

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christiane Claßen 6616 8043 Christiane.classen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.01.2019
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1142/19</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>14.02.2019</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Sachstandsbericht zum Ratsbeschluss zur Identifizierung und Ausweitung von Wohnbauflächen (VO/0947/17)</b>		

### Grund der Vorlage

Information zum Arbeitsstand und zum weiteren Vorgehen zur Identifizierung und Ausweitung neuer Wohnbauflächen (Arbeitsauftrag aus Drucksache VO/0799/17; Beschluss der Konzeptvergabe durch Drucksache VO/0974/17)

*Hinweis:* Die zu dieser Sitzung ebenfalls eingebrachte Drucksache VO/1134-1/19 „Sachstandsbericht zur ersten Änderung des Regionalplanes Düsseldorf zur Ausweisung von neuen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)“ beschreibt das parallele Verfahren und den Sachstand zur ersten Regionalplanänderung.

### Beschlussvorschlag

Der Bericht wird ohne Beschluss zur Kenntnis genommen.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Meyer

## Begründung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 mit der Drucksache VO/0974/17 die Ausschreibung und externe Vergabe von zwei Konzepten zur Identifizierung und Ausweitung von Wohnbauflächen **beschlossen**:

- ein Konzept zur Suche neuer Wohnbauflächen im Außenbereich (Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“) und
- ein Konzept zur Suche von Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnungsbau im bereits vorhandenen Siedlungsgefüge durch Neubau, Umbau und Anbau („Innenentwicklungskonzept Wuppertal“).

Mit der Konzepterarbeitung sollen, so der **ursprüngliche Antrag** der Fraktionen der SPD und der CDU, ca. 110ha neue Wohnbauflächen bestimmt und in das Änderungsverfahren des Regionalplans (RPD) eingebracht werden (s. Drucksache VO/0799/17). Die Zeitplanung des Konzepts „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ lehnt sich vor diesem Hintergrund an die Terminsetzungen der Bezirksregierung Düsseldorf an.

## Inhaltliche Zielsetzungen

Im Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ soll – gesamtstädtisch – über die Suchräume und noch vorhandene ASB-Reserven hinaus nach weiteren möglichen neuen ASB-Flächen gesucht werden.

Die im bisherigen Verfahren der Regionalplanänderung identifizierten Suchräume werden bei der Konzeptbearbeitung besondere Berücksichtigung finden und werden einer umfassenden fachlichen Prüfung und Priorisierung unterzogen. Die Ergebnisse des Konzepts „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ sollen über die Bedeutung für das Verfahren zur ersten Änderung des RPD hinaus reichen und für die zukünftige Wohnbauflächenausweisung in Wuppertal Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen. Außerdem wird das Konzept Testentwürfe für die priorisierten Flächen enthalten.

Daneben soll das „Innenentwicklungskonzept Wuppertal“ systematisch die quantitativen und qualitativen Potenziale für Wohnungsbau im Bestand ermitteln. Es wird eine gesamtstädtische Strategie für Wuppertal entwickelt, wie diese Potenziale im bebauten Bereich aktiviert und damit die Beanspruchung bisher unbebauter Flächen im Außenbereich minimiert werden kann, was gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 Baugesetzbuch geboten ist (Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung). Durch das Innenentwicklungskonzept wird in den vorhandenen Siedlungsstrukturen nach Ergänzungspotenzialen gesucht. Die Potenziale werden priorisiert und es werden ebenfalls mit Testentwürfen konkrete Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

## Arbeitsprozess und Beteiligte

Die **Ausschreibungen** für die beiden Konzepte mussten, nachdem die Bezirksregierung im Mai 2018 ihre Kriterien für die Ausweisung neuer ASB-Flächen verändert hatte, angepasst werden und wurden im September und Oktober 2018 als Verhandlungsvergaben mit Angebotseinholung durchgeführt. Nachdem für jedes der beiden Konzepte fünf Planungsbüros zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert wurden, setzten sich im November 2018 bei Auswahlgesprächen folgende zwei erfahrene Planungsbüros durch:

- für das Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ das Büro SSR – Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund, und
- für das „Innenentwicklungskonzept Wuppertal“ das Büro RHA – Reicher Haase Assoziierte, Dortmund / Aachen.

Beide Büros kooperieren miteinander, so dass Schnittstellen definiert und Synergien zwischen den beiden Aufträgen und Konzepten gewährleistet sind.

Bei der Erarbeitung beider Konzepte sollen folgende **politische Gremien** und **Arbeitsgruppen** eingebunden werden:

- **Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen:** Der Fachausschuss wird laufend über die Arbeitsstände informiert und ihm obliegt – neben dem Rat – die fachliche Beratung und Entscheidung über die Inhalte beider Konzepte.
- **Bezirksvertretungen:** Die Bezirksvertretungen werden, um Anregungen aus den einzelnen Bezirken zu hören und auch das lokale Wissen vor Ort in die Konzepterstellung zu integrieren, bei der Suche nach Potenzialräumen beteiligt.
- **Arbeitsgruppe Verwaltung:** Die Arbeitsgruppe ist projektbegleitend und dient der verwaltungsinternen Abstimmung. Sie ist mit Vertretern aller Ressorts des Geschäftsbereichs 1 und der Wirtschaftsförderung besetzt. Die Arbeitsgruppe tagte bisher drei Mal, wirkte bei der inhaltlichen Ausrichtung der Ausschreibungen und der Einschätzung der Suchräume mit und wurde laufend über die Verfahrensstände informiert.

Wird über konkrete Flächen beraten, finden die Sitzungen, um Bodenspekulationen zu vermeiden und Eigentümer/-inneninformationen zu schützen, generell nichtöffentlich statt.

Seit Mai 2018 wurden zudem parallel die notwendigen **Arbeitsschritte und Abstimmungen** mit der Bezirksregierung geleistet, die innerhalb des von der Regionalplanungsbehörde eng gesetzten Zeitraums notwendig waren, um eine Ausweitung des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) in Wuppertal durch die erste Änderung des RPD zu erreichen (vgl. Drucksache VO/1134-1/19).

## **Kosten und Finanzierung**

Die beiden Konzepte sind vergeben worden und wurden gemäß Ratsbeschluss vom 12.03.2018 aus einer in 2017 gebildeten Rückstellung (in Summe 215.000 € brutto für beide Aufträge) finanziert (s. Drucksache VO/0974/17).

## **Zeitplan**

Als **Bearbeitungszeiträume** sind für das Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit durch die anstehende erste Regionalplanänderung sechs Monate vorgesehen (bis Sommer/Herbst 2019). Für das „Innenentwicklungskonzept Wuppertal“ sind, aufgrund der komplexeren Aufgabenstellung neun Monate (bis Winter 2019) projektiert.

### **Zeitplan und Beteiligung „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“**

Der mit dem Planungsbüro erarbeitete Zeit- und Ablaufplan für das Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ (Anlage 1) gliedert sich in drei Arbeitsschritte:

1. Potenzialräume suchen – bis Ostern 2019
2. Potenzialräume definieren – bis Juli 2019
3. Ausgewählte Testentwürfe erarbeiten – bis September 2019

Im Rahmen der Identifizierung von neuen Wohnbauflächen ist vorgesehen, im März 2019 die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe über die ersten Analyseergebnisse zu informieren und fachlich abzustimmen. Die danach zu erstellenden Flächensteckbriefe zu den Potenzialräumen sollen nach den Osterferien in den einzelnen Bezirksvertretungen diskutiert werden. Die Bezirksvertretungen sollen Einschätzungen zu den Potenzialräumen geben und etwaige noch zu prüfende Räume benennen. Dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen wird ein erster Zwischenstand zur Mai-Sitzung gegeben.

Die Prüfergebnisse der Rückmeldungen aus den Bezirksvertretungen sollen Ende Mai erneut mit der Arbeitsgruppe Verwaltung diskutiert und erörtert werden, bevor der Fachausschuss in seiner Juni-Sitzung über die weiteren Nachmeldungen (s. Drucksache VO/1134-1/19) und die Flächenauswahl für die Erstellung von Testentwürfen beschließt. Der endgültige Beschluss des Konzeptes ist – nach der Ergebnisdarstellung in den Bezirksvertretungen und der Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen – in der Ratssitzung im September projektiert.

### **Zeitplan und Beteiligung „Innenentwicklungskonzept“**

Der zwischen Verwaltung und Planungsbüro abgestimmte Zeit- und Ablaufplan für das Konzept „Innenentwicklungskonzept für Wuppertal“ (Anlage 2) gliedert sich in vier Arbeitsschritte:

1. Potenzialräume suchen – bis April 2019
2. Ziele definieren – bis Mai 2019
3. Priorisierung – bis Juli 2019
4. Testentwürfe und Strategien – bis Oktober 2019

Der Prozess zur Erarbeitung des Innenentwicklungskonzepts beginnt mit der Grundlagenermittlung. Hier sollen Siedlungsstrukturtypen (bspw. Gründerzeitliche Bebauung, Einfamilienhaus, Zeilenbebauung der 1950er Jahre) und die dazugehörigen Ergänzungsmöglichkeiten definiert und auf das Stadtgebiet Wuppertals übertragen werden. Dabei werden auch stadtweit Potenzialräume für städtebauliche Ergänzungen kartiert. Daneben sollen (städtebauliche) Ziele bzw. Kriterien für die Priorisierung von Potenzialräumen erarbeitet werden. Mit der Priorisierung sollen im späteren Verlauf geeignete Flächen herausgearbeitet werden, die vordringlich zu aktivieren sind. Sowohl die Siedlungsstrukturtypen, als auch die Kartierung von Potenzialräumen und die Erarbeitung des Zielsystems sollen im März / April mit der Arbeitsgruppe Verwaltung diskutiert werden.

Danach sollen die Potenzialflächen priorisiert und erste Grobentwürfe (Strukturkonzepte im Maßstab 1:5.000) für städtebauliche Ergänzungen in den einzelnen Siedlungsstrukturtypen erarbeitet werden. Zugleich sollen Best-Practice-Beispiele vorgelegt und erste Ideen für mögliche Aktivierungsstrategien für die Potenzialräume erarbeitet werden.

Zwischen August und September sollen Steckbriefe für priorisierte Flächen entstehen, Testentwürfe (Städtebauliche Entwürfe im Maßstab 1:1.000) erarbeitet und die Aktivierungsstrategien verfeinert werden.

Der Sachstand zum gesamten Ergänzungspotenzial für Wohnungsbau in allen Bezirken sowie seiner Umsetzbarkeit, zu den Testentwürfen und zu möglichen Strategien soll im Oktober und November den Bezirksvertretungen und dem Fachausschuss zur Kenntnis gegeben werden, bevor im Dezember der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen den Endbericht berät.

### **Anlagen**

Anlage 1 - Zeitplan „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“

Anlage 2 - Zeitplan „Innenentwicklungskonzept Wuppertal“