

Antwort auf Anfragen	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:	03.09.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/1045/24/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.09.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
10.10.2024	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Entgegennahme o. B.
Einschätzung der Wuppertaler Gewerbeflächen		

Grund der Vorlage

Große Anfrage der Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN vom 27.08.2024

Beschlussvorschlag

Die Antwort der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Die nachfolgenden Fragen wurden auch mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung (Frage 2 und 3) sowie des Ressorts 106 (Frage 7 und 8) beantwortet.

In der Beantwortung des Fragenkatalogs wird häufig Bezug auf das „Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Fortschreibung 2024“ (siehe Drucksache Nr. VO/0514/24) genommen, dass am 01.07.2024 durch den Rat beschlossen wurde. Daher wird es erneut als Anlage zur Drucksache bereitgestellt.

1. Wie ist der aktuelle Stand der Auslastung und Nutzung bereits bestehender Gewerbeflächen?

Im Zusammenhang mit dem „Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Neue Potenzialflächen“ hat die Verwaltung das fortgeschriebene „Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Fortschreibung 2024“ vorgelegt.

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen enthält eine **Bestandsaufnahme über das Gewerbeflächenpotenzial**. Es zeigt auf, welche Potenziale verfügbar sind, gibt damit einen Ausblick auf die kommenden Jahre. Nicht zuletzt ist dieses Handlungsprogramm Gewerbeflächen mit der umfangreichen Anlage, die für jeden Standort einen Steckbrief bereithält, ein gutes Instrument, um Transparenz herzustellen. Es handelt sich um ein Flächenkataster gem. § 200, Abs. 3 BauGB.

Neben der einzelnen Darstellung eines jeden Standortes enthält es tabellarische Übersichten für jeden Stadtbezirk und eine gesamtstädtische Bilanz, die hier zur Vereinfachung noch einmal dargestellt werden soll. Ferner enthält es gesamtstädtische Pläne.

Gewerbeflächenpotenzial (Stand: 31. März 2024)				
Angaben in ha				
Verwertbarkeit \ Verfügbarkeit	Gut	mittel	schwierig	Summe
sofort verfügbar				
Gesamt	13,6	6,2	2,0	21,8
davon Wiedernutzungspotenzial	13,1	4,1	0,3	17,4
kurzfristig verfügbar				
gesamt	4,6	18,5	0	23,1
davon Wiedernutzungspotenzial	4,6	18,5	0	23,1
mittelfristig verfügbar				
Gesamt	8,0	0	0	8,5
davon Wiedernutzungspotenzial	4,5	0	0	4,5
langfristig verfügbar				
gesamt	0	2,3	0	2,3
davon Wiedernutzungspotenzial	0	0	0	0
nicht verfügbar				
gesamt	17,2	20,7	0,9	38,9
davon Wiedernutzungspotenzial	9,6	2,3	0,9	12,9
nicht kalkulierbar				
Gesamt	0,5	31,6	2,9	35,0
davon Wiedernutzungspotenzial	0,5	1,6	1,5	3,6
Endsumme				
aktuelles Reserveflächenpotenzial	44,0	79,4	5,8	129,2
davon Wiedernutzungspotenzial	32,3	26,5	2,7	61,6

Die Verwendung von Signalfarben (grün, gelb, rot-orange) in der Tabelle dient der einfacheren Lesbarkeit. Der grüne Block zeigt Flächen, die sofort bzw. kurzfristig verfügbar sind und gute Verwertungskriterien besitzen.

Das trifft gerade einmal auf 18,2 ha (ca. 14 %) des Flächenpotenzials zu. Der gelbe Block, 32,7 ha (ca. 25 %), bezeichnet Flächen, bei denen ein höherer Handlungsbedarf besteht,

weil z.B. der Planungsprozess noch durchlaufen werden muss (mittelfristige Verfügbarkeit). Es können aber auch Potenzialflächen mit einer sofortigen oder kurzfristigen Verfügbarkeit sein, die jedoch Defizite bei Lage oder Zustand aufweisen. Der rote Block, 78,3 ha (ca. 61 %), beschreibt die schwierigen oder nicht verfügbaren Flächen. Ob oder wann sie den Unternehmen zur Verfügung gestellt werden können, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht seriös eingeschätzt werden.

Nur die Standorte, die in den grünen und gelben Zellen zusammengefasst sind, haben eine realistische Perspektive und können ansiedlungswilligen Unternehmen in Aussicht gestellt werden. Das sind nur 50,9 ha und damit 39 %) der gesamten Potenzialfläche in Höhe von 129,2 ha.

Ca. 47,7% (61,6 ha) des gesamten Flächenpotenzials entfallen auf Wiedernutzungspotenziale¹.

2. Bei welchen Gewerbeflächen davon ist die Verwaltung aktuell mit interessierten Unternehmer:innen im Gespräch?

Grundsätzlich ist bei der Beantwortung dieser Frage festzustellen, dass viele interessante Anfragen gar nicht bei der Stadt Wuppertal ankommen, weil die angebotenen Flächen zu klein sind.

Gewerbegebiet Nächstebreck

(s. dazu auch laufende Berichterstattung in den Quartalsberichten zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen): Gespräche mit dem interessierten Unternehmen dauerten fast vier Jahre. Vorhabenbezogener Bebauungsplan konnte entwickelt werden und führte Dezember 2023 zum Ankauf.

Gewerbegebiet Clausewitzstraße

(s. dazu auch laufende Berichterstattung in den Quartalsberichten zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen) An der Clausewitzstraße gab es während der B-Plan-Erstellung permanente Reservierungen durch produzierende Unternehmen aus Wuppertal und Schwelm, die in den letzten Zügen des Bebauungsplans sehr verbindlich waren. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung des Standorts Deutschland haben alle damals reservierenden Unternehmen bis auf einen Handwerksbetrieb ihr Interesse an der Clausewitzstraße zurückgezogen. Aktuell gibt es hier ein Wuppertaler Produktions-Unternehmen als Interessenten. Zusätzlich wurde die Fläche einem international tätigen Unternehmen angeboten, bei dem die Entscheidung noch aussteht.

Gewerbegebiet Westring

Am Westring hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal einen Entwurf für ein Wuppertaler Handelsunternehmen erstellt, das hier Montagehallen und Verwaltungsflächen errichten könnte. Zusätzlich gibt es einen Wuppertaler Interessenten, der gerne als Metallverarbeitender Betrieb mit ca. 7.000 qm ungefähr die Hälfte der Fläche erwerben würde.

Gewerbegebiet Spitzenstraße

(s. dazu auch laufende Berichterstattung in den Quartalsberichten zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen) Zur Spitzenstraße gab es zuletzt ein Unternehmen aus Langenfeld Gespräche, die bereits Architekten und Baugrundgutachten finanziert hatten und dann von ihrem aktuellen Standort (auch steuerlich) eine attraktive Alternative angeboten bekommen haben. Der Bebauungs-

¹ In diesem Zusammenhang spricht die Verwaltung bewusst von Wiedernutzungspotenziale und nicht von Brachflächen. Brachflächen im Sinne der LANUV-Definition, sind i.d.R. Standorte, die über einen längeren Zeitraum (allgemein werden 5 Jahre angesetzt) ungenutzt sind und funktionslos geworden sind. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen erfasst jedoch alle bekannten aufgegebenen und mindergenutzte Standorte und nennt sie daher zur besseren Unterscheidung Wiedernutzungspotenziale.

plan ist noch in Bearbeitung.

3. Wie viele davon sind Anfragen, wie viele sind in konkreter Verhandlung, wie viele haben einen absehbaren Verhandlungsabschluss?

Im Rahmen der Beantwortung dieser Frage ist grundsätzlich festzustellen, dass die Investitionsfreudigkeit der Unternehmen am Standort Deutschland einen historischen Tiefpunkt erlebt. Dennoch sind gut nutzbare, gewerbliche Brachflächen nie lange auf dem Markt. Nachdem das Unternehmen BROSE Schließsysteme den Standort Wuppertal verlassen hat, ist ein sofortiger Übergang der 60.000 qm großen Fläche an ein führendes Wuppertaler Unternehmen erfolgt.

Mit allen unter Punkt 2. Beschriebenen Unternehmen ist die Wirtschaftsförderung/die Stadt Wuppertal im Gespräch. Derzeit gibt es drei Unternehmen mit denen die Stadt Wuppertal in konkreten Verhandlungen bezüglich des Erwerbs von Gewerbeflächen im Gespräch ist.

4. Wie viele Gewerbeflächen sind der Verwaltung als sogenannte Gewerbe- oder Industriebrachen bekannt? Welche genau sind das?

Diese Frage ist bereits im Rahmen der Großen Anfrage „Prüfung der Neuausweisung von sechs Flächen für Gewerbe“ (Drucksache Nr. VO/0771/24 vom 06.06.2024, Bündnis 90 / Die Grünen, Frage 4²) beantwortet worden.

Zur Vereinfachung wird an dieser Stelle die Antwort wiederholt.

Das „Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Fortschreibung 2024“ (s. Drucksache-Nr. VO/0514/24) enthält eine Übersicht über alle bekannten Flächenreserven. Zusätzlich sind die Standorte durch einen Steckbrief näher beschrieben. Das „Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Fortschreibung 2024“ erfüllt erstmalig auch offiziell die Funktion eines Gewerbeflächenkatasters gem. § 200, Abs. 3 BauGB.

Hier sind auch Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale gelistet, d.h. Standorte, deren Nutzung aufgegeben wurde oder eine Mindernutzung aufweisen. Zur Bestandsaufnahme wurden ältere Handlungsprogramme ausgewertet und aktualisiert, Informationen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) zu Brach- und mindergenutzten Flächen als auch Informationen eines Planungsbüros (SSR aus Dortmund) einbezogen. Ferner wurden Immobilienportalen gesichtet und Standorte ergänzt (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Fortschreibung 2024, S. 8).

Ca. 47,7% (ca. 61,6 ha) der erhobenen Standorte entfallen auf Brachflächen und Wiedernutzungspotenziale (vgl. ebd., S. 10).

Die diversen Handlungsprogramme Gewerbeflächen wurden in der Vergangenheit aktiv zur Beratung interessierter Investoren eingesetzt. Auch das gegenwärtige wird dazu genutzt werden können. Es bietet eine hohe Transparenz über den Gewerbeflächenmarkt. Die meisten Liegenschaften befinden sich im Privateigentum. Damit obliegt es den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, Standorte bei Bedarf zu ertüchtigen oder ggfs. nur zu vermarkten. Die Wirtschaftsförderung steht hierbei sowohl Eigentümerinnen und Eigen-

² Welche leerstehenden Gewerbeflächen sind der Stadt bekannt? Beispielhaft sei die Fläche der Kabelwerke Wagner in Oberbarmen genannt. Was hat die Stadt getan, damit die Flächen wieder gewerblich genutzt werden?

tümern sowie ansiedlungs- und verlagerungswilligen Unternehmen beratend zur Seite. Eine Maklertätigkeit darf die Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR nicht übernehmen.

Das in der Anfrage genannte Objekt „Kabelwerk Wagner“ ist nicht in der Fortschreibung zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen aufgelistet, da der Standort zu 2/3 gewerblich durch die Firmen des Eigentümers und weitere Fremdfirmen genutzt wird. Für die leer-stehenden Flächen, insbesondere die von außen ersichtlichen Flächen an der Wittener Str., hat die Wirtschaftsförderung wiederholt potenzielle Mieter oder Erwerber an den Eigentümer herangeführt. Leider ist bislang keine Vermietung oder Verkauf zustande gekommen.

5. Wie viele Flächen werden in absehbarer Zeit (innerhalb der nächsten 3 Jahre) durch Aufgabe oder Umzug eines Unternehmens frei?

Die Wirtschaftsförderung wird diese Frage mündlich im nicht-öffentlichen Teil beantworten.

**6. Wie viele unter Nr. 4 genannten Flächen sind mit Gebäuden bestückt?
Auf welchen Flächen sind auffällige Gebäude, wie viele sind durch Umbau-
maßnahmen noch nutzbar?**

Die bereits mehrfach erwähnten Steckbriefe geben Auskunft über die Frage. Sie enthalten einen Auszug aus der Amtlichen Basiskarte (ABK) sowie einen Luftbildausschnitt. Sofern relevante Informationen zum Gebäudebestand vorliegen, findet es in den Steckbriefen Erwähnung.

7. Bei wie vielen Flächen ist mit Altlasten zu rechnen und wie werden sie entsorgt?

Bei gewerblich vorgenutzten Flächen ist in Wuppertal nicht nur wegen des möglichen branchenspezifischen Kontaminationspotentials, sondern auch aufgrund ggf. vorhandener Geländemodellierungen/Basisschüttungen immer mit Bodenbelastungen zu rechnen. Diese Kenntnisse werden wie z.B. beim Handlungsprogrammen Gewerbeflächen in die Flächensteckbriefe eingebracht. Unabhängig davon ist die Untere Bodenschutzbehörde in jedem stadtplanerischen Prozess, spätestens im Bauleitplanverfahren eingebunden und bringt die Belastungskenntnisse ein. Des Weiteren erfolgt im Baugenehmigungsverfahren eine Prüfung der Anträge auf potentielle Bodenbelastungen. **Die notwendigen weiteren Maßnahmen sind immer abhängig von den Vorhaben / Nutzungsvorstellungen der Investoren.**

In fast allen Fällen gibt es mehrere Maßnahmenmöglichkeiten um eine Nutzungsverträglichkeit mit den ggf. vorhandenen Bodenbelastungen herzustellen, daher werden diese im Einzelfall zwischen Investor und Bodenschutzbehörde entwickelt. Sollten Altlastensanierungen notwendig sein, also eine Gefahr vorliegen, so werden die Maßnahmen meist im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags oder in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. In wie vielen Fällen wurden Sanierungsvereinbarungen getroffen?

Da wie unter Frage 7 ausgeführt jede Neunutzung einer Gewerbebrache oder auch anderen Fläche einer Einzelfallentscheidung unterliegt und abhängig vom Vorhaben des Investors ist, können Sanierungsvereinbarung nicht im Vorhinein getroffen werden. Anders liegt der Fall bei Flächen auf denen sich bekannte Altlasten befinden, bei diesen findet unabhängig von

Investorenvorhaben oder einem Brachflächenrecycling ein bodenschutzbehördliches Handeln mit den Pflichtigen z.B. Grundstückseigentümer statt.

9. Die Ergebnisse werden dem Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit zur Verfügung gestellt.

Die gewünschte Beteiligung wird berücksichtigt (Sitzung am 10.10.2024).

Klimacheck

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

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Aus der Beantwortung einer Anfrage ergeben sich keine Klimafolgen.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

Entfällt

Anlagen

Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Fortschreibung 2024