

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christiane Claßen 6616 8043 Christiane.classen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.05.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/0380/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
25.05.2023	BV Uellendahl-Katernberg	Entgegennahme o. B.
01.06.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
Evaluierung der Baulückenaktivierung in Uellendahl-Katernberg		

Grund der Vorlage

Erfolgte Durchführung des zweiten Projektes zur Baulückenaktivierung im Bezirk Uellendahl-Katernberg gemäß VO/0162/21 und VO/1809/21.

Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung zur Evaluierung des zweiten Projektes zur Baulückenaktivierung in Uellendahl-Katernberg und zum weiteren Vorgehen wird entgegengenommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Nach der Durchführung des Pilotprojekts zur Baulückenaktivierung in Ronsdorf wurde das Projekt in Uellendahl-Katernberg, dem zweiten von zehn Wuppertaler Stadtbezirken fortgeführt. Die Reihenfolge der Bezirke wurde in der VO/0162/21 festgelegt.

Ende 2022 wurden zu 124 Baulücken im Bezirk Uellendahl-Katernberg Eigentümerinnen und Eigentümer angeschrieben. Wie im Bezirk Ronsdorf wurde ein Anschreiben und ein Fragebogen versendet, mit der Option, den Fragebogen auch online auszufüllen und abzusenden.

Die Auswertung erfolgt in einer Gegenüberstellung der Bezirke Ronsdorf und Uellendahl-Katernberg. In der Anlage werden die Daten in einer Tabelle gebündelt; die Tabelle wird jeweils um die Ergebnisse aller anderen Stadtbezirke ergänzt werden (vgl. Anlage01_Auswertung_Baulückenaktivierung_Bezirke).

Evaluierung

Der Bezirk Uellendahl-Katernberg hat fast doppelt so viele Einwohner wie Ronsdorf und auch fast doppelt so viele Baulücken mit Baurecht. Beide Bezirke haben eine ähnliche Einwohnerdichte (im Vergleich mit den Bezirken der Talachse) und auch eine ähnliche durchschnittliche Anzahl an Wohneinheiten (WE) je Gebäude mit Wohnen, nämlich 2,5 (RO) und 2,7 (UK) WE pro Gebäude mit Wohnraum. In Uellendahl-Katernberg ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Gesamtstadtvergleich mit 80% der höchste unter den Stadtbezirken. In Ronsdorf sind 68% der Gebäude mit Wohnraum Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Rücklauf in Ronsdorf war (nach Versendung nur eines Serienbriefs) 52%. In Uellendahl-Katernberg war der Rücklauf nach dem ersten Anschreiben nur ca. 20%. Nach einem auffordernden zweiten Anschreiben ist der Rücklauf auf 63 % gestiegen. Beide Rücklaufquoten sind sehr gut.

Der Anteil an Wuppertaler Adressen unter den angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern ist in beiden Bezirken etwa gleich hoch (er liegt bei 82 - 84%). In Uellendahl-Katernberg ist aber der Anteil an Privateigentümern höher (94% private Eigentümer, nur 6% institutionelle Eigentümer). In Ronsdorf sind dem gegenüber 79% Privateigentümer, 21% der angeschriebenen Baulücken-Eigentümer institutionelle Eigentümer.

In beiden Bezirken ist der Anteil an grundsätzlich Bauwilligen, die sich zurückgemeldet haben, gleich, nämlich 76%. Ca. drei Viertel der Eigentümer wollen also jetzt oder später bauen und das Baurecht ausschöpfen, sowohl in Ronsdorf, als auch in Uellendahl-Katernberg.

Dementsprechend haben in beiden Bezirken die Rückmeldungen ergeben, dass etwa ein Viertel (24%) sich keine weitere Bebauung auf dem Grundstück vorstellen kann (um die Gartenflächen zu erhalten oder explizit nicht weiter zu versiegeln).

In Uellendahl-Katernberg war die Nachfrage nach Beratungen geringer als in Ronsdorf. Nur 18% der Rückmeldungen erbat und erhielten eine Beratung, in absoluten Zahlen 14. In Ronsdorf wurden zu 12 der Rückmeldungen Beratungen durchgeführt, das entsprach 32% der Rückmeldungen. Zusätzlich wurden hier 10 Eigentümer beraten, die sich aufgrund der Pressemitteilungen gemeldet hatten.

In beiden Bezirken hat die Baulückenerhebung etwas mehr räumliches Potenzial ergeben, als im Innenentwicklungskonzept berechnet.

Fazit

In Uellendahl-Katernberg gab es 78 Antworten bei 124 angeschriebenen Fällen, in Ronsdorf 37 von 71 Fällen. Die Pläne eines erheblichen Anteils an Eigentümerinnen und Eigentümern bleiben damit unbekannt.

Dennoch ist die Baulücken-Aktivierung durchführbar und als Strategie zur Schaffung von mehr Wohnraum ohne Beanspruchung des Außenbereichs lohnenswert. Etliche Eigentümerinnen und Eigentümern konnten grundsätzlich über ihre Baurechte informiert werden, woraus sich perspektivisch neue Bauvorhaben ergeben können. Eine Einschätzung ist, dass pro Bezirk 10 bis 20 Wohneinheiten in Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung als direkte Folge der Beratungen entstehen könnten, das wären 100 bis 200 Wohneinheiten für ganz Wuppertal, ohne Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen.

Bauanträge oder Bauvoranfragen sind bisher für die Grundstücke in Ronsdorf und Uellendahl-Katernberg, deren Eigentümer/innen und Eigentümer sich an der Fragebogenaktion beteiligt haben und zum Teil beraten wurden, nicht eingereicht worden.

Über 80% der Baulückenbesitzerinnen und -besitzer sind Privateigentümer mit Wohnsitz in Wuppertal. Das heißt, für den benötigten Bau von neuen, modernen Wohnungen in den Baulücken im Innenbereich sind zum größten Teil Wuppertaler Privateigentümerinnen und -eigentümer mit ihren Einzelentscheidungen verantwortlich. Momentan haben Städte keine andere Handhabe, als die Eigentümer/innen durch Beratung zu unterstützen.

Weiteres Vorgehen

Das dritte Projekt zur Baulückenaktivierung wird aktuell im Bezirk Vohwinkel durchgeführt. Im Mai 2023 werden die Anschreiben versendet. Nach einer sechswöchigen Rückmeldefrist werden die Beratungen durchgeführt.

Als nächstes erfolgt die Baulückenaktivierung in den Bezirken Cronenberg und Elberfeld-West.

Klimacheck

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

- neutral /nein
 ja, positive Auswirkungen
 ja, negative Auswirkungen

Begründung:

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

Positive Auswirkungen:

Die Baulückenaktivierung ist in der Fachwelt bisher unumstritten Teil der Stadtentwicklungsstrategien der Innenentwicklung und des „Flächensparenden Bauens“ – zusammen mit Maßnahmen wie der Bestandserüchtigung (Ausbau und Aktivierung von Leerstand) und der Brachflächenentwicklung. Die Strategien der Innenentwicklung und des Flächensparenden Bauens 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.

Negative Auswirkungen:

Innenentwicklung in Baulücken beinhaltet Neubauten. Jegliches Bauen ist ein Eingriff in die Klima- und Belüftungsverhältnisse des Stadtraums und hat einen Ressourcenverbrauch zur Folge. Durch Baulückenaktivierung wird zum Teil bisher unversiegelter Boden versiegelt. Tieren und Pflanzen wird, wenn auch in geringem Maßstab, Lebensraum genommen und Versickerungsflächen reduzieren sich, wenn keine anderen baulichen Maßnahmen getroffen werden. Hier können jedoch intelligente Bau- und Energiekonzepte sowie intensive Dach- und Fassadenbegrünungen, die negativen Auswirkungen abmildern.

Anlagen

Anlage01_Auswertung_Baulückenaktivierung_Bezirke