

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Geschäftsbereich   | Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters   |
|   | Ressort / Stadtbetrieb   | Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau<br>Ressort 105 – Bauen und Wohnen  |
|   | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail              | Volker Knippschild / Peter Wohlgemuth<br>563 5715 / 6649<br>563 8493 7 8413<br>volker.knippschild@stadt.wuppertal.de<br>peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de |
|   | Datum:   | 21.11.2006  |
| <b>Drucks.-Nr.:</b>   |  | <b>VO/0911/06</b><br>öffentlich   |
| Sitzung am  | Gremium  | Beschlussqualität   |
| <b>13.12.2006</b>   | <b>Bezirksvertretung Cronenberg</b>                                  | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>18.01.2007</b>   | <b>Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing</b> | <b>Entscheidung</b>   |
| <b>Stadtteilbezogene Gemengelagekonzeption - Pilotuntersuchung Cronenberg -</b> |  |   |

### Grund der Vorlage

Entwicklung einer transparenten Entscheidungsgrundlage über Nutzungsmöglichkeiten in städtebaulichen Gemengelagen

### Beschlussvorschlag

1. Die Pilotuntersuchung der stadtteilbezogenen Gemengelagekonzeption wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse für die einzelnen Standorte werden als Ziel der städtebaulichen Entwicklung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach etwa einem Jahr über die Erkenntnisse aus der Pilotuntersuchung zu berichten und die konzeptionellen Überlegungen daraufhin ggf. zu überprüfen. Darüber hinaus wird die Verwaltung über Entwicklungen an Standorten mit Umnutzungspotenzial zeitnah berichten.

### Einverständnisse

keine

### Unterschrift

i.V.

Dr. Slawig

## **Begründung**

Ziel der beigefügten stadtteilbezogenen Gemengelagenkonzeption ist es, eine vorbereitende Entscheidungsgrundlage zu schaffen, um bei den immer häufiger auftretenden Fällen von Umnutzungsbegehren auf heutigen Gewerbestandorten fundiert und transparent die städtebauliche Zielsetzung der Stadt darzulegen. Die Transparenz der Entscheidungsvorgänge dient insbesondere auch den betroffenen Unternehmen, die auf dieser Grundlage mit einem höheren Maß an Sicherheit Investitionsentscheidungen am Standort treffen oder ggf. mittel- oder langfristige Standortverlagerungen in planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiete vorbereiten können.

Um die Handhabung und Akzeptanz der Konzeption praxisgerecht zu gestalten, wird zunächst eine auf den Stadtbezirk Cronenberg begrenzte Pilotuntersuchung vorgestellt. Die erhobenen Daten bilden den Stand der Begehungen Anfang 2006 ab, welcher nach Abstimmung mit der WiBeFö und auf Grundlage vorliegender Erkenntnisse im November 2006 aktualisiert worden ist. Auf Grundlage der Erfahrungen aus dieser Pilotuntersuchung soll die Konzeption um weitere von Gemengelagen geprägte Stadtteile ergänzt werden. Die Abgrenzung der zukünftigen Untersuchungsgebiete muss sich dabei nicht zwingend – wie im Pilotfall Cronenberg – durch die administrativen Stadtbezirksgrenzen definieren. Ein wichtiger Erfahrungsaspekt wird sein, als wie belastbar sich die Zielsetzungen der Konzeption herausstellen, denn der wesentliche Nutzen dieser Konzeption besteht in der längerfristigen Verlässlichkeit der getroffenen Zielsetzungen. Bei der Ergänzung um weitere Untersuchungsgebiete ist nicht auszuschließen, dass aufgrund anderer Strukturen (z.T. geschossweise Gliederungen bei Gemengelagen in der Talachse) auch Modifikationen im Allgemeinen Teil der Gemengelagenkonzeption erforderlich werden.

Da nicht jede Entwicklungsmöglichkeit vorhergesehen werden kann, wurden – gegenüber den eindeutig „sicheren“ Gewerbestandorten (nahezu unmögliche oder unerwünschte Umnutzungsmöglichkeit) und den für Umnutzungen unbedenklichen Einzelstandorten – für denkbare und mögliche Umnutzungsaussichten Rahmenbedingungen beschrieben, unter denen an diesen nicht eindeutigen Standorten unterschiedliche Entwicklungsrichtungen eintreten können. Hier wird nur im Einzelfall und anhand der konkreten Absicht darüber entschieden werden können, ob eine gewerbliche oder andersartige Nachfolgenutzung gewünscht ist und umsetzbar sein wird. Hierbei handelt es sich zumeist um Gemengelagen, die durch eine begrenzte Anzahl benachbarter Einzelbetriebe gekennzeichnet sind („Cluster“). Einerseits steht in diesen Fällen der Schutzanspruch der verbleibenden Gewerbenutzung z.B. vor heranrückender Wohnbebauung im Vordergrund, andererseits kann es unter städtebaulichen Gesichtspunkten und zur Konfliktminderung gegenüber der umliegenden Wohnbebauung sinnvoll sein, Gesamtkonzepte unter Einbeziehung aller emittierenden Gewerbebetriebe zu entwickeln (z.B. Verlagerung aller Betriebe oder Einrichtung einer neuen Nutzung mit „Pufferfunktion“). Spielräume für derartige Entwicklungen ergeben sich erst durch die Bereitstellung neuer Gewerbegebiete wie bspw. in der GOH-Kaserne oder durch den Gewerbepark VohRang.

## **Kosten und Finanzierung**

keine

## **Zeitplan**

Erfahrungsbericht im Sommer 2007

## **Anlage**

Stadtteilbezogene Gemengelagenkonzeption – Pilotuntersuchung Cronenberg -