Quartalsbericht I/2024

HANDLUNGSPROGRAMM GEWERBEFLÄCHEN

Gliederung

1. Einleitung 3

2. Ausgewählte Standorte 6
   - 2.1. Clausewitzstraße 9
   - 2.2. Spitzenstraße / Bahn 10
   - 2.3. SmartTec Campus 11
   - 2.4. Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd 12
   - 2.5. Varresbeck-Süd 13
   - 2.6. Westlich Bahnstraße / Buntenbeck 14
   - 2.7. Düsseldorfer Straße / Bahnstraße 15
   - 2.8. Blombach-Süd 16
   - 2.9. Linde II 17
   - 2.10. Varresbeck-Nord 18
   - Tabellarische Übersicht 20

3. Innenentwicklungspotenziale 21
   - 3.1. Stand der Erarbeitung – neue Innenentwicklungspotenziale 21
   - 3.2. Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen 22

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 01.01.2024 bis zum 31.03.2024.

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 den 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.

Flächenbedarf

Wirtschaftsförderung und Verwaltung haben in den zurückliegenden Jahren im Rahmen diverser Handlungsprogramme Gewerbeflächen (vgl. Drucksachen Nr. VO/0901/16, VO/0498/20) auf das drohende Flächendefizit hingewiesen. Diese Herausforderung hat auch die Bezirksregierung Düsseldorf erkannt.

Im Rahmen der letzten Regionalplanneuaufstellung hat die Bezirksregierung Düsseldorf ein sogenanntes Flächenbedarfskonto eingeführt. Es dokumentiert Fehlbedarfe. Unter Berücksichtigung eines Prognosezeitraums von 20 Jahren können Wuppertal und einige andere zumeist angrenzende Städte ihren prognostizierten Bedarf unter den derzeitigen Bedingungen nicht in ihrem Planungsraum decken!

Für Wuppertal wurde bei einem prognostizierten Bedarf von 248 ha ein Defizit von 76 ha ausgewiesen. Dabei geht die Bezirksregierung von einer rechnerischen Planungsreserve von 172 ha aus. Tatsächlich stecken in dieser Summe zahlreiche Standorte, die sich auf absehbare Zeit nicht entwickeln lassen, weil

- die Eigentümerinnen und Eigentümer andere Nutzungsvorstellungen verfolgen und/oder kein Entwicklungsinteresse haben (z.B. Blombach-Süd, Blumenroth)
- sich kommunale Planungsabsichten geändert haben (z.B. Kleine Höhe)
- der Standort keine sinnvolle Erschließung bietet und/oder der Standort mit hohen Restriktionen (Leitungstrassen, umweltrelevante Themen) verbunden ist, sodass der notwendige Aufwand nicht im Verhältnis zum verfügbaren Flächenpotenzial steht (z.B. Jesinghausen)
- Standorte durch mögliche Betriebserweiterungsabsichten nicht verfügbar sind.

Insofern muss diese Reserve aus Sicht der Wirtschaftsförderung und der Stadtentwicklung deutlich nach unten korrigiert werden. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2020 weist insoweit nur 45,6 ha kurz- bis mittelfristig verfügbare Flächen auf (s. Drucksache Nr. VO/0498/20, HP Gewerbeflächen 2020, S. 5).

Der Standort Wuppertal verliert zudem permanent kleinteilige gewerbliche Bauflächen durch die Umwandlung in Wohnnutzungen. Dies betrifft zumeist innerstädtische Lagen, die im unbeplanten Innenbereich liegen und sich durch eine Nutzungsmischung auszeichnen. In der Regel sind die Standorte im Flächennutzungsplan (FNP) als Mischgebiete (MI) dargestellt. Das Kapitel 3.2. benennt Handlungsstrategien und Ursachen (Konfliktminimierung, Aufwertung des Quartiers, ökonomische Zwänge).

Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept

Im aktuellen „Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2023 für den Planungsregion Düsseldorf“ (RGIK 2023) berichtet die Bezirksregierung Düsseldorf über einen gestiegenen Fehlbedarf von nunmehr 120 ha für Wuppertal.

Entwicklung des Fehlbedarfs in den Städten mit Flächenbedarfskonto

	Bedarf im RPD	Bedarf 2023	Entwicklungspotenzial		Flächen-bedarfskonto im RPD (2018)	**Fehlbedarf 2023**
			RPD	2023 (10. RPÄ)		
Düsseldorf	294	344	225	224	-69	**-120**
Remscheid	111	113	88	83	-23	**-30**
Solingen	124	123	104	92	-20	**-31**
Wuppertal	248	288	172	168	-76	**-120**
Erkrath	32	31	22	14	-10	**-17**
Haan	50	43	37	28	-13	**-15**
Monheim	42	45	16	28	-26	**-17**
Ratingen	101	74	90	72	-11	**-2**
Velbert	62	58	47	44	-15	**-14**
Gesamt					**-263**	**-395**

Abbildung 1: Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, RGIK 2023, S. 64, Sitzungsvorlage 56/2023

Das liegt in der Tatsache begründet, dass die durchschnittliche jährliche Flächeninanspruchnahme, die die Grundlage für die Prognose bildet und auf weitere Prognoseparameter durchschlägt, in den zurückliegenden Jahren höher ausgefallen ist als ursprünglich angenommen.

Höhere Inanspruchnahmen bei abnehmenden Reserven lassen damit den Fehlbedarf steigen.

Ergebnisse der Unternehmensbefragung 2023 zum Thema Flächenbedarf

Im Rahmen der Neustrukturierung der Wirtschaftsförderung Wuppertal wurde die Unternehmensberatung Lennardt und Birner GmbH beauftragt, Wuppertaler Unternehmen zu ihrer Sicht auf den Standort Wuppertal zu befragen. Ein wichtiges Thema war auch hier das Gewerbeflächenangebot.

- Für zwei Drittel der befragten Unternehmen gibt es keine Erweiterungsflächen am Standort.
- Mehr als ein Viertel der Unternehmen, die hierzu Ausführungen gemacht haben, plant in den nächsten drei Jahren eine Erweiterung am Standort. Im Schnitt werden hierfür durchschnittlich 2.500 m² benötigt (siehe auch Westdeutsche Zeitung, Lokalteil Wuppertal, „Wuppertal ist nicht als Marke platziert“, 05.01.2024).

Bei der Befragung ist auch deutlich geworden, dass einige Unternehmen eine gesamte oder teilweise Standortverlagerung planen, insbesondere weil Flächen fehlen.

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. 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.

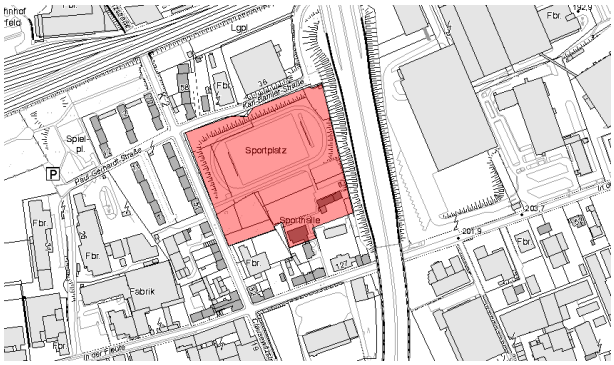
Kosten für die Umsetzung lassen sich erst nach Abschluss der Planungsphase grob kalkulieren. Mehr (Kosten-)Sicherheit liegt aber erst mit Ausschreibungsergebnissen vor.

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

Der Standort Blombach-Süd wird wie gewünscht wieder aufgenommen.

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 z.B. 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: Die Bauleitplanverfahren sind abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1251 wurde am 08.05.2023 vom Rat der Stadt Wuppertal gefasst. Die Bekanntmachung desselben fand im Stadtboten am 24.05.2023 statt. Somit ist der Bebauungsplan rechtkräftig.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich

Zeitraum: III/2018 bis II/2022 (FNP)
III/2018 bis II/2023 (Rechtskraft Bebauungsplan)

Finanzierung: abgeschlossen

C. Umsetzung

Aufbereitung: Der Rückbau der Grabelandstrukturen wird mit den Investoren abgestimmt; Rückbau weiterer Gebäudestrukturen erforderlich (Gebäude im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes, Abtragung der Sportplatzoberfläche); die Kündigung der Pachtverträge ist zum 31.12.2021 erfolgt.

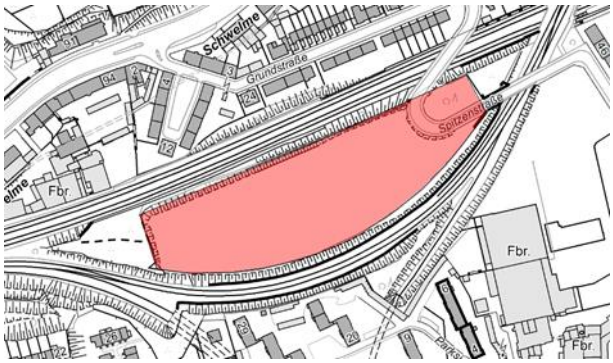
Vermarktung: Die ursprüngliche Interessensgemeinschaft besteht nicht mehr, der Standort war zwischenzeitlich für einen neuen Interessenten reserviert. Aktuell sind es wieder drei Unternehmen. In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob im Auftrag der Stadt eine innere private Erschließungsstraße hergestellt wird, um Vermarktungshemmnisse zu reduzieren. Eigentumsanteile an der Erschließungsstraße gehen durch Verkauf vollständig an die Investoren über.

Zeitraum: wird durch den Investor bestimmt

Finanzierung: Ggf. Vorfinanzierung der inneren Erschließung durch die Stadt, Finanzierung durch Investor

Gesamtprojektlaufzeit: 2018 bis siehe oben *(der Planungsprozess ist abgeschlossen)*

2.2. Spitzenstraße / Bahn (ca. 2,5 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 mit Ausnahme der Kleingärten erworben. Sowohl die westlich angrenzenden als auch die östlichen DB-Grabelandflächen werden nach intensiver Prüfung nicht in das Bebauungsplanverfahren integriert. Der Verzicht dient der Planungsbeschleunigung, da auf ein FNP-Änderungsverfahren und zusätzliche Gutachten verzichtet werden kann. Von der Reduzierung bleiben die städtischen Flächen unberührt. Sie können mit dieser Maßnahme schneller entwickelt werden.

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, ggf. ergänzende Bodenuntersuchungen). Die frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung erfolgt am 21.01.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2022 gefasst. Die Artenschutzprüfung Stufe I und II sind abgeschlossen. Ein anfänglicher Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

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

Zeitraum: 2022-2025

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

C. Umsetzung

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

Vermarktung: Der ursprüngliche Interessent hat seine Überlegungen für den Standort eingestellt. Die Vermarktungsaktivitäten werden fortgesetzt.

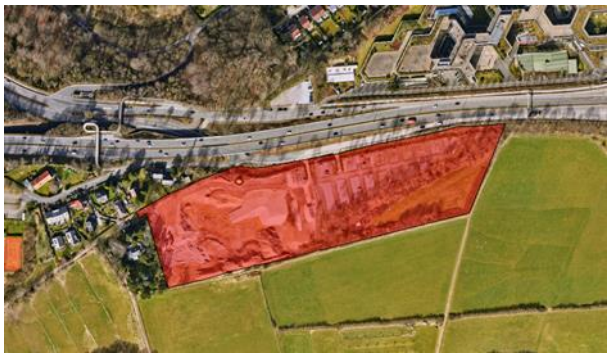
Zeitraum: 2024-2025

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

Gesamtprojektlaufzeit: 2022-2025

2.3. Smart Tec Campus Wuppertal (ehem. Bergische Sonne) (ca. 3,7 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Leuchtturm: Unternehmensansiedlung aus dem Bereich zukunftsweisender Technologien unter Einhaltung städtischer Qualitätskriterien geplant; hoher ökologischer Anspruch an die Gebäudegestaltung

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Die Stadt Wuppertal hat den Standort 2018 von einem privaten Investor erworben. Es besteht durch Kooperation mit Privaten die Möglichkeit, im Jahr 2029 den Standort auf ca. 3,7 ha zu erweitern.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Es liegt der Entwurf eines Strukturplanes vor, der in die weitere Bearbeitung einbezogen wird.

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: Das Freizeitbad „Bergische Sonne“ wurde mit Unterstützung eines externen Projektsteuerers (NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH) zurückgebaut. Der Rückbau ist abgeschlossen.

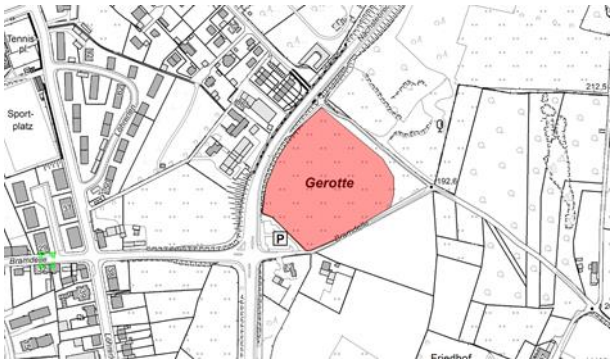
Vermarktung: Um eine Vermarktungs- und Entwicklungsstrategie zu konzipieren, wurde eine Projektgruppe initiiert, die aus verantwortlichen Vertretern der beiden Grundstücksteile besteht. Die erste Sitzung ist im Mai 2024 geplant. Durch diese Kooperation ergeben sich völlig neue Vermarktungsaspekte. Eine gegenseitige Vereinbarung wurde zwischenzeitlich unterzeichnet. Parallel dazu ist die Wirtschaftsförderung mit anfragenden Unternehmen und der Bergischen Universität Wuppertal (BUW) im Gespräch. Der Standort Wuppertal befindet sich dabei mit anderen Standorten im Wettbewerb. Die Geländemodellierung und Erschließung wurden bis auf weiteres ausgesetzt.

Zeitraum: 2020 – offen (in Abhängigkeit der zu entwickelnden Strategie)

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit (s. Drucksache Nr. VO/0236/21)

Gesamtprojektlaufzeit: 2018 – offen (in Abhängigkeit der zu entwickelnden Strategie)

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 nicht mehr im städtischen Eigentum. Der Verkauf erfolgte 2023.

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 zum Bebauungsplan 1250 gefasst, dessen Geltungsbereich im Laufe der Planbearbeitung stark reduziert wurde. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits durch die Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (s. Drucksache-Nr. VO/0343/22) wurde nun am 21. Juni durch den Rat der Stadt gefasst.

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

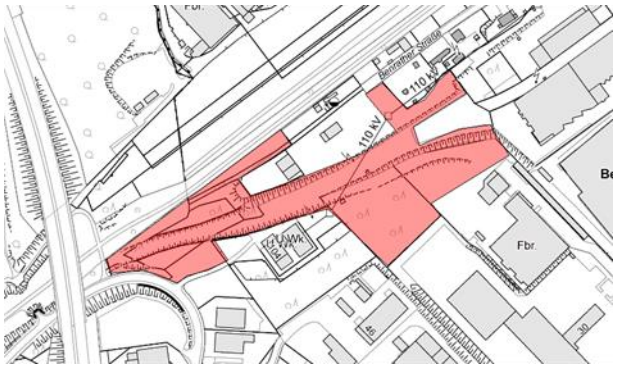
Vermarktung: Der Kaufvertrag wurde beurkundet.

Zeitraum: wird durch den Investor bestimmt

Finanzierung: durch den Investor geplant

Gesamtprojektlaufzeit: 2017 – siehe oben *(der Planungsprozess ist abgeschlossen)*

2.5. Varresbeck – Süd (ca. 3,3 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 im städtischen Eigentum und im Eigentum der WSW. Die Projektfläche hat sich geringfügig verkleinert. Die „Bauruine Deutscher Ring“ ist nicht mehr Teil des Planungsraums, da hier ein Privatunternehmen eine Projektentwicklung plant.

Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Ein Gutachten hat Bodenbelastungen ermittelt. Es vermittelt einen guten, aber nicht vollständigen Überblick. Das Projekt wurde in die verwaltungsinterne Planungskonferenz eingesteuert. Die Ergebnisse werden nun in einzelnen Fachgesprächen aufbereitet. Eine vorliegende Artenschutzprüfung kann in Eigenregie aktualisiert werden. Es sind u.a. ergänzende Bodenuntersuchungen sowie eine Entwässerungs-planung notwendig. Die WSW hat unter Mitwirkung der Verwaltung im 1. Quartal 2023 eine Entwässerungsstudie vergeben. Eine Entwässerung ist technisch möglich. Derzeit werden Rahmenbedingungen und Kosten geprüft. Entgegen der ersten Einschätzung fällt das Gehölz nicht unter die Baumschutzsatzung. Aktuell wird die Artenschutzprüfung von 2016 aktualisiert.

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: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

B. Umsetzung

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

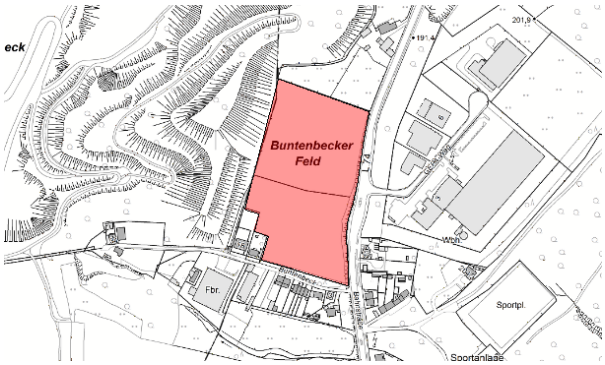
Vermarktung: Die Vermarktung ist noch nicht geplant.

Zeitraum: 2023-2025

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

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. Das Bodengutachten zur Versickerung liegt vor. Danach ist im Plangebiet keine Versickerungsmöglichkeit gegeben. Die auf dem Ergebnis aufbauende Entwässerungsstudie ist abgeschlossen. Die Entwässerung kann nur in Kooperation mit Privaten gelingen. Die betroffenen Anwohner haben der favorisierten Lösung zugestimmt. Es fehlt noch die Zustimmung eines weiteren Akteurs (benachbartes Unternehmen). Die Gespräche werden im Mai 2024 fortgesetzt.

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: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

C. Umsetzung

Aufbereitung: Ausbau der Kreuzung, ggf. innere Erschließung

Vermarktung: offen

Zeitraum: 2023-2025

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

Gesamtprojektlaufzeit: 2018 – 2025

2.7. Düsseldorfer Straße / Bahnstraße (ca. 4,7 ha)[1]





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Regionale Expansion und Leuchtturm: Unternehmensansiedlung u.a. aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau und affine Branchen („Green Gate“), für weitere Teilflächen muss ein Ansiedlungsprofil noch entwickelt und abgestimmt werden; hoher ökologischer Anspruch.

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Privateigentum: Der Eigentümer plant die eigenständige Entwicklung des Standortes.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Die überarbeitete Entwicklungsstudie ist mit der Verwaltung und der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt. Sie sieht eine Verlagerung des Gartenmarktes (ca. 2,2 ha) nach Osten und eine Neustrukturierung der Betriebsfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebs (ca. 2,6 ha) vor. Ca. 0,6 ha der ehemaligen Baumschule am östlichen Rand können nicht entwickelt werden, da sie sich im Regionalen Grünzug befinden. Die neue Entwicklungsfläche beträgt inklusive möglicher Entwässerungsflächen ca. 4,7 ha.

Formelles Planungsverfahren: ein formelles Bauleitplanverfahren ist erforderlich. Ein Planungsauftrag wurde an ein externes Planungsbüro vergeben. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Sitzung vom 23.02.2023 gefasst worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zwischen April und Juni 2023. Derzeit werden Gutachten zu den Themen Einzelhandel, Entwässerung und Verkehr erarbeitet.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Sicherung der städtebaulichen Qualitätsstandards (Ansiedlungsprofil u. Umwelt)

Zeitraum: 2022-2025

Finanzierung: Haushaltsmittel sind beantragt

C. Umsetzung

Aufbereitung: in Abhängigkeit der Aktivitäten des privaten Investors

Vermarktung: in Abhängigkeit der Aktivitäten des privaten Investors

Zeitraum: in Abhängigkeit der Aktivitäten des privaten Investors

Finanzierung: private Investition

Gesamtprojektlaufzeit: 2019 – offen

[1] Darstellung weicht vom Geltungsbereich des B-Plans ab. Vorliegend nur die Darstellung frei verfügbarer Flächen ohne geplanten Gartenbaumarkt und Betriebsfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebs.

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

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Ein untergeordneter Teil des dargestellten Standortes gehört der Stadt. Die Gespräche mit den privaten Grundstückseigentümern sind mit dem Ergebnis abgeschlossen worden, dass aktuell keine Entwicklungsbereitschaft besteht, sondern die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Mögliche Tauschflächen im direkten Umfeld stehen nicht zur Verfügung.

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. Aufgrund einer veränderten Rampenplanung seitens Straßen NRW kann die Erschließung des Gebietes über eine Rampenanbindung losgelöst vom Planfeststellungsverfahren zum 2. BA L419 erfolgen. Voraussetzung ist in jedem Fall die Zustimmung von Straßen NRW/des BMDV, insbesondere auf Basis eines Verkehrsgutachtens, welches die Stadt beauftragen und finanzieren müsste. Damit würde sich die Stadt bei einem positiven Votum die Möglichkeit offenhalten, den Standort zu einem späteren Zeitpunkt über die Rampenanbindung zu entwickeln. Die Entscheidung über die Beauftragung eines solchen Gutachtens wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit der Grundstücke besteht zz. keine Priorisierung. Sofern Grundstücke am Markt angeboten werden, prüft die Stadt einen Ankauf.

Aktuell zeigen die privaten Eigentümer Interesse, ihre Liegenschaften zum Zweck der Produktion von Solarstrom (Freiflächensolaranlagen) zu verpachten. Entsprechende Interessentengespräche laufen.

Formelles Planungsverfahren: ein formelles Bauleitplanverfahren ist erforderlich.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: Ob angesichts der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer überhaupt ein Umlegungsverfahren sinnvoll ist, wird z.Z. verwaltungsintern geprüft.

Zeitraum: offen

Finanzierung: offen

C. Umsetzung

Aufbereitung: offen

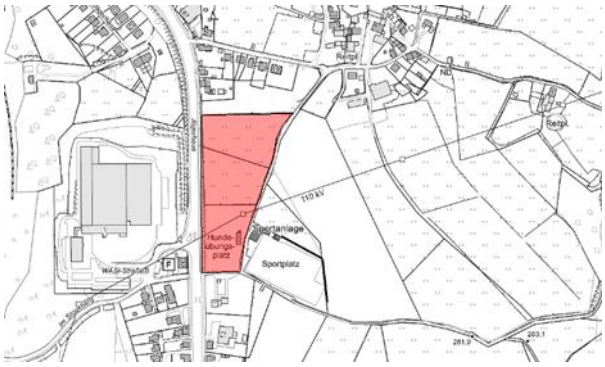
Vermarktung: offen

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:

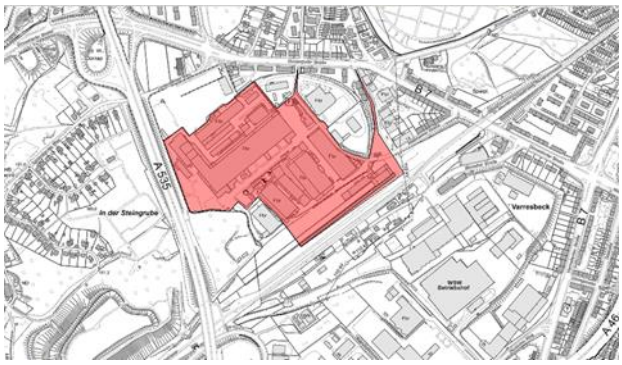
Vermarktung:

Zeitraum:

Finanzierung:

Gesamtprojektlaufzeit:

2.10. Varresbeck-Nord (ca. 12 ha)





Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Regionale Expansion: Der Standort will ansässigen Unternehmen Expansionsflächen z.B. für eine notwendige Verlagerung bieten.

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Der Standort befindet sich im privaten Eigentum.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Nach dem Beschluss des Unternehmens zur Betriebsaufgabe wurde ein Bündel von Aktivitäten auf den Weg gebracht: Verwaltungsinterner Strategieworkshop; Bodenuntersuchung mit vorangegangener historischer Erkundung durch das Unternehmen; Stilllegungskonferenz und Stilllegungsverfahren gem. BImSchG (Abschluss im Januar 2023); Gespräche mit Wirtschafts-ministerium NRW und der BR Düsseldorf zur Vorbereitung eines Förderantrags (wird nicht weiterverfolgt); enger Austausch mit der Unternehmensleitung; Gespräche mit potenziellen Interessenten; Vorbereitung von formellen Planungsinstrumenten zur Flankierung der Gespräche; Ortsbegehung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege im Januar 2023 (Teile der Liegenschaft sind denkmalwert und werden voraussichtlich unter Schutz gestellt, die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen).
Im Mai 2023 hat Schaeffler – nach Rücksprache mit der Verwaltung – die Liegenschaft an das Unternehmen CTP veräußert (siehe städtische PM vom 16.06.2023). CTP hat seinerseits ein erfahrenes Planungsbüro beauftragt, das sich mit Fragen von Erschließung und Umnutzungen auch vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes beschäftigt. Derzeit steht ein Konzept im Raum, das eine Kombination von Büro, Handwerk, Produktion vorsieht. Das Büro befasst sich derzeit intensiv mit den architektonischen und planerischen Möglichkeiten der denkmalgerechten Nutzungsänderung der Produktionshallen und des Verwaltungsgebäudes und führt Abstimmungsgespräche mit der Verwaltung

Formelles Planungsverfahren: Für eine Neuordnung ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. Am 08.12.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen mit der Drucksache-Nr. VO/1177/22 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1289 (Bebauungsplan Varresbeck-Nord) sowie mit der Drucksache VO/1274/22 den Einleitungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Gleichwohl wird bei Vorlage der Ergebnisse durch das Planungsbüro auch geprüft, ob nicht vor dem Hintergrund des Erhalts weiter Teile des Bestands eine Genehmigung auf Basis von § 34 BauGB möglich ist.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: Der Rat der Stadt hat am 19.12.2022 eine Vorkaufssatzung (siehe Drucksache-Nr. VO/1319/2022) für die betreffende und für angrenzende Liegenschaften eine Vorkaufssatzung beschlossen. Von dem Vorkaufsrecht (siehe oben: Kauf durch CTP) wurde kein Gebrauch gemacht.

Zeitraum: IV/2022 – I/2026 (siehe auch Drucksache Nr. VO/1177/22)

Finanzierung: offen

C. Umsetzung

Aufbereitung: in Abhängigkeit der Aktivitäten des privaten Investors

Vermarktung: in Zusammenarbeit mit Wirtschaftsförderung sind CTP Interessenten benannt worden, parallel erfolgen Vermarktungsaktivitäten durch CTP

Zeitraum: in Abhängigkeit der Aktivitäten des privaten Investors

Finanzierung: private Investition

Gesamtprojektlaufzeit: 2021 - offen

Die wichtigsten Standorte auf einen Blick

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	Ideenskizze liegt vor	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich-	2018-2023	Abge-schlossen	Rückbau; 2021-2022; Stadt	läuft	Mittel stehen bereit	2018 - II/2023
Spitzen-straße / Bahn	Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft	Hoher Standard	Städtisches Eigentum	Rahmenplan liegt vor	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	2022-2025	Mittel stehen bereit	Aufbereitung, Erschließung;2025; Stadt	offen	Mittel stehen bereit	2022 - 2025
SmartTec Campus (Bergische Sonne)	Vermarktungs- u. Entwicklungs-strategie im Abstimmungs-prozess	Hoher Standard	Städtisches Eigentum + privates Eigentum bei Betrachtung der Gesamtfläche	Strukturplan liegt vor	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Vorhanden	Abge-schlossen	Rückbau erl., Erschließung: derzeit offen Stadt mit ext. Unterstützung	Läuft, Abstimmung mit benach-bartem Eigentümer	Mittel stehen bereit	2018 – offen
Nächste-brecker Str. / 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	läuft	Investor	2017 – 2022
Varresbeck-Süd	Reg. Expansion: Berg. Wirtschaft (emittierende Unternehmen)	Hoher Standard	Städtisches und WSW Eigentum	Bestandsaufnahme, Ideenskizze liegt vor; Diskussion über Erschließungs-szenarien	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Beurteilung nach §34, Fachgut-achten erforderlich 2022 / 2023	Mittel stehen bereit	Bodenbewegungen, Entwässerung; 2023-2025; Stadt mit ext. Unterstützung	offen	Mittel stehen bereit	2015 – 2025
Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft	Hoher Standard	Städtisches Eigentum	Rahmenplan liegt vor; Versickerungsgut-achten liegt vor, die Entwässerungsstudie ist abgeschlossen	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	2022-2023 ext. Vergabe	Mittel stehen bereit	Erschließung 2023-2025; Stadt	offen	Mittel stehen bereit	2018 – 2025
Düsseldorfer Straße / Bahnstraße	Reg. Expansion u. Leuchtturm: Bereich ist zu definieren	Hoher Standard	Privateigentümer entwickelt Standort in Eigenregie	Abgestimmte Entwicklungsstudie liegt vor	erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	2022-2023 ext. Vergabe	Mittel stehen bereit	Umfang, Zeitraum, bestimmt durch privaten Investor	Privater Investor	Privater Investor	2019-offen
Blombach-Süd	Reg. Expansion u. Leuchtturm: Bereich ist zu definieren	Hoher Standard	Überwiegend privates Eigentum, aktuell nicht ent-wicklungsbereit	Machbarkeitsstudie liegt (2013) vor, muss aktualisiert werden; Vergabe Verkehrs-gutachten offen	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Einrichtung wird geprüft	Offen	offen	Umfang, Zeitraum, Akteur - offen	offen	offen	2013-offen
Linde II	**Es liegen keine Planungsvoraussetzungen vor!**												
Varresbeck-Nord	Reg. Expansion	mit Investor zu definieren	Privateigentümer entwickelt Standort in Eigenregie	Stilllegungsverfahren abgeschlossen	Offen	Liegt vor, nicht angewendet	Nicht erforderlich	2022-2026	offen	Umfang, Zeitraum bestimmt durch privaten Investor	Privater Investor	Privater Investor	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. 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. Durch Verschneidung der verschiedenen Informationen ist ein Flächenpool entstanden (siehe auch Drucksache-Nr. VO/1091/21). Diese Daten wurden nun im Rahmen der Fortschreibung zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2024 ausgewertet.

Im Ergebnis wurden zahlreiche Liegenschaften ermittelt, die entweder im Außenbereich liegen (100 Meter-Regel!) oder aber gewerblich genutzte Grundstücke, die offene Lagerflächen und / oder Mitarbeiterstellplätze aufweisen und sich daher in Nutzung befinden. Viele sind daher ausgeschieden.

Ferner hat im Oktober 2022 das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) der Stadt Wuppertal Informationen zu Brachflächen und minder-genutzte Flächen zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um Flächen mit einer gewerblich-industriellen, verkehrlichen oder sonstigen baulichen Vornutzung. Für die Erfassung wurden in der Regel Luftbilder aus verschiedenen Jahren ausgewertet.

Die Verwaltung hat auch diese Daten ausgewertet und verschiedenen Kategorien zugeordnet Flächen, die eine Mindestgröße von 2.000 m² aufweisen und für eine gewerbliche Nachfolgenutzung geeignet sind, wurden aufgenommen und sind in der Fortschreibung 2024 zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen dokumentiert. Es handelt sich dabei häufig um Flächen, die Unternehmen als Betriebserweiterungsstandorte dienen.

Die folgende Seite enthält eine tabellarische Übersicht über die neu aufgenommenen Standorte.

Stadtbez.	Bezeichnung	Größe	Verfügbarkeit	Bemerkung
E	Viehhofstraße	2.289	sofort	Quelle: LANUV, Lagerfläche
E	Vorm Eichholz / Technologiepark	6.115	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
UK	Aprather Weg / Pahlkestraße	119.672	nicht verfügbar	Quelle: SSR, Betriebserweiterungsfläche Forschungsstandort[2]
Vw	Haaner Straße	2.678	nicht kalkulierbar	Quelle: LANUV, Lagerfläche, Stellplatz
Vw	Zum Alten Rangierbahnhof	8.005	sofort	Quelle: LANUV, Immoscout24
Vw	Yale-Allee	5.485	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Vw	Simonshöfchen Süd	5.481	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Ba	Heinz-Fangman-Straße	9.758	kurzfristig	Quelle: LANUV
Ba	Clausenstraße / Schwesterstraße	13.002	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Ob	Hölker Feld / Möddinghofe	19.823	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Ob	Im Hölken / Nordbahntrasse	6.098	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Ob	Eichenhofer Weg	3.295	nicht verfügbar	Quelle: SSR, Betriebserweiterungsfläche
Ob	Schmiedestraße / AS W-Oberbarmen	4.873	nicht verfügbar	Quelle: SSR, Betriebserweiterungsfläche
LB	Dieselstraße / Stadtgrenze	13.443	nicht kalkulierbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
LB	In der Fleute / Autobahn	6.347	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
LB	Öhder Straße / Wupper	5.074	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Ro	Otto-Hahn-Straße / Lohsiepen	4.218	nicht verfügbar	Quelle: SSR, Betriebserweiterungsfläche
Ro	Erich-Hoepner-Ring	5.307	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche

[2] Als unbebautes Grundstück mit (Rest-)potenzial ist der **Standort Aprather Weg/Pahlkestraße** (12 ha) in die Potenzialflächenübersicht aufgenommen worden. Als Sonderstandort Forschung im Privatbesitz war er kein Gegenstand eigenständiger kommunaler Entwicklungsüberlegungen, sondern entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 856 (Aprather Weg / Pahlkestraße, Rechtskraft 28.05.1997) ein Erweiterungsstandort im Sinne eines „Vorhabens zur Standortsicherung eines bedeutenden Wirtschaftszweigs“. Gleichwohl ist er bei der Analyse des Innenentwicklungspotenzials aufgrund des Bebauungsplans in das Blickfeld gerückt und wird nun zur Vervollständigung der Potenzialflächenübersicht aufgenommen.

Nur die wenigsten Flächen sind tatsächlich verfügbar. Die meisten Standorte sind Betriebserweiterungsflächen.

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 möglicherweise 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.

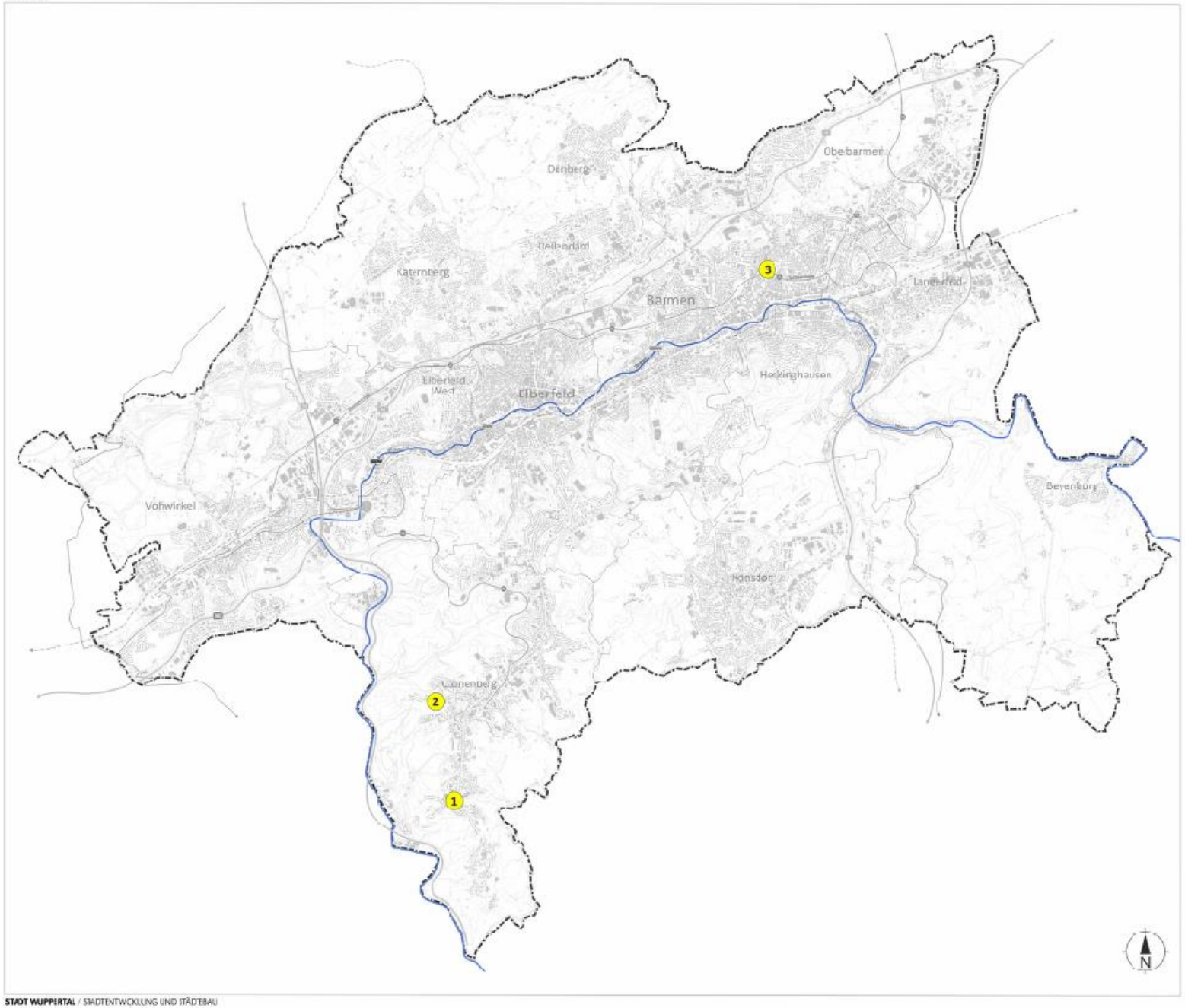
Aufwertung: In strukturschwachen Bereichen kann durch eine Umwandlung einer Gewerbefläche in eine attraktive wohnbauliche Folgenutzung ein gesamtes Quartier aufgewertet werden. Ein solches Engagement kann darüber hinaus Impulse für die Nachbarschaft erzeugen, die von der Aufwertung ebenso profitiert.

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 sind drei neue Hinweise über Umnutzungsabsichten eingegangen.

Nr.	Standortbezeichnung	Größe in m², ca.	Inhalt
1	Oberheidter Straße	1.000	Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Halle zu einer Einliegerwohnung FNP: MI
2	Herichhausen	1.000	Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen / Umbau und Anbau einer 2. Wohneinheit / (…) FNP: MI
3	Germanenstraße	4.700	Umnutzung zu Wohnen und Cafe FNP: MI (siehe auch WZ vom 08.04.2024)

Die Standorte sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Quartalsbericht I/2024

Von privaten Investoren beabsichtigte Umwandlung von Gewerbeflächen

1. Oberheidter Straße
2. Herichhausen
3. Germanenstraße

Quelle: laufende Baugenehmigungsverfahren

IMPRESSUM

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

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau

Layout: Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

Kartengrundlage: ABK

Datenstand: 09.04.202-

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
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: 16.04.2024