STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Elke Werner 563 - 5949 elke.werner@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.03.2026
	Drucks.-Nr.:	**VO/0248/26** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
14.04.2026	**BV Heckinghausen**	**Entgegennahme o. B.**
14.04.2026	**BV Langerfeld-Beyenburg**	**Entgegennahme o. B.**
14.04.2026	**BV Oberbarmen**	**Entgegennahme o. B.**
15.04.2026	**BV Elberfeld-West**	**Entgegennahme o. B.**
15.04.2026	**BV Vohwinkel**	**Entgegennahme o. B.**
16.04.2026	**BV Uellendahl-Katernberg**	**Entgegennahme o. B.**
21.04.2026	**BV Barmen**	**Entgegennahme o. B.**
21.04.2026	**BV Ronsdorf**	**Entgegennahme o. B.**
22.04.2026	**BV Cronenberg**	**Entgegennahme o. B.**
22.04.2026	**BV Elberfeld**	**Entgegennahme o. B.**
30.04.2026	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing**	**Entgegennahme o. B.**
07.05.2026	**Haupt- und Personalausschuss**	**Entgegennahme o. B.**
11.05.2026	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entgegennahme o. B.**

Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Grund der Vorlage
Neuauflage des Handlungsprogramms Brachflächen von 2015; Herstellung von Transparenz über Innenentwicklungspotenziale (Brachflächenkataster); Bilanz über zurückliegende Entwicklung von 2005 - 2025

Beschlussvorschlag
Die Gremien nehmen den Bericht ohne Beschluss entgegen.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Die verantwortungsvolle Nutzung der Ressource Boden ist eine der zentralen Herausforderungen der Stadt- und Regionalentwicklung. Die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrszwecke steht im Spannungsverhältnis zu den Anforderungen des Klima-, Umwelt- und Artenschutzes sowie zur Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen. In diesem Kontext kommt dem Flächenrecycling – also der Reaktivierung und Wiedernutzung von bereits vorgeprägten, insbesondere brachliegenden Flächen – eine besondere Bedeutung zu.

Der vorliegende Bericht leistet einen Beitrag zur verantwortungsvollen Nutzung der Ressource Boden, indem er Transparenz schafft, den aktuellen Entwicklungstand der Brachflächenstandorte aufzeigt und Nutzungsempfehlungen gibt. Der vorliegende Bericht schaut aber auch zurück auf 20 Jahre Brachflächenentwicklung in der Zeit von 2005 bis 2025.

Das vorliegende Handlungsprogramm Brachflächen verfolgt insgesamt ein Bündel von Zielen:

- Konkretisierung der stadtentwicklungspolitischen Leitlinie der Innenentwicklung
- Das Handlungsprogramm **zeigt Entwicklungsoptionen auf**. Nach dem eine Nutzung aufgegeben wurde, stellt sich häufig die Frage nach einer neuen Perspektive.
- Das Handlungsprogramm ermittelt Innenentwicklungspotenziale. Durch die geschaffene **Transparenz zeigt es Alternativen zur Freirauminanspruchnahme auf.** Auch wenn die Inanspruchnahme von neuen Flächen bereits heute im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden eher gering ist, ist es ein wichtiges Ziel, den **Freiraum** zu **schützen**.
- Das Handlungsprogramm gibt der **verbindlichen Bauleitplanung Argumentationshilfen im Abwägungsprozess.**
- Letztendlich bildet das Handlungsprogramm die Basis zum **Aufbau eines im Zweijahresrhythmus zu aktualisierenden Brachflächenkatasters.** Die Ergebnisse werden in das Flächenportal der Bezirksregierung zum Zweck des Siedlungsmonitorings übertragen.
- Das vorliegende Handlungsprogramm zieht eine **Bilanz für die Jahre 2005 bis 2025.**
- Ferner gibt das Handlungsprogramm eine **Übersicht über Instrumente und Handlungsmöglichkeiten**.

Brachfläche im Sinne dieses Handlungsprogramms ist ein Standort, auf den die folgende Definition zutrifft:

> **Nach Aufgabe einer gewerblich-industriellen oder sonstigen baulichen Nutzung über einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren ungenutzte bzw. deutlich mindergenutzte oder funktionslose Fläche, die als Potenzial für neue Nutzungen dienen kann. Die brachliegende Grundstücksfläche hat eine Mindestgröße von 2.000 m². Innerstädtische Einzelhandelsbrachen und Wohnbauflächen sind keine Brachflächen i.S. des vorliegenden Konzepts.**

Funktionslose Wohnbauflächen werden nicht betrachtet, da sie i.d.R. kleiner als 2.000 m² sind. In Einzelfällen kann auch von genannten Kriterien wegen einer besonderen städtebaulichen Bedeutung der betreffenden Fläche abgewichen werden.

Um eine gute Übersicht über die aktuellen Brachflächenstandorte zu erhalten, wurde ein Methodenmix verfolgt. Dazu gehörte die Auswertung vorhandener Programme älteren Datums, Expertengespräche, Luftbildauswertungen, zahlreiche Ortsbegehungen, Internetrecherchen und Recherchen in der Tagespresse. In einzelnen Fällen wurden Eigentümerinnen bzw. Eigentümer konkret angeschrieben.

Für jeden Standort hat das Handlungsprogramm eine Nutzungsperspektive formuliert. Dabei ist jede Empfehlung grundsätzlich eine Einzelfallentscheidung. Wenn durch politische Beschlüsse oder fortgeschrittene Projektgespräche Nutzungsperspektiven bekannt waren, sind diese in die Empfehlung eingeflossen. Die dargestellte Nutzungsperspektive ersetzt nicht die Ausarbeitung konkreter Planungen durch die Verwaltung, den Eigentümer oder Projektentwickler.

Die ermittelten Standorte wurden anschließend nach den folgenden Kriterien bewertet:

- Stand der Revitalisierung
  (nicht erforderlich, erforderlich, gestartet, abgeschlossen)
- Entwicklungsaussichten
  (gut, mittel, schwierig)

Die Bewertung pro Standort ist in einen Standortsteckbrief eingeflossen. Er enthält ferner Informationen zum Planungsrecht, Luftbild- und Kartenausschnitte, kurze Ausführungen zum Bestand und zu den Entwicklungsabsichten sowie Hinweise zu den notwendigen Arbeitsschritten.

Aktuelle Situation

Im Ergebnis wurden in Wuppertal 99 Standorte mit einem Brachflächenvolumen von ca. 132 ha erfasst. Im Vergleich zur letzten größeren Erfassung im Jahr 2015 sind damit die Verhältnisse ähnlich geblieben (101 Standorte mit einem Volumen von 129 ha). Der größte Anteil entfällt dabei auf Gewerbebrachen mit 52,3 %. Dieser Verkehrsinfrastrukturbrachen wie Bahnhöfe inklusive Bahntrassen von 24,2%. Auch Brachflächen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Sportanlagen) sind im Umfang von 13,1% vertreten.

Die Wuppertaler Brachflächen sind überwiegend kleinteilig strukturiert. Zwei Drittel der erfassten Flächen sind maximal 1 ha groß. 22 Standorte fallen in die Kategorie zwischen 10.000 m² und 30.000 m². Nur zehn Standorte - meist Bahnbrachen - sind größer als 30.000 m².

Die weiteren Auswertungen machen deutlich, dass bei 49 Standorten mit einem Volumen von ca. 46 ha (ca. 35% des insgesamt ermittelten Brachflächenvolumens) eine Revitalisierung erforderlich ist. In 18 Fällen mit einem Volumen von 55 ha (ca. 42% des Brachflächenvolumens) ist die Revitalisierung gestartet. In 32 Fällen mit einem Volumen von 31 ha (ca. 23% des Brachflächenvolumens) können die Standorte sofort nachgenutzt werden, weil entweder eine Revitalisierung nicht erforderlich oder bereits abgeschlossen ist. Zusammengefasst bedeutet es, dass in der Hälfte der Fälle bzw. bei 2/3 des ermittelten Brachflächenvolumens eine Revitalisierung läuft, abgeschlossen oder nicht notwendig ist.

Bilanz 2005 – 2025

Die Auswertung der zurückliegenden zwanzig Jahre zeigt, dass im Zeitraum von 2005 bis 2025 insgesamt 95 Standorte mit einem Volumen von 164 ha einer neuen Nutzung zugeführt wurden.

Der weit überwiegende Teil der entwickelten Standorte entfällt mit 81 ha auf die Kategorie Gewerbe und Industrie. Es sind insgesamt 68 Standorte, die einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Entsprechend der Zielsetzung gewerbliche Standorte möglichst zu erhalten, sind ca. 63 ha (47 Standorte) überwiegend gewerblich nachgenutzt.

Insgesamt wurden ca. 40 ha Bahnfläche und 29 ha Konversionsfläche in den vergangenen Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. Hier zeigt sich die große Bedeutung bundespolitischer Entscheidungen für die Wuppertaler Stadtentwicklung. Gut 42% des in Wert gesetzten Brachflächenpotenzials entfallen auf die Kategorie Verkehr (Bahn) und Militär. Weitere Bahnflächenentwicklungen werden folgen. Dazu gehören u.a. die Entwicklungen am Barmer Bogen (Siegesstraße) mit ca. 3 ha und die Nathrather Straße (BUGA) mit gut 5 ha.

Erfolgsfaktoren

Wichtiger Erfolgsfaktor ist die Professionalität der Akteure. Professionalität umfasst hier die Bereitstellung von personellen und finanziellen Ressourcen, die Aufbereitung und der transparente Umgang mit Standortinformationen und der Wille zur Kooperation. Das gilt für die Verkäuferseite wie für die Käuferseite gleichermaßen. Dabei ist nicht unbedingt die Größe der Entwickler entscheidend.

Auch die Stadt hat sich mit ihrer Tochter der Wirtschaftsförderung AöR als Projektentwickler betätigt und den Gewerbepark VohRang erfolgreich entwickelt.

Wichtig ist zudem das Entwicklungsziel. Natürlich sind Standorte für den Wohnungsbau und Einzelhandel einfacher als gewerbliche Standorte zu entwickeln, denn ein höheres Bodenpreisniveau lässt mehr Spielräume zu. Gewerbegebiete lassen sich hingegen nur in seltenen Fällen kostendeckend entwickeln.

Aber auch externe Faktoren haben in dem genannten Zeitraum eine wichtige Rolle gespielt. Krisen in Kombination mit Zins-, Baukostenentwicklung, Bodenpreissteigerungen und Inflation haben mal einen Immobilienboom, mal eine Rezession begünstigt.

Instrumente

Zur Umsetzung von Projekten zur Brachflächenrevitalisierung stehen Instrumente bereit. Neben Instrumenten der Planungs- und Bauordnungsrechts handelt es um Vorkaufsrechte der Kommune (§ 24 und § 25 BauGB), Instrumente der Beratung (Bau.Land.Partner NRW) und Finanzierung in Form von Fördermittel (u.a. RWP NRW -Infrastrukturrichtlinie, Städtebauförderung, NRW-Förderprogramm „Bodenschutz und Altlastenförderung“, AAV-Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung).

Sie sollen Anreize geben. Fördermittel gleichen Nachteile aus. Bei den Finanzierungsinstrumenten sind Eigentumsverhältnisse und Förderquoten zu beachten.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft ist ein gutes Instrument, komplexe Projekte erfolgreich zu realisieren. Sie agiert unabhängig und ist organisatorisch aus der Verwaltungsstruktur herausgelöst. Sie kann dadurch flexibler und kurzfristiger agieren. Damit können Prozesse beschleunigt werden. Die internen Hierarchien sind eher flach. Die Entwicklung von Flächen wird nicht mehr direkt aus den kommunalen Mitteln finanziert, sondern geschieht, sofern die

Voraussetzungen dazu gegeben sind, unabhängig von dem kommunalen Haushalt aus dem selbst erwirtschafteten Kapital der Gesellschaft und anderen Finanzierungsquellen. So kann eine Entwicklungsgesellschaft auch wesentlich einfacher mit dritten Investoren/-innen zusammenarbeiten. Die Kommune wird bei der Planung dabei administrativ entlastet, ohne die Einflussnahme zu verlieren. Allerdings ist der Einfluss auf das aktive Handeln hier nicht so groß wie in der kommunalen Verwaltung.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Aus dem Bericht ergeben sich keine unmittelbaren Effekte für das Klima. Jedoch kann durch die transparente Darstellung von Brachflächenstandorten das Flächenrecycling gefördert und die Inanspruchnahme der „grünen Wiese“ reduziert werden.

Kosten und Finanzierung
entfällt

Zeitplan
Fortschreibung im 2-Jahres-Rhythmus

Anlagen
Handlungsprogramm Brachflächen 2025