

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sven Macdonald 563 2358 sven.macdonald@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.04.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0481/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
22.04.2021	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Entgegennahme o. B.
29.04.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
Sachstandsbericht zum Antrag Flächenpotenziale (VO/1044/20/1-Neuf.)		

Grund der Vorlage

Der gemeinsame Antrag der Fraktionen SPD, CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP „Flächenpotenziale“ (Drucksache-Nr. VO/1044/20/1-Neuf.) enthält Aufträge an die Verwaltung, die Gegenstand des folgenden Berichts sind.

Beschlussvorschlag

Die zuständigen Fachausschüsse nehmen den Bericht ohne Beschluss entgegen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

1. Entwicklung der Gewerbeflächenpotenziale

Die Verwaltung hat in der Vergangenheit bedarfsorientiert im Rahmen von Handlungsprogrammen (*letztmalig Jahr 2020, Drucksache-Nr. VO/0498/20*) über die aktuelle Gewerbeflächensituation berichtet und Handlungsoptionen für die weitere Zukunft dargestellt. Die aktuellen Aktivitäten der Verwaltung sowie der aktuelle Stand zu den wesentlichen gewerblichen Potenzialflächen sind im angefügten Quartalsbericht I/2021 (Anlage 01) dargelegt. Der Quartalsbericht wird gemäß dem Ratsbeschluss vom 24.6.2020 zukünftig dem zuständigen Fachausschuss regelmäßig vorgelegt.

Eine Bestands- und Strukturanalyse des Gewerbegebiets Clausen wird in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung erarbeitet und dem zuständigen Fachausschuss im Sommer 2021 vorgelegt.

Die Überarbeitung des Bergischen Entwicklungskonzeptes wird im regelmäßigen BSW-Arbeitskreistreffen „Stadtentwicklung“ auf Ebene der Ressortleiter und Beigeordneten angeregt. Die Überarbeitung setzt die Mitwirkungsbereitschaft der Partnerstädte Solingen und Remscheid voraus. In der Vergangenheit erfolgte die Erarbeitung des regionalen Gewerbeflächenkonzeptes zur Positionierung des Bergischen Städtedreiecks im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans. Die Erarbeitung erfolgte in einer gemeinschaftlichen Aktion mit Vertretern der jeweiligen Wirtschaftsförderungen, der Planungs- bzw. Stadtentwicklungsabteilungen, der IHK sowie der Handwerkskammer unter Federführung der Bergischen Entwicklungsagentur (BEA, heute Bergische Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft, BSW).

2. Sachstand zur Flächenaktivierung von Wohnbauflächen gemäß der beiden Konzepte „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ und „Innenentwicklungskonzept Wuppertal“

Mit der Drucksache VO/1288/19 hat die Verwaltung das weitere Vorgehen zur Aktivierung von Wohnbauflächen nach Abschluss der beiden wohnbaulichen Konzepte (vgl. VO/0929/19 und VO/1037/19 bzw. VO/0857/20) beschrieben. Dabei geht es darum, Flächen zu bewerten, prioritäre Flächen zu identifizieren und weitere Schritte in den Aufgabenbereichen der **Baulandentwicklung**, **Baulandmobilisierung** und **Bestandsaktivierung** zu machen.

Im Folgenden werden diese drei Aufgabenbereiche kurz beschrieben und gesondert in der Anlage 02 dieser Drucksache durch einen ausführlichen Sachstandsbericht gemäß dieser Systematik erläutert. Außerdem enthält der Bericht den Fortschritt seit Einbringung der Drucksache VO/1288/19. Die Einführung möglicher neuer Instrumente wird thematisch den Aufgabenbereichen zugeordnet.

Überblick über die Aufgabenbereiche der Wohnbauflächenaktivierung:

Aufgaben	Gliederung		Kategorien
A. Baulandentwicklung	AUSSENENTWICKLUNG / SIEDLUNGSERWEITERUNG		
	A.1 ASB¹-Reserveflächen im Regionalplan Düsseldorf		Priorisierte Flächen Strat. Flächenpool/Prüfflächen Flächen ohne Aktivitäten Flächen mit entgegenstd. pol. Beschlüssen
	A.2 Baulandentwicklung im bestehenden ASB	A.2.1 FNP²-Wohnbauflächen im Außenbereich	Flächen in Vorbereitung Flächen ohne Aktivitäten Flächen mit Blockaden
	INNENENTWICKLUNG / INNENVERDICHTUNG		
		A.2.2 Wohnbauflächen ohne Baurecht der Innenentwicklung (inkl. Brachen)	Flächen in Vorbereitung Flächen ohne Aktivitäten Flächen mit Blockaden
	A.2.3 Wohnbauflächen in Bauleitplänen in Aufstellung	Aktuelle Verfahren Ältere Verfahren	
B. Baulandmobilisierung	B.1 Flächenpotenziale > 2.000 m²	B.1.1 ...mit Baurecht	Flächen in Vorbereitung Flächen ohne Aktivitäten Flächen mit Blockaden
		B.1.2 ...in Realisierung / im Bau	
	B.2 Flächenpotenziale < 2.000 m² mit Baurecht		Baulücken Ergänzungen auf dem Grundstück Abriss-Neubau-Potenziale
C. Bestands-aktivierung	C.1 Leerstehende Gebäude		Problem- und Schrottimmobilien Leerstandsmobilisierung
	C.2 Gebäude in Nutzung		Aufstockung von Gebäuden Umnutzung von Gebäuden

A. Baulandentwicklung

Mit Baulandentwicklung ist die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen gemeint, bei denen die Schaffung von neuen Baurechten durch Bauleitplanverfahren erforderlich ist. Die Flächen der Baulandentwicklung in Wuppertal sind regionalplanerisch gesichert, überwiegend bereits als Bauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt und in fast allen Fällen größer als 2.000 m².

¹ ASB: Allgemeiner Siedlungsbereich

² FNP: Flächennutzungsplan

Sie können aufgeteilt werden in ASB- Reserveflächen, FNP-Wohnbauflächen im Außenbereich und Wohnbauflächen der Innenentwicklung (inkl. Brachen). Darüber hinaus befinden sich verschiedene Wohnbauflächenentwicklungen bereits in laufenden Bebauungsplanverfahren.

B. Baulandmobilisierung

Mit Baulandmobilisierung ist die Aktivierung von Flächen gemeint, die bereits Baurechte nach § 30 oder § 34 BauGB besitzen, also entweder Baurechte in gültigen Bebauungsplänen oder im sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteil haben. Die Baulandmobilisierung gehört gänzlich zum Aufgabenbereich der Innenentwicklung/Innenverdichtung.

Die Flächen der Baulandmobilisierung können aufgeteilt werden in Flächen über 2.000 m² und Flächen unter 2.000 m² Größe (Baulücken, Einzelgrundstücke).

C. Bestandsaktivierung

Der dritte Aufgabenbereich der Bauland- und Innenentwicklung zur Schaffung von mehr Wohnraum ist neben Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung die Aktivierung von Wohnraum bzw. Wohneinheiten im bereits gebauten Bestand. Dieser Bereich Bestandsaktivierung gliedert sich in die Aufgabenbereiche Aktivierung von leerstehenden Gebäuden und Gebäuden in Nutzung.

Hinsichtlich der Problem- und Schrottimmobilien als ein wesentlicher Aspekt der „Bestandsaktivierung“ wird zusätzlich an dieser Stelle auf den Sachstandsbericht VO/0459/21 verwiesen, der zeitgleich in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen eingebracht wird.

Zum Thema der Innenentwicklung/Innenverdichtung wurde außerdem in der Ratssitzung vom 01.03.2021 ein Gemeinsamer Antrag in der VO/0285/21 „Schaffung von Wohnraum durch Innenverdichtung“ gestellt. Aufbauend auf der Gliederung der Arbeitsbereiche und dem separaten Sachstandsbericht „Aktivierung von Wohnbauflächen“ (Anhang 02) wird in einer späteren Ausschusssitzung gezielt zum Thema Innenentwicklung/Innenverdichtung ergänzend berichtet werden.

3. Synergieeffekte zwischen den Konzepten der Wohnbauflächenentwicklung und Gewerbeflächenentwicklung

Die Konzepte der Wohnbauflächenentwicklung im Außenbereich und in der Innenentwicklung sowie die Handlungskonzepte zu Gewerbeflächen und in Ergänzung auch das Handlungsprogramm Brachflächen beachten jeweils einen Kriterienkatalog zur Identifizierung der Potenzialflächen. Hierbei gibt es in der Systematik und Methodik eine Überschneidung zwischen den Konzepten. Alle Flächenpotenziale im Bereich Wohnen, Gewerbe, Brachen und Baulücken werden zudem künftig in einem Flächenkataster in WuNDa erfasst.

Synergien ergeben sich durch die Identifizierung von Brachflächen. Denn diese sind hinsichtlich einer sinnvollen Nachfolgenutzung einer Nutzungskategorie zuzuführen und erhöhen in der Regel entweder das Gewerbeflächen- oder das Wohnbauflächenpotenzial. Ferner werden durch die Erarbeitung der Konzepte Nutzungskonflikte schneller deutlich. Über diese Nutzungskonkurrenzen muss im Einzelfall unter Abwägung aller Belange

entschieden werden. Im Idealfall ergeben sich auch Synergien in Form von Mischnutzungskonzepten (z.B. Wohnen und nichtstörendes Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen, Einzelhandel und KiTa o.ä.) Gleichzeitig ergeben sich Erkenntnisse über räumliche Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsnotwendigkeiten, wenn sich mehrere Potenzialflächen gleich welcher Kategorie in einem Raum verdichten. Methodisch kann/konnte aus den Handlungsprogrammen Gewerbe- und Brachflächen Nutzen für die Wohnbaupotenzialflächen hinsichtlich des Aufbaus von Informationen in Form von Steckbriefen gezogen werden. Das gilt zudem für die Definitionen zu den Bewertungskriterien Verfügbarkeit, Verwertbarkeit und Entwicklungsaussichten. Umgekehrt profitieren die Themen Gewerbe- und Brachflächen von der höheren Informationsdichte aus dem Bereich Wohnen.

Im Rahmen des Projekts der digitalen Modellkommune wird aktuell an einem digitalen Werkzeug gearbeitet, das den Ratsmitgliedern einen permanenten digitalen Zugriff auf das Flächenkataster ermöglicht. Dieses beinhaltet nicht nur Gewerbe- sondern auch Wohnbaupotenziale. Hier sind die Standortinformationen in der bekannten Steckbrief-Form aufbereitet. Planungsrechtliche Informationen, Karten- und Luftbildausschnitt sowie Erläuterungen zum Standort sind dann auch mobil abrufbar.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt

Anlagen

Anlage 01: Quartalsbericht I/2021 – Handlungsprogramm Gewerbeflächen
Anlage 02: Bericht Aktivierung von Wohnbauflächen