

Antwort auf Anfragen	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:	31.05.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0612/21/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.06.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
Baugenehmigungen (Wohnungsbau) 2020 in Wuppertal Antwort auf die Große Anfrage der CDU-Fraktion vom 21.04.2021 (VO/0612/21)		

Grund der Vorlage

Große Anfrage der CDU-Fraktion vom 21.04.2021

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt die Vorlage ohne Beschluss entgegen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

1. *Worin sieht die Verwaltung die Ursachen für eine solche Entwicklung und die starken Abweichungen im Landesvergleich?*

Eine wichtige Ursache liegt sicherlich in der begrenzten Verfügbarkeit von entwicklungsfähigem Wohnbauland. Dies ist bedingt durch Faktoren wie eine starke Topografie, naturräumliche Restriktionen und dem engen nebeneinander von Freiraum/Wald/Grünflächen zu den Siedlungsflächen ein besonderes Merkmal in Wuppertal.

Zudem gibt es nur wenige geeignete kommunalen Flächen in der Baulandentwicklung, die zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen genutzt werden konnten. Somit ist die Wohnbauflächenentwicklung auf das Mitwirken privater Flächeneigentümer angewiesen.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf Innenentwicklung und Brachflächenrecycling fokussiert. Im Vergleich zur Entwicklung auf der grünen Wiese, die bei anderen Städten und insbesondere im ländlichen Raum eine größere Rolle spielt, ist dies die komplexere Planungsaufgabe. Diese Wuppertaler Entwicklungsflächen sind tendenziell eher kleinteilig. Große Brachflächen, auf denen mit einem Projektumgriff zahlreiche Wohneinheiten entstehen, sind kaum vorhanden. Durch die vielen kleinteiligen Flächenentwicklungen (mit einer begrenzten Zahl von Wohneinheiten) werden zugleich die vorhandenen Ressourcen in der Bauleitplanung gebunden.

In vielen Bebauungsplanverfahren der letzten Jahre gibt es zudem planungsrechtliche Hürden bei der Baulandentwicklung. Hinzu kommt eine hohe Sensibilisierung gegenüber Neubaugebieten innerhalb der Bürgerschaft. Auch bestehen oftmals ortspolitische Bedenken gegen neue Wohnbauflächenentwicklungen.

Der Entwicklungsdruck auf den Wohnungsmarkt konnte in den letzten Jahren erfolgreich für eine Aktivierung von Wohnungsleerständen genutzt werden. Im Zeitraum von 2012/13 bis 2019/20 wurden absolut 2.772 leerstehende Wohnungen reaktiviert (jährlich ca. 400 Wohneinheiten, siehe Bericht "Schaffung von Wohnraum durch Innenverdichtung" (VO/0285/21)). Diese reaktivierten Wohnungen fließen nicht ein in die Statistik der genehmigten Wohnungen.

2. Woran liegt es, dass gerade Wuppertal in diesem landesweiten „Ranking“ so ausgesprochen schlecht abschneidet?

In den Jahren 2017-2019 lag die Baugenehmigungsquote (genehmigte Wohnungen je 10 000 Einwohner) laut Landesstatistik mit durchschnittlich 15,4 wesentlich höher als im Jahr 2020 mit 6,6. Dennoch liegen auch diese höheren Baugenehmigungsquoten der Vorjahre deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Mögliche Ursachen für diese unterdurchschnittliche Baugenehmigungsquote sind unter der Antwort auf Frage 1 bereits benannt.

Gründe für die sehr geringe Baugenehmigungsquote speziell in 2020 könnten darin begründet sein, dass im Jahr 2020 keine größeren Bauvorhaben (mit einer großen Anzahl von Wohneinheiten) genehmigt worden sind. Die Gesamtanzahl der Bauanträge und Genehmigungen war ebenso hoch wie in den Jahren zuvor, nur wurden damit weniger Wohneinheiten genehmigt. Größere Bauvorhaben im Wohnungsbau, die in 2020 im Bau waren oder fertiggestellt wurden wie z.B. das Bauvorhaben in der Bayreuther Straße (ehem. Telekom-Areal), die Reihenhausbebauung an der Kirchhofstraße („Zooterrassen“) oder das GWG-Projekt auf dem ehem. Bremme-Areal wurden in den Jahren zuvor genehmigt. Größere Wohnungsbauvorhaben in der Planung (wie z.B. der ehemalige Bahnhof Heubrich) werden voraussichtlich erst ab 2022 in die Genehmigungsquote eingehen.

3. Was gedenkt die Verwaltung gegen diese im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden deutlich zu geringe Baugenehmigungsquote zu unternehmen?

Eine Erhöhung der Baugenehmigungsquote kann nur durch verstärkte Baulandausweisung und Aktivierung von vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen erfolgen. Bei begrenzten Ressourcen muss der Fokus auf der Baulandentwicklung von größeren Flächen liegen, die auch eine höhere Zahl von Wohneinheiten mit sich bringen. Neben Flächen, die schon im Bebauungsplanverfahren sind (z.B. Heubrich) arbeitet die Verwaltung an der weiteren Aktivierung von Wohnbauflächen. Details hierzu sind der im letzten StaBa eingebrachten Drucksache (Sachstandsbericht zum Antrag Flächenpotenziale, VO/0481/21) zu entnehmen.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt