

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereichsbüro 100
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	07.02.2018
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0974/17</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>01.03.2018</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.03.2018</b>	<b>Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>07.03.2018</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>12.03.2018</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Antrag der Fraktionen von SPD und CDU vom 04.10.2017          Wohnbauflächen identifizieren und ausweiten (VO/0799/17)          - Umsetzung des Arbeitsauftrages -</b>		

### Grund der Vorlage

Mit dem o.g. Beschluss auf Antrag der Fraktionen von SPD und CDU vom 04.10.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, neue denkbare, über die bisherige ASB-Ausweisung (Allgemeiner Siedlungsbereich) im Regionalplanentwurf hinausgehende Wohnbauflächen in einer vorläufigen Größenordnung von 110 ha zu identifizieren, um diese in das für 2018 geplante Änderungsverfahren des Regionalplanes einzubringen.  
 Hiermit soll erstmalig über die Herangehensweise und eingeleitete Maßnahmen zur Umsetzung des Beschlusses berichtet werden.

Da zur Umsetzung der im Bericht vorgeschlagenen Herangehensweise die Beauftragung externer Auftragnehmer erforderlich wird, ist ein entsprechender Beschlussvorschlag formuliert.

## **Beschlussvorschlag**

1. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung mit der Vergabe eines Konzeptes zur Suche nach neuen Wohnbauflächen sowie eines Innenentwicklungskonzeptes (wie im Bericht vorgeschlagen).
2. Dieser Bericht wird vierteljährlich fortgeschrieben und diese Fortschreibung wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen zur Kenntnis gebracht.

## **Einverständnisse**

Der Kämmerer ist einverstanden.

## **Unterschrift**

Meyer

## Begründung

### A. Rahmenbedingungen

Der Regionalplan, der im Dezember vom Regionalrat beschlossen wurde und damit voraussichtlich im April 2018 rechtswirksam vorliegen wird, geht bei der Zuweisung von Flächenbedarfen von eher rückläufigen Bevölkerungszahlen für Wuppertal aus. Vor dem Hintergrund der mittlerweile steigenden Bevölkerungszahlen, die auch in anderen Städten der Planungsregion gelten, soll nach Aussage der Regionalplanungsbehörde bereits in 2018 ein Änderungsverfahren zum Regionalplan eingeleitet werden, welches das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre berücksichtigt. Daraus könnte sich für Wuppertal eine Ausweitung der ASB-Flächen ergeben.

Generell ist für Wuppertal derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu konstatieren, die zum einen aus steigenden Bevölkerungszahlen, zum anderen aus dem historisch niedrigen Zinsniveau resultieren.

Zur derzeitigen Wohnbauflächensituation ist folgendes festzuhalten:

Wuppertal verfügt - laut in 2017 aktualisierten Übersichten der Wohnbauflächenpotentiale - über Reserven mit einer Summe von 134 ha. Darin enthalten sind Flächen in Realisierung, Flächen mit bereits vorhandenem Baurecht, Flächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung, die Reserven des 2005 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplanes sowie sonstige Umnutzungsflächen. Die als Anlage beigefügte Übersichtskarte „Wohnbaupotentiale – Fortschreibung 2017“ stellt diese Wohnbaupotentialflächen räumlich mit ihrem jeweiligen Planungsstand dar.

Erfasst sind – analog zum Siedlungsflächenmonitoring der Regionalplanungsbehörde – nur Einzelflächen größer 2.000 m<sup>2</sup>. Ein großer Teil der Neubautätigkeit findet aus Erfahrung der letzten Jahre auf kleinen Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges (Baulücken, Nachverdichtungen etc.) statt. Insgesamt liegt der Anteil der Bautätigkeit außerhalb der dargestellten Potentialflächen bei rd. 50% des Gesamtvolumens an neuen Wohneinheiten.

Zahlreiche ausgewiesene Wohnbauflächen sind aufgrund von Hemmnissen (z.B. nicht mitwirkungsbereite Privateigentümer) nicht bzw. nur eingeschränkt tatsächlich zu aktivieren. Somit besteht kurz-/mittelfristig kein Defizit an planerischen Wohnbauflächenreserven, sondern ein Problem der Flächenaktivierung, da die planerischen Wohnbauflächenreserven dem Wohnungsmarkt nur begrenzt zur Verfügung stehen werden.

Über die dargestellten Wohnbauflächenreserven hinaus weist der aktuelle Regionalplanentwurf noch etwa 50 ha ASB-Flächen aus, die im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Parallel zur hohen Nachfrage nach Baugrundstücken existiert ein hoher Wohnungsleerstand, der nach aktuellster Auswertung auf Grundlage von Stromzählerdaten aus 2016, bedingt durch die Zuwanderung, leicht gesunken ist. Er liegt jetzt bei 5,9% bzw. ca. 11.600 Wohnungen. Diese Wohnungsleerstände beziehen sich auf oftmals schlecht ausgestattete, marode oder nicht mehr nachfragegerechte Wohnungen in schwierigen Lagen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat mit dem Beschluss zur Drucksache 'Wohnbauflächen identifizieren und ausweiten' (VO/0799/17) die Verwaltung beauftragt, „neue denkbare über die bisherige ASB-Ausweisung (Allgemeiner Siedlungsbereich) hinausgehende Wohnbauflächen zu identifizieren“. Diese Ausweitung der ASB-Flächenreserven soll dazu dienen, der Stadt Wuppertal größere Optionen für die Wohnbauflächenentwicklungen offenzuhalten, um auch bei Aktivierungshemmnissen einzelner Flächen angemessene Wohnbauangebote machen zu können.

Parallel zur Ausweitung der ASB- Flächenreserven wird weiterhin ein Schwerpunkt auch in der bestandsorientierten Innenentwicklung und Aktivierung von Brach- und Umnutzungsflächen liegen müssen, um das Ziel einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnbauangeboten in unterschiedlichen Marktsegmenten und auch in schwierigeren Lagen (z.B. Stadtumbaugebieten) zu gewährleisten.

## **B. Herangehensweise**

Zur Bearbeitung des Ratsauftrages wird von der Verwaltung deshalb ein Vorgehen vorgeschlagen, das im Wesentlichen aus sechs Bausteinen besteht.

### **1. Teilnahme an der Arbeitsgruppe der Regionalplanungsbehörde**

Mit der Teilnahme des Ressorts 101 an der von der Bezirksregierung neu gegründeten Arbeitsgruppe „In und um Rheinschiene“ wird eine Berücksichtigung der Wuppertaler Belange bei der Identifizierung neuer ASB-Flächen für die Planungsregion gewährleistet. Ziel der Bezirksregierung ist es, in dieser Arbeitsgruppe den erkennbaren Bedarf zunächst grob abzuschätzen, geeignete Kriterien wie beispielsweise SPNV-Haltepunkte u.a. zu entwickeln, um dann konkrete Standortdiskussionen führen zu können. Gegen Ende 2018 wird eine neue IT-NRW-Bevölkerungsvorausberechnung erwartet, die dann Grundlage für die Änderung des Regionalplans sein soll.

Letztlich hat es einen ähnlichen Abgleich von Bedarfszahlen und Flächenausweisungen im laufenden RPD-Prozess gegeben, der am Ende in großer Übereinstimmung mit der Stadt Wuppertal geführt worden ist. Deshalb ist eine Mitwirkung auf Arbeitsebene ein wesentlicher Baustein.

### **2. Neue ASB-Flächenvorschläge**

Bei der Festlegung neuer ASB-Flächen sind relevante Restriktionen (z.B. Naturschutz, Topografie etc.) ebenso wie Gunstfaktoren (Anbindung an den SPNV, ÖPNV, Versorgungsinfrastruktur, Verfügbarkeit etc.) zu berücksichtigen.

Externe Flächenvorschläge, wie sie in Reaktion auf den Antrag vom 04.10.2017 bereits jetzt von einigen Projektentwicklern und Grundstückseigentümern vorgebracht wurden, werden im Rahmen der Suche nach neuen ASB-Flächen ebenfalls berücksichtigt und fachlich geprüft.

Bereits im Aufstellungsverfahren geforderte, aber bisher von der Regionalplanungsbehörde abgelehnte ASB-Ausweisungen (z.B. im Bereich Bahnstraße, vgl. Regionalplan-Vorlage VO/0535/16 – Anlage 1, Punkt 2.01), werden in das Änderungsverfahren erneut eingebracht.

Die Suche nach neuen ASB-Flächen soll im Kontext der übrigen Bausteine an ein externes Planungsbüro vergeben werden, um zeitnah Ergebnisse zu erhalten.

### **3. Innenentwicklungskonzept**

Wesentliche Potenziale für neue Wohneinheiten liegen in der Regel im Bestand. Sie sind zudem in der Regel schnell zu mobilisieren, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch lagen und liegen im bebauten Bereich große Flächenpotentiale, die in der Vergangenheit entwickelt worden sind (z.B. Bergisches Plateau) oder derzeit für eine Entwicklung anstehen (z.B. ehem. Bahnhof Heubruch). An der Aktivierung dieser Potenzialflächen im Siedlungsbereich arbeitet die Verwaltung derzeit mit Hochdruck.

Vor dem Hintergrund des im Baugesetzbuch verankerten Vorrangs der Innenentwicklung ist eine Ermittlung der hierin liegenden Potentiale notwendig. Die Notwendigkeit ergibt sich aus §1a BauGB, der - unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - die Nutzung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und eine Beschränkung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorschreibt.

Daher soll ein Innenentwicklungskonzept beauftragt werden, das den Umfang aktivierbarer Wohnbaupotentiale im bestehenden Siedlungsgefüge untersucht und Strategien zur Umsetzung entwickelt.

#### **4. Stadtentwicklungskonzept (STEK)**

Mit der Frage der zukünftigen Siedlungsentwicklung wird sich auch das Stadtentwicklungskonzept (STEK) befassen. Das zu entwickelnde räumliche Leitbild für Wuppertal soll u.a. eine Orientierung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt geben und Kriterien für die Inanspruchnahme neuer Flächen formulieren.

Mit der Erarbeitung des STEK wurde ein externes Planungsbüro beauftragt. Die Auftaktveranstaltung hat im Januar 2018 stattgefunden.

#### **5. Aktivierung vorhandener Wohnbauflächen**

Aufgrund der hohen Nachfrage hat die Aktivierung der derzeit in Entwicklung oder konkreter Vorbereitung befindlichen Wohnbauflächen (z.B. ehem. Bahnhof Heubrich, ehem. Bahnflächen Nathrather Straße, Brachflächen an der Spitzenstraße) weiterhin Priorität in der Bearbeitung durch die Planungsverwaltung.

Die Personalkapazitäten sind bei der Flächenentwicklung und der Projektbegleitung in aktuellen oder in Vorbereitung befindlichen Wohnbauflächen gebunden, so dass die Aufträge zur Suche nach neuen ASB-Flächen sowie zum Innenentwicklungskonzept extern vergeben werden sollen.

#### **6. Verwaltungsinterne Arbeitsgruppe**

Begleitend zu den vorgenannten Bausteinen soll eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe eingerichtet werden, an der die Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau (101), Grünflächen und Forsten (103), Bauen und Wohnen (105), Umweltschutz (106) und die Wirtschaftsförderung beteiligt sind. Weitere Ressorts können bei Bedarf einbezogen werden.

Durch die Arbeitsgruppe können, bezogen auf die Suche nach ASB-Flächen, unter anderem Suchräume und Zielvorgaben definiert werden, Zwischenergebnisse bewertet und Bezüge zu den weiteren Bausteinen gewährleistet werden.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

- |   |   |
|---|---|
| Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen               | + |
| Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern            | + |
| Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen | o |

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Suche nach neuen Wohnbauflächen und das Innenentwicklungskonzept dienen dazu, neue Wohnbauflächenangebote zu schaffen und somit die Wanderungsbilanz zu verbessern. Die Schaffung bedarfsgerechter und kompakter Stadtstrukturen wird im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes berücksichtigt.

## **Kosten und Finanzierung**

Für die Durchführung der beiden Konzepte muss mit Kosten im Umfang von rd. 250.000 EUR gerechnet werden.

Haushaltsmittel hierfür stehen im Haushaltsplan nicht zur Verfügung; sie müssen deshalb außerplanmäßig bereitgestellt werden.

Die Finanzierung erfolgt unter Inanspruchnahme einer hierfür in 2017 gebildeten Rückstellung.

## **Zeitplan**

Die Ausschreibung und Beauftragung der Leistungen soll möglichst im 2. Quartal 2018 erfolgen. Die Ergebnisse zu neuen ASB-Flächen und zu den anrechenbaren Potentialen der Innenentwicklung werden voraussichtlich Anfang 2019 vorliegen.

## **Anlagen**

Anlage 01 - Übersichtskarte „Wohnbaupotentiale Fortschreibung 2017“

Anlage 02 - Antrag der Fraktionen von SPD und CDU vom 04.10.2017