

Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Drs.Nr. VO/2314/03

Dieser Auszug ist Bestandteil der Begründung (Anlage 04). Die korrespondierende Verknüpfung befindet sich in der Anlage 04 unter der lfd. Nr. 3.2.

3.3.2 Entwicklungstendenzen und Flächenbedarf

Abweichend von dem bislang verwendeten Prognosemodell GIFPRO stützt sich die Gewerbeflächenprognose seit Mitte der 90er Jahre auf die zurückliegenden Erfahrungswerte hinsichtlich der Angebots- und Nachfragestruktur. Neben der tatsächlich umgesetzten Vermarktung werden auch die aufgrund des unzureichenden Flächenangebotes nicht umgesetzten Gewerbeansiedlungen in die Betrachtung einbezogen. Die seit einigen Jahren rückläufigen Vermarktungswerte bei städtischen Reserveflächen sind kein Zeichen für einen sinkenden Verbrauch, sondern Ausdruck eines in quantitativer und qualitativer Hinsicht unzureichenden Angebotes. Der tatsächliche Nachfragedruck ist wesentlich größer.

Langfristige Analysen des Flächenverbrauchs in der Vergangenheit haben gezeigt, dass im Durchschnitt etwa 10 ha/a für gewerbliche Zwecke bereitgestellt werden konnten. Mit Blick auf veränderte gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie aktuelle Zielsetzungen der Stadtentwicklung lässt sich dieser Wert aber nicht linear in die Zukunft projizieren. Eine realistische Prognose der zukünftigen Entwicklung bedarf der Einbeziehung von zu erwartenden betriebsstrukturellen Trends und Zielen der Stadtentwicklung. Zu diesem Zweck werden die Ursachen für die Flächennachfrage von Betrieben nachfolgend in vier Kategorien differenziert und aus dieser Betrachtung eine quantitative Prognose erstellt.

- Neuansiedlungen von Betrieben, die bislang in Wuppertal nicht vertreten waren, dienen der Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und einer nachhaltigen Verbesserung der Arbeitsmarktsituation. Die Standortentscheidungen der betreffenden Unternehmen aus wachstumsträchtigen und wirtschaftsstrukturell bedeutsamen Branchen hängen zunehmend ab von Qualität der Flächen und des Umfeldes, der Verfügbarkeit einer adäquaten Infrastruktur sowie von einer möglichen Einpassung in bestehende ökonomische Strukturen. Um dieser Nachfrage gerecht werden zu können, werden Konzepte für Gewerbeparks entwickelt, die große zusammenhängende Flächen erfordern. Mit den bislang für diese Zwecke bereitgestellten Flächen in einer Größenordnung von ca. 3,0 ha/a können diese Konzepte jedoch nicht umgesetzt werden. Aufgrund des Nachholbedarfes und der Intensivierung der städtischen Akquisitionstätigkeit wird mit einem Flächenbedarf von ca. 4,0 ha/a im Prognosezeitraum des neuen Flächennutzungsplanes gerechnet.
- Erweiterungen bestehender Firmen am angestammten Standort dienen als flächen- und kostensparendste Form der Betriebs- und Arbeitsplatzsicherung. Zahlreiche Wuppertaler Betriebe nehmen derzeit Veränderungen hinsichtlich ihrer betriebsstrukturellen Zusammensetzung vor, indem z. B. Forschungs- und Entwicklungsabteilungen im Rahmen der produzierenden Tätigkeit angegliedert werden. Für betriebsnahe Erweiterungen ist es erforderlich, in verstärktem Maß stadtteilbezogene Angebote zu schaffen, da die Erweiterungsmöglichkeiten auf betriebseigenen Grundstücken in der Vergangenheit nahezu ausgeschöpft worden sind. Bislang wurden ca. 3,0 ha/a für diese Zwecke beansprucht. Zur Gewährleistung eines adäquaten flexiblen Angebotes auf Stadtteilebene wird dieses Potential auch in Zukunft benötigt.

- Durch innerstädtische Verlagerungen bestehender Wuppertaler Betriebe sollen historisch gewachsene Gemengelagen mit Immissionskonflikten einerseits aus städtebaulichen Gründen aufgelöst werden. Andererseits besteht häufig auch aus betrieblichen Gründen ein Verlagerungsdruck, da die Unternehmen infolge des gestiegenen Wettbewerbsdrucks durch die Globalisierung der Wirtschaft ihre Betriebsabläufe optimieren müssen, was auf den bestehenden Betriebsgeländen in den für diese Zwecke ungeeigneten Gebäuden oftmals nicht möglich ist. Einer gesamtstädtischen Untersuchung zufolge besteht unter immissionsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten ein Verlagerungsbedarf von insgesamt ca. 15 ha. Diese Grundstücke sollen zukünftig einer anderen Nutzung (z. B. Einzelhandel, Wohnen) zugeführt werden. Für diese Verlagerungen wird ein Bedarf an Verlagerungsgrundstücken in gleicher Größenordnung entstehen.

Darüber hinaus werden Verlagerungen aus betrieblichen Gründen in einer Größenordnung von 35 ha erwartet. Ca. 60 % dieser zukünftig aufgegebenen Flächen (20 von 35 ha) können jedoch wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden; die restlichen 15 ha werden voraussichtlich anders genutzt werden, so dass für diese Verlagerungen Ersatzgrundstücke vorgesehen werden müssen.

Insgesamt besteht deshalb ein Bedarf zur Bereitstellung von 30 ha (= 2,0 ha/a) neuer gewerblicher Bauflächen für Betriebsgrundstücke, die zukünftig einer anderen Nutzung zugeführt werden. Andererseits entstehen durch Verlagerungen auch neue gewerbliche Ansiedlungspotentiale im Innenbereich mit einer Gesamtfläche von 20 ha.

- Neugründungen von Betrieben stellen im Hinblick auf eine zukunftsfähige Wirtschaftsstruktur eine wesentliche Komponente dar. Es handelt sich dabei vorrangig um junge Unternehmen der Dienstleistungsbranche, die preiswerte und städtebaulich interessante Altstandorte bevorzugen. Die Ansiedlung dieser Betriebe dient in hohem Maß der Innenentwicklung und der Reaktivierung bestehender und zukünftiger Gewerbebrachen.

Gemäß der jährlichen Fortschreibung der Gewerbebrachenstatistik wurden Anfang 2001 insgesamt 34,5 ha leerstehender oder erheblich mindergenutzter Gewerbebrachen festgestellt. Zwischenzeitlich konnte keine dieser Gewerbebrachen reaktiviert werden. Aufgrund der auch daraus erkennbaren Umsetzungsschwierigkeiten in jedem Einzelfall ist davon auszugehen, dass im Prognosezeitraum des Flächennutzungsplanes nur etwa 50 % dieser Potentiale einer gewerblichen Nachfolgenutzung zugeführt werden können.

Die Bedarfsprognose sowie die zur Deckung dieses Bedarfes herangezogenen Flächen sind in den folgenden Übersichten dargestellt:

Tab. 1: Gesamtstädtischer Gewerbeflächenbedarf (inkl. „Innenbereich“)

Gewerbeflächenbedarf für...	Flächengröße
Neuansiedlungen	60 ha
Erweiterungen	45 ha
Verlagerungen	
- aus betrieblichen Gründen	15 ha
- aus städtebaulichen Gründen	15 ha
Neugründungen	15 ha
Summe Stadtgebiet	150 ha

Dieser Bedarf von voraussichtlich etwa 150 ha kann überwiegend auf bestehenden Gewerbebrachen (s. Tab. 2), freiwerdenden Flächen aufgrund zukünftiger betrieblicher Verlagerungen, Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Verfahren (s. Tab. 3) und in Reserven in

Geltungsbereichen von rechtskräftigen Bebauungsplänen gedeckt werden (s. Tab. 4). Für den über diese Reserven hinausgehenden Flächenanteil ist eine Darstellung von neuen geplanten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich (s. Tab. 5).

Tab. 2: Bestehende Gewerbebrachen

Bez.	Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche
EW	25	FAG / Lüntenbecker Weg	2,0 ha
UK	262	Bornberg 91	0,2 ha
UK	261	Uellendahler Straße / Bornberg (Hemscheid)	2,7 ha
Vo	47	Buchenhofener Straße	1,1 ha
Vo	49	Vohwinkeler Straße 152-160 (Blumhardt)	2,5 ha
Vo	50	Vohwinkeler Straße 118-150 (Epeda)	1,3 ha
Vo	58	Vohwinkeler Straße 175-179 / Haaner Straße	2,0 ha
Cr	101	Kuchhauser Straße	0,2 ha
Cr	99	Unterkirchen	0,6 ha
Cr	100	Kemmannstraße	0,2 ha
Ba	133	östl. Flanhard / Hatzfelder Straße	1,5 ha
Ba	105	Schützenstraße / Hatzfelder Straße	0,8 ha
Ba	105	Schützenstraße / westl. Friedhof	0,6 ha
Ob	149	Uhlenbruch	13,0 ha
Ob	148	Am Diek 99 / Beckacker Schulstraße	1,7 ha
Ob	251	Kleiner Werth 46-50 / Rauher Werth 14-18	0,5 ha
Ob	252	Am Diek / Weiherbuschstraße (Paas)	0,5 ha
Ob	253	Marienburger Straße	0,3 ha
LB	172	Schwelmer Straße	1,5 ha
LB	171	Spitzenstraße (Kroschu Kabelwerke)	1,3 ha
Summe			34,5 ha
davon sind 50 % im Planungszeitraum bis Ende 2015 verfügbar			18,0 ha

Die bestehenden Gewerbebrachen mit einer Gesamtfläche von 34,5 ha unterliegen überwiegend verschiedenen Restriktionen (z. B. geringe Flächengröße und schlecht nutzbare Gebäudesubstanz), so dass davon ausgegangen werden muss, dass im Prognosezeitraum etwa nur die Hälfte dieses Potentials einer gewerblichen Nachfolgenutzung zugeführt werden kann.

Tab. 3: Reserven für gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich laufender B-Plan-Verfahren

Bez.	Nr.	B-Plan	Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
Vo	39	963 *	Bahnstraße / Nösenberg	6,5 ha	
Vo	40	855 *	Flieth / Wassack	(5,4 ha)	Verfügbarkeit nach 2015 (Erschließung / gepl. Nordtangente)
Vo	44	966 *	Rangierbahnhof / Zur Langen Brücke	20,0 ha	10 ha im B-Plan Nr. 966 10 ha angrenzende DB - Fläche
Vo	45	889B *	Westring	1,2 ha	
Ro	173	907 *	Linde	5,9 ha	
Summe				33,6 ha	

* Landesplanerische Zustimmung nach § 20 (1) LPlG liegt bereits vor.

Die Reserve der Fläche „Flieth / Wassack“ wird aufgrund der langfristig ausgelegten verbindlichen Bauleitplanung erst nach Ablauf des Planungszeitraumes ab 2016 realisiert werden können. Sie werden deshalb nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen. Gleichwohl erfolgt eine Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan, weil das Bebauungsplanverfahren langfristig weitergeführt wird.

Auf der anderen Seite umfasst die Fläche „Rangierbahnhof / Zur Langen Brücke“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eine Fläche von ca. 10 ha. In die Bilanz zur Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfes wird jedoch sogar die gesamte im Moderationsverfahren für die Nachfolgenutzungen auf Bahnflächen behandelte Fläche von 20 ha eingestellt, weil gegenwärtig davon ausgegangen wird, dass nach Abschluss des Moderationsverfahrens ein FNP-Änderungsverfahren für die Darstellung einer gewerblichen Baufläche durchgeführt wird. Im Flächennutzungsplan wird die gesamte Fläche noch als Bahnfläche dargestellt

Im Prognosezeitraum werden deshalb insgesamt rund 34 ha gewerblicher Bauflächen im Geltungsbereich laufender Bebauungsplanverfahren (inkl. der Ergänzungsfläche am Rbf. Vohwinkel) für die Bedarfsdeckung herangezogen.

Die z. T. bereits sehr lange bestehenden ungenutzten Baurechte zeigen, dass die tatsächliche Inanspruchnahme der Flächen aus verschiedenen Gründen nicht in vollem Umfang im Prognosezeitraum erfolgen werden kann. Insbesondere bei den beiden größten Reserveflächen bestehen Probleme aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft („Schrotzberg“) bzw. aufgrund der Anbindung an das Straßennetz über eine stillgelegte Bahnstrecke („Im Hölken“). Für den gesamten Prognosezeitraum kann jedoch nicht vorausschauend erklärt werden, bei welcher Fläche die Umsetzungsschwierigkeiten bestehen bleiben bzw. bei welchen Flächen zukünftig noch nicht bekannte Umsetzungsprobleme entstehen.

In Anbetracht der vorangegangenen Erläuterung wird eine Umsetzung von 50 % der Reserven im Prognosezeitraum bis Ende 2015 für realistisch erachtet.

Tab. 4: FNP-unabhängige Reserven zur Bedarfsdeckung für Gewerbeflächen

Reserven	Flächengröße (gesamt)	Bebauung im Planungszeitraum	Flächengröße (zur Bedarfsdeckung)
bestehende Gewerbebrachen	34,5 ha	ca. 50 %	18,0 ha
freiwerdende Flächen aufgrund betrieblicher Verlagerungen	ca. 35,0 ha	ca. 70 %	25,0 ha
Reserven in B-Pl. im Verfahren	37,4 ha	ca. 100 %	34,0 ha
Reserven in rechtskräftigen B-Pl.	34,0 ha	ca. 50 %	22,0 ha
Summe:			99,0 ha

Insgesamt können damit zwei Drittel (99 von 150 ha) des Gewerbeflächenbedarfes durch die Reaktivierung von Gewerbebrachen sowie die Nutzung von Reserven im Geltungsbereich laufender bzw. bereits rechtskräftiger Bebauungspläne gedeckt werden. Zur Deckung des gesamten Gewerbeflächenbedarfes von 150 ha im Prognosezeitraum von 15 Jahren ist es jedoch erforderlich, im Rahmen des neuen Flächennutzungsplanes weitere 51 ha an gewerblichen Bauflächen darzustellen.

Bei den freiwerdenden Flächen handelt es sich aufgrund betrieblicher Verlagerungen um zukünftig entstehende Potentiale.

Zur Auswahl der unter ökologischen und städtebaulichen Gesichtspunkten am besten geeigneten neuen Gewerbeflächen (ohne Brachflächen und Reserven in Bebauungsplänen) wurden stadtgebietsweit insgesamt über 200 ha potentieller Flächen untersucht.

3.3.4 Darstellung von gewerblichen Bauflächen

Die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen umfassen insgesamt eine Fläche von 1.153 ha und entsprechen somit einem Anteil von 6,9 % des gesamten Stadtgebietes.

Zur Deckung des prognostizierten Bedarfes von insgesamt 150 ha ist es erforderlich, zusätzlich zu den in Kapitel 0 erläuterten Gewerbebrachen und Reserven im Geltungsbereich von Bebauungsplänen weitere 53 ha gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Tab. 5: Neue gewerbliche Bauflächen

Stadtbezirk	Flächenbezeichnung	Flächengröße
Elberfeld - West	Otto – Hausmann - Ring / Eskesberg	5,2 ha
Uellendahl-Katernberg	Kleinhöhe I	27,1 ha
Oberbarmen	Haßlinghauser Straße / Hasenkamp	1,9 ha
Oberbarmen	Wittener Straße	1,2 ha
Oberbarmen	Linderhauser Straße / Blumenroth	2,8 ha
Ronsdorf	Blombach - Süd	12,2 ha
Summe:		50,4 ha

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche „Otto-Hausmann-Ring / Eskesberg“ wurde auf Grundlage der Dienstbesprechung am 10.10.2001 mit der Bezirksregierung Düsseldorf auf die östliche Teilfläche reduziert. Das ordnungsbehördliche Verfahren zur Festsetzung des Naturschutzgebietes Eskesberg wurde zunächst ausgesetzt. Die Stadt Wuppertal hat darüber hinaus bereits beantragt, den Gebietsentwicklungsplan für eine gewerbliche Nutzung zu ändern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von den noch erforderlichen 51 ha neuer gewerblicher Bauflächen insgesamt 50,4 ha im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird damit ein ausreichendes Potential an gewerblichen Bauflächen bereitgestellt, welches zukünftig - ggf. nach Prioritäten - im Rahmen einer „aktiven“ Wirtschaftsförderung entsprechend genutzt werden kann.

Ändern sich die städtebaulichen Zielsetzungen, Rahmenbedingungen oder Möglichkeiten, kann der Flächennutzungsplan auch nach Erlangen der Rechtskraft innerhalb seines Planungshorizontes von etwa 10 – 15 Jahren geändert werden.