunal Invest“ bieten sich nicht an, Gewerbeflächenentwicklungen zu finanzieren, da hier keine endgültigen Investitionen getätigt werden sondern Umlaufvermögen geschaffen wird, das zügig an Unternehmen weiter veräußert werden soll. Förderdarlehen sind in diesem Zusammenhang zu unflexibel. Eine gewerbliche Flächenentwicklung sollte vorzugsweise über ein Liquiditätsdarlehen finanziert werden.

Zentrales Programm zur Finanzierung und Förderung von Gewerbeflächenentwicklung ist das Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm – Infrastrukturrichtlinie (RWP NRW), das für unrentierliche Standortentwicklungen Zuschüsse gewährt. Es besteht allerdings kein Rechtsanspruch auf die Förderung. Die Entscheidung wird im pflichtgemäßen Ermessen unter Berücksichtigung der landespolitischen Zielsetzungen und im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel getroffen. In den zurückliegenden Jahren wurden nur Brachflächenentwicklungen gefördert.

Punkt 2 - Qualitätskriterien

Qualitätskriterien bei der Veräußerung von Gewerbeflächen umsetzen: Zu diesen Kriterien zählen u. a. der Arbeitsplatz Effekt (Qualität und Quantität), das Gewerbesteueraufkommen, lokale Sondereffekte (Standortsicherung) und der Struktureffekt (Zugehörigkeit zu Branchen und Leitmärkten). Insbesondere zu den beiden letztgenannten Qualitätskriterien sind weitere Diskussionen erforderlich. Hierfür sollte die Verwaltung entsprechende Grundlagen schaffen und darlegen.

Antwort 2:

Lokale Sondereffekte (s. auch HP Gewerbeflächen von 2017, Seite 22): Für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes ist neben der Neuansiedlung insbesondere die Entwicklung der bereits vor Ort ansässigen Unternehmen relevant. Daher sind Investitionen von lokalen Unternehmen, die damit die Standorttreue und -sicherung erhöhen, im Sinne eines lokalen Sondereffektes zu begrüßen. Wenn diese Investitionen nicht eines der beiden oben genannten Qualitätskriterien erfüllen, aber dadurch die Expansion der Standort eines bedeutenden lokalen Unternehmens gesichert wird, gilt dieser Sondereffekt.

Beispielhaft sei hier eine moderne Logistikköpfung eines mittelständischen, produzierenden Unternehmens genannt, bei dem weder ein besonderer Arbeitsplatzeffekt noch Struktureffekte zu erwarten sind, diese Logistikköpfung aber für das bestehende Unternehmen zur Standortsicherung eine hohe Bedeutung hat. Dadurch werden Arbeitsplätze und Gewerbesteuerereinnahmen in Wuppertal gesichert.

Zugehörigkeit zu Branchen und Leitmärkten: Konzeptionelle Grundlagen zur wirtschaftsstrukturellen Weiterentwicklung sind zu Beginn der 2000er Jahre im Rahmen der Regionale 2006 erarbeitet worden und haben den Fokus auf die Bereiche Automotive, Eventwirtschaft und Gesundheitswirtschaft gelegt.

Auf dieser Basis wurde auch die Strategie zur Entwicklung der Gewerbeparks (2004) erarbeitet, die nur zum Teil umgesetzt wurde:

Generaloberst Hoepner Kaserne	Engineering Park Automotive sowie Metallbe- und verarbeitung
Bahnbetriebswerk Steinbeck	MediaPark Eventwirtschaft
Kleine Höhe	New Area Gesundheitswirtschaft und neue Technologien
Rangierbahnhof Vohwinkel	Mittelstandspark VohRang Bahnaffines Gewerbe und sowie sonstige mittelständische Unternehmen

Die Strategie muss vor dem Hintergrund des vergangenen Zeitraums und aktueller Diskussionen um neue Themen und Trends (Digitalisierung, Mobilitätswende, Energiewende, Klimaschutz) überarbeitet werden.

Daher empfiehlt es sich, unter Federführung der Wirtschaftsförderung oder der Bergischen Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (BSW) ein neues Gutachten zur wirtschaftsstrukturellen Weiterentwicklung für Wuppertal und/oder das Bergische Städtedreieck zu erarbeiten.

Punkt 3 – Kompensationsflächen

Lösungen für den Mangel an Kompensationsflächen erarbeiten: In der Fortschreibung wird dargelegt, dass sich möglicherweise eine engere Zusammenarbeit mit der Flächen Agentur Rheinland GmbH anbieten würde. Darüber hinaus kommen hier u. U. auch interkommunale Gewerbegebiete in Frage. Hier ist im Detail weiter darzulegen, welche Voraussetzungen und Folgen eine Rolle spielen, um in der weiteren Diskussion für die politischen Vertreter Handwerkszeug zur Hand zu haben.

Antwort 3:

Das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (R 101) hat sowohl mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft³ als Partner der Flächenagentur Rheinland als auch mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Lösungsmöglichkeiten diskutiert.

Zum Hintergrund der Kompensationsverpflichtung: Im Grundsatz muss jeder Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. So ist ein Vorhabenträger verpflichtet, den Eingriff seines Vorhabens im vom Land vorgegebenen Naturraum durch entsprechende Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Nach einem bestimmten Bewertungssystem legt die UNB den Wert des Eingriffs und den dafür notwendigen Ausgleich fest. Sofern erforderlich, werden bei der Kompensationsplanung auch die Belange des Boden- und Klimaschutzes berücksichtigt. Sofern keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kann der Vorhabenträger auch ein Ersatzgeld zahlen, das dann die UNB zweckgebunden für Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes einsetzen muss.

³ Die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft wurde im Jahr 2003 vom Rheinischen Landwirtschafts-Verband in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen gegründet. Zweck der Stiftung ist die Förderung des Natur- und Landschaftsschutzes durch den Erhalt und die Förderung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft, ihrer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit und ihrer Biotop- und Artenvielfalt.

Aufgaben der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft

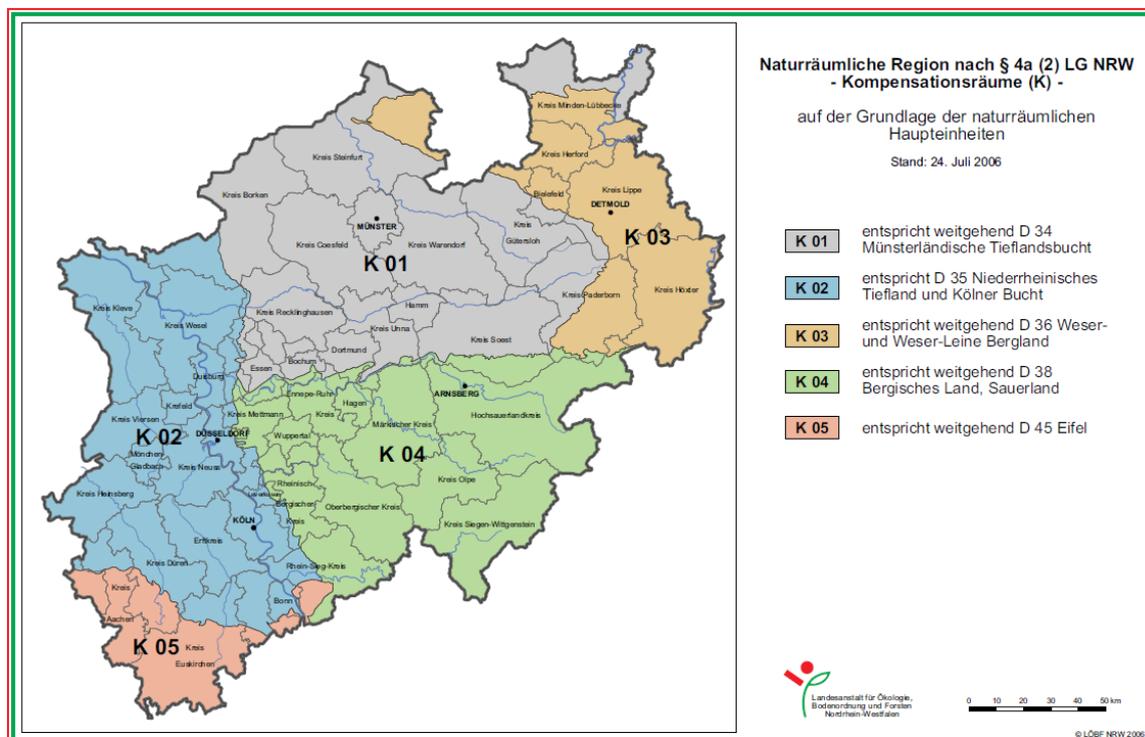
Die Stiftung hilft u.a.:

- als Partner für kooperative Naturschutzmaßnahmen (Biotop- und Artenschutz) und
- bei Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen – von der Planung, Flächen-suche und Maßnahmenumsetzung bis zur dauerhaften Pflege und Sicherung.

Dabei arbeitet die Stiftung nicht gewinnorientiert. Sie wird jedoch entsprechende Kosten (inklusive Personalkosten) zu 100% an den Verursacher weiterreichen. Wenn aufgrund eines Planungsvorhabens Bedarf zur Kompensation gegeben ist, besteht die Möglichkeit, sich mit einem entsprechenden Vorlauf (mindestens 6 Monate) an die Stiftung zu wenden, die dann entsprechende Maßnahmen in der Region prüft. Sie arbeitet dabei eng mit Landwirten zusammen. Darüber hinaus bietet die Stiftung Ökopunkte an. Zum Verständnis: In einem Ökokonto werden **bereits umgesetzte und numerisch bewertete Naturschutzmaßnahmen** dokumentiert und in Form von Ökopunkten gutgeschrieben. Der Grundstücksbesitzer geht damit in Vorleistung.

Die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft hat grundsätzlich Interesse an einer Zusammenarbeit signalisiert.

Neben dieser Stiftung gibt es auch andere Anbieter, die sich auch auf benachbarte Räume konzentrieren. Das ist wichtig, denn die Kompensation für Eingriffe in Wuppertal kann nur in einem vom Land NRW vorgegebenem Naturraum vorgenommen werden. Der für Wuppertal und das Bergische Städtedreieck maßgebliche Raum entspricht weitestgehend dem Bergischen Land und dem Sauerland (grüne Darstellung, K 04) und nicht dem Rheinland.



Die Untere Naturschutzbehörde hat eine mögliche Zusammenarbeit mit entsprechenden Institutionen geprüft.

Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde (UNB)

Auch Mitarbeiter*innen der UNB haben vor ca. 10 Jahren Gespräche mit der Stiftung geführt. Die Stiftung wurde gebeten, Flächenvorschläge zur Abstimmung vorzulegen. Hierzu ist es bislang jedoch nicht gekommen.

Die Arbeit der Stiftung verspricht auf den ersten Blick eine Entlastung. Nach Einschätzung der UNB verbleibt jedoch zu viel Aufwand (Abstimmung von Flächen und Maßnahmen, Begleitung und Kontrollaufgaben) im Haus, so dass unter dem Strich kein nennenswerter personeller Entlastungseffekt eintritt und die Maßnahmen durch zusätzliche Personalkosten (bei der Stiftung) aber insgesamt teurer werden.

Zudem laufen bei den Stiftungen eigene Pflege- und Kontrollmaßnahmen nach 30 Jahren aus. Auch wenn das für einige Maßnahmen ausreichend erscheint (bei Erreichung eines bestimmten Biotoptyps) ist das z.B. für eine extensive Grünlandbewirtschaftung problematisch. Diese braucht die dauerhafte Pflege über den genannten Zeitraum hinaus, die dann nicht mehr gewährleistet ist.

Zudem sollte ein Ausgleich in Wuppertal Priorität haben, da nur bei eingriffsnahen Kompensationsflächen auch die Belange des Arten- und Klimaschutzes mitberücksichtigt werden können. Sofern dies nicht möglich ist, erhöhen sich evtl. der benötigte Flächenbedarf und die Kosten. **Zudem haben die politischen Entscheidungsträger in Bezirksvertretungen und im Fachausschuss wiederholt betont, dass Eingriffe, die in Wuppertal vorgenommen werden, auch in Wuppertal kompensiert werden sollen.** Insofern wurden bislang nur in einem begrenzten Umfang Kompensationen außerhalb Wuppertals umgesetzt.

Gleichwohl haben Eingriffsverursacher (z.B. im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne oder im Rahmen von Planfeststellungsverfahren) die Möglichkeit, Kompensationen im dargestellten Kompensationsraum K 04 vorzunehmen. Sie können sich dabei an Stiftungen wenden oder andere Untere Naturschutzbehörden, die Flächen oder Ökopunkte vorhalten. Insoweit findet bereits heute im begrenztem Umfang eine Kompensation außerhalb Wuppertals statt. Entsprechende Maßnahmen werden durch die UNB nach einer Prüfung anerkannt.

Kurzfristige Entspannung beim Angebot von Kompensationsflächen:

Die UNB hat zuletzt in der Drucksache Nr. VO/05552/21/1-A (Stand der Landschaftsplanung) über Kompensationsflächenreserven berichtet. Hiernach sind im April 2021 39 Flächen mit einer Größe von 60,6 ha enthalten. Es handelt sich um private wie um öffentliche Flächen. 40,3 ha umfassen den naturnahen Umbau von standortfremden Forsten in standortgerechte Wälder, die auch von der Unteren Forstbehörde anerkannt werden, um Ersatzaufforstungen auf Acker- und Grünlandflächen zu vermeiden.

Ein kleiner Teil entfällt auf Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen. Hier wurde das Baurecht aufgehoben. Damit kann der jeweilige Standort als Entsiegelungsmaßnahme anerkannt werden. Ein wesentlicher Teil entfällt auf landwirtschaftliche Flächen. Hier werden in jüngster Zeit „neue“ städtische Flächen für das Kataster vorbereitet. Es handelt sich um ertragschwache Standorte in einer Auenlandschaft, die von den Landwirten nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden können.

Damit steht die Bereitstellung dieser Flächen auch nicht im Widerspruch zur „Kooperationsvereinbarung zur landwirtschaftsverträglichen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutz- und dem Landschaftsgesetz NRW“, die die Stadt Wuppertal mit dem Rheinischen Landwirtschaftsverband e.V., der Kreisbauernschaft Mettmann e.V. und der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Mettmann am 02.07.2012 geschlossen hat. Im Rahmen dieser Vereinbarung sollen

vorrangig Maßnahmen in Betracht gezogen werden, die außerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen umgesetzt werden können.

In der Vergangenheit sind der UNB Flächen angeboten worden, die für eine Kompensation geeignet waren, aber für die aus Haushaltsgründen keine Mittel bereitgestellt wurden. Eine Mittelbereitstellung kann helfen, die Situation weiter zu entspannen. Sie ändert aber nichts an der grundlegenden Situation von Flächenkonkurrenzen und Flächenengpässen.

Die abgestimmten Flächen werden langfristig für die geplanten Projekte im Bereich des Wohnungsbaus und der Gewerbeflächenentwicklung nicht ausreichen (s. auch Drucksache-Nr. VO/0552/21/1-A).

Fazit zu Kompensationsflächen

Eine enge Zusammenarbeit mit Stiftungen ist in den vergangenen Jahren nicht zustande gekommen. Große Vorteile werden von der UNB auch nicht gesehen. Vorhabenträger (im Rahmen von vorhabenbezogenen B-Plan- oder Planfeststellungsverfahren) haben jedoch die gesetzliche Möglichkeit, Kompensationsmaßnahmen außerhalb Wuppertals im Bergischen Land und im Sauerland auch mit Unterstützung durch eine Stiftung umzusetzen.

Kurz- bis mittelfristig ist eine Entspannung beim Angebot von Kompensationsflächen eingetreten, langfristig muss man von einem Mangel ausgehen, der durch Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich ausgelöst wird.

Zum Aspekt interkommunaler Gewerbegebiete

Diese Verpflichtung, Eingriffe auszugleichen, gilt grundsätzlich auch für interkommunale Gewerbegebiete. Wie im Punkt 4 dargelegt wird, stehen auch unsere Nachbargemeinden vor der Herausforderung, Gewerbeflächenansprüche (Flächenbedarfskonto!) mit dem generellen Flächenengpass in Einklang zu bringen.

Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit wurden zuletzt beim Treffen der Verwaltungsvorstände des Bergischen Städtedreiecks am 20.09.2021 erörtert. Dabei wurden verschiedene Standortvarianten und das Modell eines gemeinsamen Flächenpools diskutiert.

Das Thema wurde im Rahmen des Treffens der Verwaltungsvorstände des Bergischen Städtedreiecks vertagt und wird zu einem späteren Zeitpunkt erneut aufgegriffen.

Punkt 4 – Flächenbedarfskonto – Flächenzertifikate

Flächenbedarfskonto: Dies gilt hier in gleicher Weise für das Flächenbedarfskonto, wir bitten hier um entsprechende Erläuterung und beispielhafte Darlegung.

Antwort 4:

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2017 beschäftigt sich auf den Seiten 22 – 23 intensiver mit dem Thema. Zur Vereinfachung wird der Text in das vorliegende Dokument übernommen.

Im Rahmen der Regionalplanfortschreibung der Bezirksregierung Düsseldorf hat sich die Regionalplanungsbehörde entschlossen, für die Städte und Gemeinden, für die ein Bedarf für die Entwicklung neuer Bauflächen für Gewerbe oder Wohnen festgestellt wurde und für die keine geeigneten Flächen im Regionalplan dargestellt werden konnten, den Bedarf in Form eines Flächenbedarfskontos schriftlich festzuhalten. Wuppertal hatte in diesem Zusammenhang ein Flächenbedarfskonto von 76 ha erhalten. Dieser Bedarf kann zu einem

späteren Zeitpunkt durch eine Planänderung an einem geeigneten Standort umgesetzt werden. Darüber hinaus ist es möglich, Bedarfe einer Stadt durch eine interkommunale Zusammenarbeit außerhalb des Stadt- bzw. Gemeindegebiets planerisch umzusetzen, wenn die Kommune zustimmt, die laut Flächenkonto einen zusätzlichen Bedarf hat (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf (2016), S. 50-54).

Die Bezirksregierung hat hier primär eine gemeinsame Flächenentwicklung auf Basis einer gemeinsamen Gewinn- und Kostenteilung im Blick. Das ist ein guter Ansatz, wenn es sich um benachbarte Städte und Gemeinden handelt, bei der eine Gemeinde einen Flächenmangel hat und die andere Gemeinde über ein hohes Flächenangebot verfügt. Im Fall des Bergischen Städtedreiecks sowie der westlich angrenzenden Nachbargemeinden Haan und Velbert ist das nicht möglich, da alle Nachbarn in der gleichen Position eines Gewerbeflächendefizits sind.

Wie man jedoch „Flächenansprüche“ in Wert setzen könnte, zeigt ein Blick in die Forschungslandschaft. Das Umweltbundesamt hat in den Jahren 2013 bis 2017 ein „Planspiel zur Erprobung eines überregionalen Handelssystems mit Flächenausweisungszertifikaten“ durchgeführt, da es das 30 ha-Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als ernsthaft gefährdet ansieht. (siehe auch <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/handel-flaechenzertifikaten#modellprojekt-handel-mit-flaechenzertifikaten>)

Innerhalb des Modellprojekts ging es darum, ineffiziente Flächenausweisungen zu verhindern und die Flächeninanspruchnahme auf zuvor festgelegte Maximalwerte zu begrenzen.

Im Rahmen des Planspiels sind die teilnehmenden Gemeinden mit sogenannten Flächenzertifikaten kostenlos ausgestattet worden. Die Anzahl der Zertifikate richtete sich dabei nach der Bevölkerungsgröße und sollte eine ausreichende Eigenentwicklung garantieren. Diese Zertifikate konnten innerhalb des Planspiels genutzt werden, um eigene Vorhaben im Außenbereich zu realisieren, sie konnten aber auch frei gehandelt, d.h. an andere Gemeinden, die unter Umständen zeitnah größere über den eigenen Bedarf hinausgehende Vorhaben im Außenbereich umsetzen wollten, veräußert werden.

Das Planspiel sah also vor, die Flächenentwicklung über einen überregionalen Handel mit Flächenzertifikaten, bei dem nur so viel Fläche im Außenbereich neu bebaut wird, wie zur Einhaltung des 30 ha - Ziel pro Tag zulässig ist, zu steuern.

Die wichtigsten Punkte zum Flächenhandel sind u.a.:

- Wenn die Kommune bisher ungenutzte Flächen im Außenbereich zu Bauland machen will, muss sie die entsprechende Menge an Zertifikaten dafür aufbringen.
- Für die Bebauung im Innenbereich sind keine Zertifikate erforderlich.
- Die Zertifikate sind zwischen den Kommunen frei handelbar.
- Zertifikate können für spätere Aktivitäten angespart werden.
- Durch die Rücknahme bestehender Baurechte können die Kommunen zusätzliche Zertifikate generieren.

Im Modellprojekt zeigte sich, dass den Großstädten i.d.R. mehr Zertifikate zugeteilt wurden als Potenzialflächen im Außenbereich vorhanden waren. Auch für Wuppertal wäre dieses Ergebnis nach einer überschlägigen Einschätzung zutreffend gewesen. Tatsächlich nimmt Wuppertal nur einen Bruchteil der „potenziellen zugestandenen“ Außenbereichsflächen in Anspruch.

In den vergangenen Jahren wurden im gewerblichen Bereich pro Jahr zwischen 10 bis 15 ha p.a. Flächen in Anspruch genommen. Davon entfielen ca. 60 % auf Brachflächen. Nur 4 bis 6 ha p.a. entfielen auf Außenbereichsflächen. Hinzu zu rechnen sind die Wohnbauflächen.

Erfahrungen aus den vergangenen Jahren zeigen, dass auch diese Entwicklungen zu 90 bis 95 % im Innenbereich stattgefunden haben (Brachflächen, Nachverdichtungen durch z.B. Rück- und Neubau, Baulückenschließungen).

Das Planspiel zeigte, dass das Instrument Flächenhandel funktioniert und die Flächeninanspruchnahme wirkungsvoll begrenzt wird. Es eröffnet(e) einer Großstadt wie Wuppertal aber auch neue Perspektiven. Eine Stadt, die mehr Zertifikate zugeteilt bekommt, als sie für ihre Siedlungsflächenentwicklung benötigt (oder verbrauchen kann: Anm. d. Verf.) ist im Saldo Anbieter von Zertifikaten im Markt. Sie hat die Möglichkeit, überschüssige Zertifikate zu verkaufen oder diese für spätere Entwicklungen anzusparen. Aus den Verkaufserlösen kann sie z.B. Projekte der Innenentwicklung finanzieren.

Diese Überlegungen bieten ggf. Chancen, dass der ökonomische Nachteil, der durch enge Spielräume in der Siedlungsflächenentwicklung gegeben ist (Topografie, Natur- und Landschaftsschutzgebiete) ausgeglichen werden kann. Zwischen den gebenden und nehmenden Gemeinden erfolgt ein Wertausgleich. Dieser Wertausgleich könnte zweckgebunden z.B. an eine Wiedernutzung von Brachflächen gekoppelt werden.

Das Instrument ist in seiner Funktionsweise erforscht. Es obliegt nun der Bundespolitik, das Instrument verbindlich einzuführen.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Der Bericht zu den Instrumenten der Gewerbeflächenentwicklung hat keine direkten Auswirkungen

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt

Anlagen

Anlage 01 - Merkblatt NRW.BANK. Kommunal Invest und Kommunal Invest Plus

Anlage 02 – Auszug aus den GRW-Richtlinien „Gegenstand der Förderung“