

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	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:	29.04.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0514/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
21.05.2024	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
21.05.2024	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
21.05.2024	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
22.05.2024	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
22.05.2024	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
23.05.2024	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
28.05.2024	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
28.05.2024	BV Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
29.05.2024	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
29.05.2024	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
06.06.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
13.06.2024	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Empfehlung/Anhörung
27.06.2024	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
01.07.2024	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Handlungsprogramm Gewerbeflächen - Fortschreibung 2024		

Grund der Vorlage

Mit der vorliegenden Drucksache wird das Handlungsprogramm Gewerbeflächen fortgeschrieben. Die Fortschreibung erfolgt wie gewohnt bedarfsorientiert und ist damit Teil einer Reihe, die 2001 begann und sich über die Jahre 2005, 2011, 2017 und 2020 fortsetzte. Das Handlungsprogramm beschreibt die aktuelle Gewerbeflächensituation und sorgt so für die notwendige Transparenz für kommenden Beschlüsse. Zugleich ist es als städtebauliches Konzept eine wichtige Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung. Es enthält Handlungsempfehlungen für die Verwaltungsarbeit in den kommenden Jahren.

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt das Handlungsprogramm Gewerbeflächen - Fortschreibung 2024 und

- die Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale voranzutreiben
- vorhandene Gewerbeflächen konsequent zu schützen
- zum Ankauf bedeutender privater Gewerbeflächen bei Bedarf - unter Berücksichtigung der haushaltrechtlichen Rahmenbedingungen - finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen
- Fördermittel zu nutzen
- beim Verkauf städtischer Gewerbeflächen Qualitätskriterien umzusetzen
- neue Potenziale im Außenbereich zu untersuchen
- Lösungen für den Mangel an Kompensationsflächen zu erarbeiten
- umweltorientierte Festsetzungen im Bebauungsplan-Verfahren zu beachten
- städtebauliche und andere Instrumente zu nutzen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Frank Meyer

Begründung

In dem aktuellen Gremienlauf befassen sich gleich vier Drucksachen mit dem Thema der Gewerbeflächenentwicklung.

1. *Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Fortschreibung 2024* (Bestandsaufnahme der vorhandenen Reserven, Bewertung, Handlungsempfehlungen)
2. *Quartalsbericht zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen* (laufende Berichterstattung zu ausgewählten Flächen seit 2021)
3. *Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Neue Potenzialflächen* (Vorschläge zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen abseits vorhandener Reserven)
4. *Strukturkonzepte zu ausgewählten Potenzialstandorten:*
Jägerhaus / Linde und Lichtscheid-Süd

Die Fortschreibung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen, die in der vorliegenden Drucksache thematisiert wird, reiht sich in eine lange Reihe von Berichterstattungen (2001, 2005, 2011, 2017, 2020) über die Situation von gewerblichen Bauflächen in Wuppertal ein.

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen enthält eine Bestandsaufnahme über das Gewerbeflächenpotenzial. Es zeigt auf, welche Potenziale verfügbar sind, gibt damit einen Ausblick auf die kommenden Jahre und benennt darüber hinaus Handlungsempfehlungen.

Das Verhältnis der Handlungsprogramme zueinander

Im Unterschied zu dem *Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Neue Flächenpotenziale* werden hier Standorte diskutiert, die bereits planerisch vorbereitet oder planerisch gesichert sind. Im Kern geht es um Standorte, die bereits im Regionalplan verankert sind. I.d.R. finden diese Standorte ihre Entsprechung im kommunalen Flächennutzungsplan. In vielen Fällen existiert zu den Standorten bereits ein Bebauungsplan oder es gibt einen Bebauungsplan,

der sich im Verfahren befindet. Für einige Standorte steht dieser Schritt noch bevor, für andere ist er nicht notwendig, da es sich um Lagen im Innenbereich (§34 BauGB) handelt.

Innenentwicklungspotenziale

Bestandteil dieses *Handlungsprogramms Gewerbeflächen – Fortschreibung 2024* sind auch wie in den vergangenen Jahren gewerblicher Brachflächen (Nutzungsaufgabe liegt länger als zwei Jahre zurück) und Wiedernutzungspotenziale (Nutzungsaufgabe liegt noch keine zwei Jahre zurück), die auch weiterhin als gewerbliche Baufläche genutzt werden sollen. Es handelt sich hierbei um sogenannte Innenentwicklungspotenziale.

Die Qualität und Quantität dieser Daten zu den Innenentwicklungspotenzialen konnten durch zwei Untersuchungen verbessert werden. Im Oktober 2022 hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) nach Luftbilddauswertungen verschiedener Jahrgänge der Stadt Wuppertal Informationen zu Brachflächen und mindergenutzte Flächen zur Verfügung gestellt. Die Verwaltung hat diese Daten ausgewertet. Im vorliegenden Handlungsprogramm wurden Flächen aufgenommen, die eine Mindestgröße von 2.000 m² aufweisen und für eine gewerbliche Nachfolgenutzung geeignet sind. Es handelt sich dabei häufig um Flächen, die den Unternehmen als Betriebserweiterungsstandorte dienen.

Das Dortmunder Planungsbüro (SSR) hat ein GIS-gestützten Ansatz verfolgt. Grundlage waren Daten des Amtlichen Liegenschafts-informationssystem (ALKIS). Im Fokus standen erschlossene Grundstück bzw. Grundstücke, die maximal 100 m von einer potenziellen Erschließung entfernt liegen sowie unbebaute bzw. bebaute Grundstücke, die noch Restpotenzial bieten. Bei den ermittelten Flächen handelte es sich häufig um Mitarbeiterstellplätze oder offene Lagerflächen, die sich nach wie vor in Nutzung befinden und sich weniger zur Aufnahme in die Übersicht eigneten.

Städtebauliches Konzept

Als beschlossenes städtebauliches Konzept ist das Programm eine wichtige Planungsgrundlage zur Erarbeitung von Bebauungsplänen.

Herstellung von Transparenz - Gewerbeflächenkataster

Nicht zuletzt ist dieses Handlungsprogramm Gewerbeflächen mit der umfangreichen Anlage, die für jeden Standort einen Steckbrief bereithält, ein gutes Instrument, um Transparenz herzustellen. Im Gegensatz zu den früheren Ausgaben von 2018 und 2020 sind nun die Standorte flächenscharf dargestellt. Das ist möglich geworden, weil die Verwaltung die beabsichtigte Veröffentlichung eines Gewerbeflächenkatasters (gem. § 200 Abs. 3 BauGB) zuvor bekannt gemacht hat (s. Amtsblatt Nr. 10/2024, vom 27.03.2024).

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☒ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Inanspruchnahme von Brachflächen oder Wiedernutzungspotenziale (ca. 47,7% der vorhandenen Reserven) hat in aller Regel keine negativen, ggf. sogar günstige Auswirkungen auf das Klima. Letzteres ist dann der Fall, wenn bei einer Neuordnung von Standorten z.B. teilweise entsiegelt wird, Begrünungsmaßnahmen durchgeführt oder durch den Rückbau von Gebäuden Luftleitbahnen wiederhergestellt werden.

Im Fall von Neuinanspruchnahmen landwirtschaftlicher Flächen können negative Effekte nicht vermieden werden. Gleichwohl können auch hier durch die Anordnung von Gebäuden, Festlegung von Gebäudehöhen, Begrünungen (Fassade, Dach) und Entwässerungsmaßnahmen die negativen Effekte reduziert werden.

Kosten und Finanzierung

Durch das Handlungsprogramm Gewerbeflächen werden grundsätzlich keine direkten Kosten ausgelöst. Das Handlungsprogramm empfiehlt jedoch bei Bedarf und unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen den Ankauf von Gewerbeflächen.

Zeitplan

entfällt

Anlagen

Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Fortschreibung 2024