

Handlungsprogramm Gewerbebrachen

Berichtsjahr 2005

Einleitung

Brachgefallene Gewerbeflächen sind in altindustriell und kleingewerblichen geprägten Städten wie Wuppertal ein vielfach anzutreffender Bestandteil des Stadtbildes. Durch die geplante Reaktivierung dieser zumeist innerstädtischen Standorte konnte im Rahmen des neuen Flächennutzungsplans ein Teil des Gewerbeflächenbedarfes auf bestehenden und zukünftig erwarteten Gewerbebrachen gedeckt werden. Insbesondere an städtebaulich prägnanten Standorten kann darüber hinaus eine stadtbildwirksame und funktionale Aufwertung des Quartiers erfolgen.

Gewerbebrachen i.S. dieses Handlungsprogramms sind seit längerem ungenutzte oder mit einer augenscheinlich nicht adäquaten Zwischen(teil)nutzung belegte Grundstücke ehemals vorwiegend produzierender Gewerbebetriebe. Ausgenommen von dieser Betrachtung sind daher insbesondere Leerstände im Bereich von Einzelhandelsimmobilien, reinen Bürogebäuden und Wohnhäusern, da für diese Sektoren spezielle Strategien zu entwickeln sind. Die Areale verschiedener DB-Liegenschaften nehmen in diesem Bericht eine Sonderstellung ein, weil sie aufgrund ihrer Flächengröße in immobilienwirtschaftlicher und städtebaulicher Hinsicht aus dem üblicherweise in Wuppertal vorzufindenden Rahmen herausragen; sie werden daher als „Bahnbrachen“ bezeichnet.

Die Auflistung der Brachen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit i.S. eines Katalogs der zur Verfügung stehenden Grundstücke, sondern zeigt an den bekannten negativ in Erscheinung tretenden Standorten Entwicklungsperspektiven auf.

Bei der Aktivierung brachgefallener Gewerbebestandorte wird eine gewerbliche Nachfolgenutzung vom Grundsatz her vorrangig verfolgt, um gewachsene Strukturen und den Identifikationswert des Quartiers zu erhalten. Aufgrund der historischen Entwicklung Wuppertals mit einer Vielzahl traditionsreicher mittelständischer Betriebe befinden sich aufgegebene Gewerbebestandorte allerdings häufig in gewachsenen Nutzungszusammenhängen mit anliegender Wohnbebauung. Diese Gemengelagensituation bedeutet einerseits schwierigere Rahmenbedingungen bei der Suche nach geeigneten Nachfolgebetrieben, kann aber andererseits auch ein Nischenangebot z.B. für Startunternehmen bieten, die auf günstige Immobilienangebote angewiesen sind und das gewachsene Ambiente als Teil ihrer Firmenphilosophie suchen.

Um den Anforderungen einer modernen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, ist es an geeigneten Standorten aber auch erforderlich, Bestrebungen zur Umnutzung zuzulassen und aktiv zu begleiten. Diese Überlegung ist zwangsläufig dort anzustellen, wo wirtschaftliche und immissionsrechtliche Zwangslagen dies erfordern. Andererseits besteht auch ein städtebauliches und entwicklungspolitisches Instrument darin, die Nachfrage insbesondere nach stadtnahem Wohnraum und integrierten Einzelhandelsstandorten durch eine entsprechende Angebotsplanung zielgerichtet zu steuern. Hierfür sind vornehmlich brachgefallene Grundstücke in Nähe der Stadtteilzentren geeignet, um die Ortskerne zu stärken und verkehrliche Missstände zu beseitigen.

Unter Beachtung der unterschiedlichen historischen Prägungen der Stadtbezirke und im Hinblick auf die sich aus der Siedlungsstruktur Wuppertals ergebenden Anforderungen ist die angestrebte Nachfolgenutzung stets im Einzelfall zu betrachten. So kann z.B. trotz planungsrechtlich vergleichbarer Situationen eine Gewerbebrache in der Talachse sinnvoller für eine Einzelhandelsnutzung geeignet sein, während sie in den Außenbezirken eher einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt oder als Gewerbebestandort belassen bleiben sollte. Sofern eine Gewerbebrache noch einer Restnutzung dient, ist es darüber hinaus wünschenswert und für die Umnutzung des betreffenden Grundstücks förderlich, wenn eine Standortalternative für den betreffenden Betrieb möglichst im selben Stadtteil angeboten werden kann.

Die Darstellung der einzelnen Brachen setzt sich zusammen aus grundlegenden Bestandsdaten (bauplanungsrechtliche Vorgaben, Daten über die Lage, die Flächengröße und den Eigentümer sowie Angaben zur Vornutzung) und eine Feststellung möglicher geeigneter Nachfolgenutzungen. Die Abgrenzung der Brache erfolgt in einem Planausschnitt ggf. mit Eintragung besonderer

örtlicher Gegebenheiten. In einer textlichen Beschreibung werden die Besonderheiten der Branche dargelegt, die nachfolgende Nutzungsempfehlung begründet und ggf. der Projektstand erläutert. Die Nutzungsempfehlung ist gegliedert in einen Vorschlag für die Art der Nutzung, eine Einschätzung der Verfügbarkeit und Verwertbarkeit sowie Angaben über die zu diesem Zeitpunkt bekannten wesentlichen Maßnahmen für die Umsetzung der beabsichtigten Nachfolgenutzung. Abschließend erfolgt eine Kategorisierung des Projektstands und die Benennung eines Ansprechpartners.

Rückblick auf die erfolgten Nachfolgenutzungen

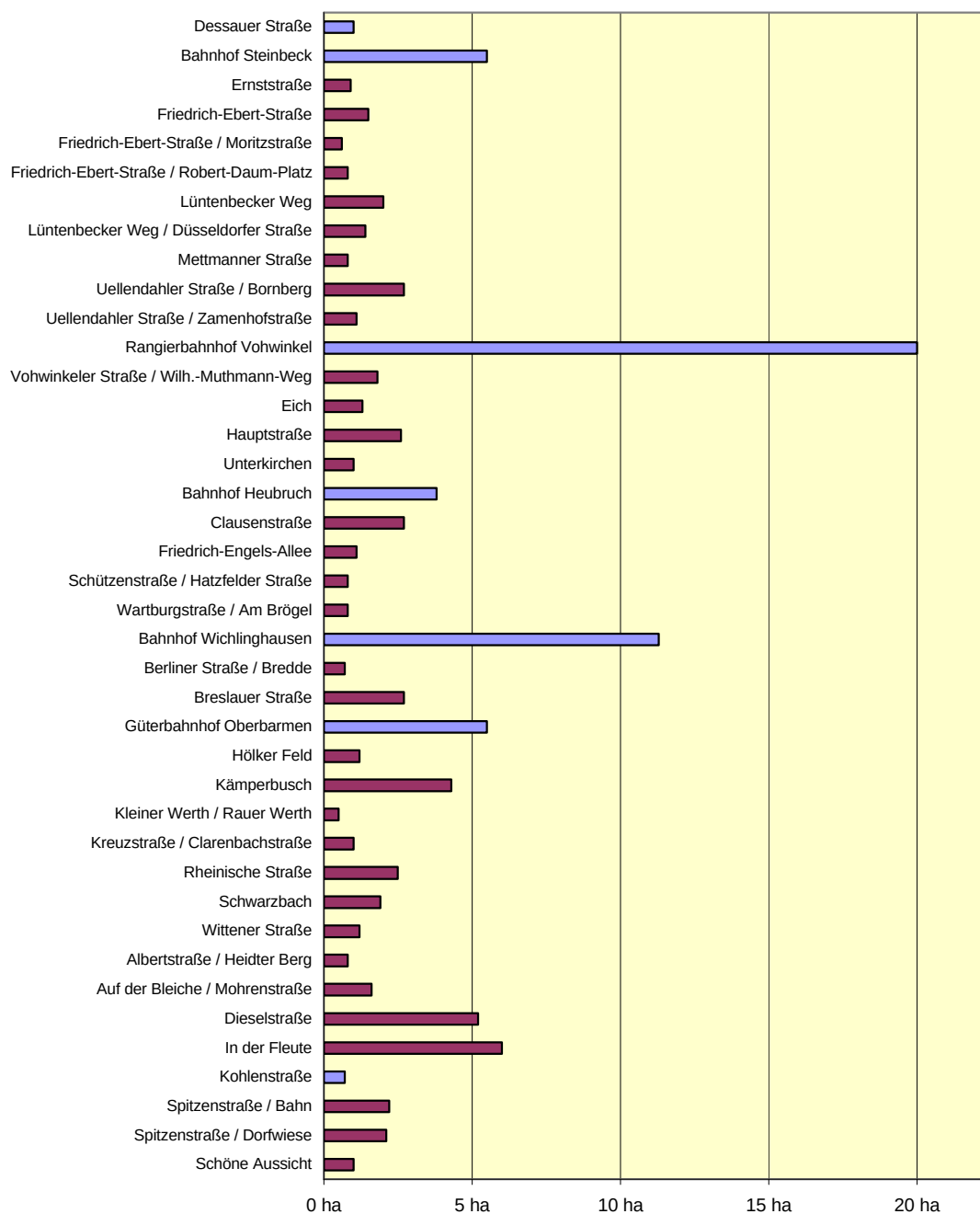
Aufgrund der in den vergangenen Jahren verstärkten Aktivitäten zur Wiedernutzung brachgefallener Betriebsstandorte konnten vielfach neue Betriebe in Wuppertal angesiedelt werden bzw. bestehende Gewerbebetriebe durch Verlagerung oder Standorterweiterung in Wuppertal gehalten werden. An dafür geeigneten Standorten konnten darüber hinaus auch höherwertige Nachfolgenutzungen, i.d.R. als Einzelhandelsstandort oder Wohnbebauung, realisiert werden.

<u>Bezeichnung</u>	<u>ehem. Nutzer</u>	<u>Flächengröße</u>	<u>Jahr der Realisierung</u>
Unternehmerpark ideon	Quante	5,5 ha	2004
Gewerbepark Am Diek	Wupper-Metall	2,0 ha	2004
Gewerbepark Uhlenbruch	Deponie	9,0 ha	2001
Wohnanlage Schwelmer Straße	Neimann-Stahl	3,0 ha	2005 (noch in Bau)
Art Fabrik Hotel	Engels-Ösenfabrik	0,5 ha	2004
Einzelbetriebe Vohwinkeler Str.	Blumhardt	1,8 ha	2003
Stationsgarten Vohwinkel	Bahnbrache	4,0 ha	2002/03
Wohnanlage Schluchtstraße	Fa. Flüshöh	1,7 ha	2003/04
Feuerwache Mohrenstraße	Gaswerk	1,2 ha	2004
Erw. St. Lazarus Auf der Bleiche	unbekannt	0,3 ha	2005 (noch in Bau)
Shurgard, Fr.-Engels-Allee	Arti-Werke	0,5 ha	2004

Bestehende Brachen

Die in den vorliegenden Bericht aufgenommenen 40 Brachenstandorte umfassen 50 Einzelgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 106,6 ha. Wie die nachfolgende Abb. 1 verdeutlicht, nehmen die Bahnbrachen der ehemaligen Rangierbahnhöfe Vohwinkel und Wichlinghausen dabei aufgrund ihrer herausragenden Flächengröße eine Sonderstellung ein (vgl. Abb.1).

Abb. 1: Flächengrößen der Gewerbe- und Bahnbrachen



Die durchschnittliche Größe eines brachgefallenen Grundstücks beträgt damit 2,1 ha bzw. unter Außerachtlassung der Sonderfälle Rbf. Vohwinkel und Rbf. Wichlinghausen lediglich noch 1,6 ha.

Mit einem Anteil von 47,8 ha stellen die Bahnbrachen als eine besondere Form der Gewerbebrache beinahe die Hälfte des gesamten Potenzials. Auch dies liegt insbesondere an den beiden genannten großen Rangierbahnhofsflächen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass bei der Auswahl der brachgefallenen Bahnliegenschaften nur die zum heutigen Zeitpunkt tatsächlich ungenutzten Anteile berücksichtigt worden sind.

In diesem Zusammenhang wird gelegentlich auf das Potenzial minder- oder teilgenutzter Gewerbegrundstücke hingewiesen. Stadtgestalterisch und im Hinblick auf eine höhere Flächeneffizienz wäre eine intensivere Nutzung dieser Grundstücke zwar wünschenswert, aber weil auch derartige flächenintensive Gewerbebetriebe eine Existenzberechtigung in der Stadt haben und eine Verlagerung aufgrund fehlender Ersatzstandorte und hoher Kosten nur in den seltensten Fällen gelingen kann, wurde auf eine Einbeziehung dieser nur theoretisch verfügbaren Standorte verzichtet. Namentlich trifft dies z.B. auf die Bahnflächen entlang der Rheinischen Strecke und auf das Areal südlich der Vohwinkelers Straße (ehem. Blumhardt-Gelände) zu.

Neu entstandene Brachen

Gegenüber vorangegangenen Berichten über die Gewerbebrachensituation in Wuppertal sind acht brachgefallene Gewerbebestände neu aufgenommen worden:

- Friedrich-Ebert-Straße (ehem. Frowein-Textilwerke, 1,5 ha)
- Mettmanner Straße (abgebrannte Fischkonservenfabrik, 0,8 ha)
- Eich (ehem. Bauunternehmen Böckmann, 1,3 ha)
- Clausenstraße (ehem. Tuffi-Werke, 2,7 ha)
- Breslauer Straße (ehem. Reuß GmbH, 2,7 ha)
- Hölker Feld (ehem. Fa. Pennekamp, 1,2 ha)
- Dieselstraße (ehem. dpd-Paketdienst und Spedition Wohlfarth, 5,2 ha)
- In der Fleute (ehem. Deutsche Papier Vertriebsgesellschaft, 6,0 ha)

Dabei ist auffällig, dass neben den problematischen Gemengelagen mit dem vielfach vorzufindenden alten Gebäudebestand nunmehr auch funktionierende Standorte in Gewerbegebieten mit bestehendem Baurecht brachgefallen sind. Es besteht daher Grund für die Annahme, dass ein Teil dieser Standorte wegen der günstigen bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation vergleichsweise schnell wieder einer Nachfolgenutzung zugeführt werden kann. Dies zeichnet sich z.B. bereits für Teilbereiche des noch leerstehenden ehemaligen Tuffi-Areals ab. Auch der letztlich glückliche Umstand, dass am Standort Dieselstraße drei aneinander grenzende Standorte aufgegeben worden sind und sich die daraus entstandene Brache als Gesamtheit flexibler vermarktet lässt, trägt zu dieser Einschätzung bei.

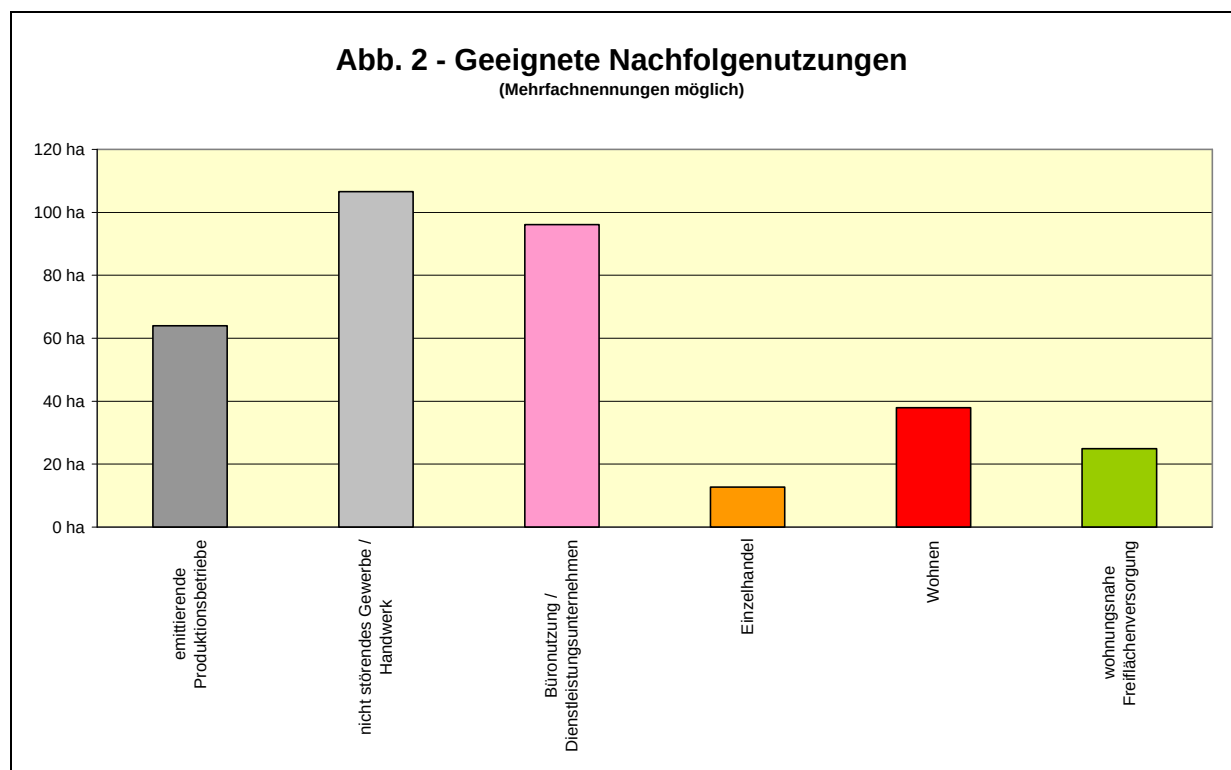
Verhältnis zur Gewerbebrachenuntersuchung i.R. des Flächennutzungsplans

Während im vorliegenden Handlungsprogramm alle relevanten Gewerbebrachen untersucht werden, sind im Flächennutzungsplan nur die zur Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs geeigneten Brachen zugrunde gelegt worden. Insofern besteht kein Widerspruch der Gesamtbrachenfläche von 106,6 ha im Handlungsprogramm zu dem im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächenpotenzial von 34,5 ha (Datenstand: Anfang 2002) für eine neue gewerbliche Nutzung. Von den 106,6 ha Gesamtbrachenfläche sind nur 82,0 ha für eine Wiedernutzung durch produzierende (emittierende) Betriebe möglich. Der darin enthaltene Rangierbahnhof Vohwinkel mit einer Fläche von 20,0 ha ist im Flächennutzungsplan nicht als Brache, sondern als „Reserve im Geltungsbereich von Bebauungsplänen“ berücksichtigt worden. Die verbleibende Differenz von 62,0 ha zu 34,5 ha resultiert im wesentlichen aus den zwischenzeitlich entstandenen Brachen mit einer Flächengröße von 21,4 ha, die in der FNP-Prognose als zukünftig freiwerdendes Potential rechnerisch bereits berücksichtigt worden sind.

Ferner sind die neu aufgenommenen Bahnbrachen Heubbruch (3,8 ha) und Steinbeck (5,5 ha) zwar grundsätzlich auch für die Ansiedlung produzierender Betriebe geeignet und wurden im Flächennutzungsplan aufgrund ihrer eisenbahnrechtlichen Widmung noch als Bahnfläche geführt, doch wird diese grundsätzliche Eignung angesichts der primären Eignung als Wohngebiet bzw. Dienstleistungsstandort bei einer Umsetzung entsprechender Vorhaben tatsächlich auch nicht zum Tragen kommen.

Eignungsanalyse für Nachfolgenutzungen

Der Wert einer Brache bemisst sich im Wesentlichen an der Nutzung, die in städtebaulicher und baurechtlicher Sicht dort zukünftig entwickelt werden kann. In den meisten Fällen bestehen mehrere Nutzungsoptionen für die jeweilige Brache, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass sämtliches in Abb. 2 dargestellte Potenzial tatsächlich auch der jeweiligen Nutzungsart zur Verfügung gestellt werden wird.



Ein wesentliches Ergebnis dieser Eignungsanalyse ist, dass sich annähernd nur zwei Drittel der Brachen (= 64 ha) für eine Nachfolgenutzung durch einen produzierenden Betrieb mit einem unterstellten Störgrad aufgrund zu erwartender Emissionen eignen. Der geplante Mittelstandspark VohRang (20 ha) und die neuen großflächigen Brachen in gesicherten Gewerbegebieten (insbesondere im Gewerbegebiet Langerfeld mit 11,2 ha) bilden hierbei den Hauptteil des zur Verfügung stehenden Potenzials.

Dagegen ist die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes auf allen und eine Büronutzung auf fast allen Brachen möglich, weil diese Nutzungsarten i.d.R. zu keinen Konflikten mit angrenzenden sensiblen Nutzungen wie Wohnen führen und selbst keine hohen Anforderungen an den Schutz vor benachbarten Störquellen stellen.

Insgesamt stehen jedoch nur 59,4 ha für eine dieser drei gewerblichen Nutzungen ohne Konkurrenz zu einer höherwertigen Nutzung wie Wohnen oder Einzelhandel zur Disposition.

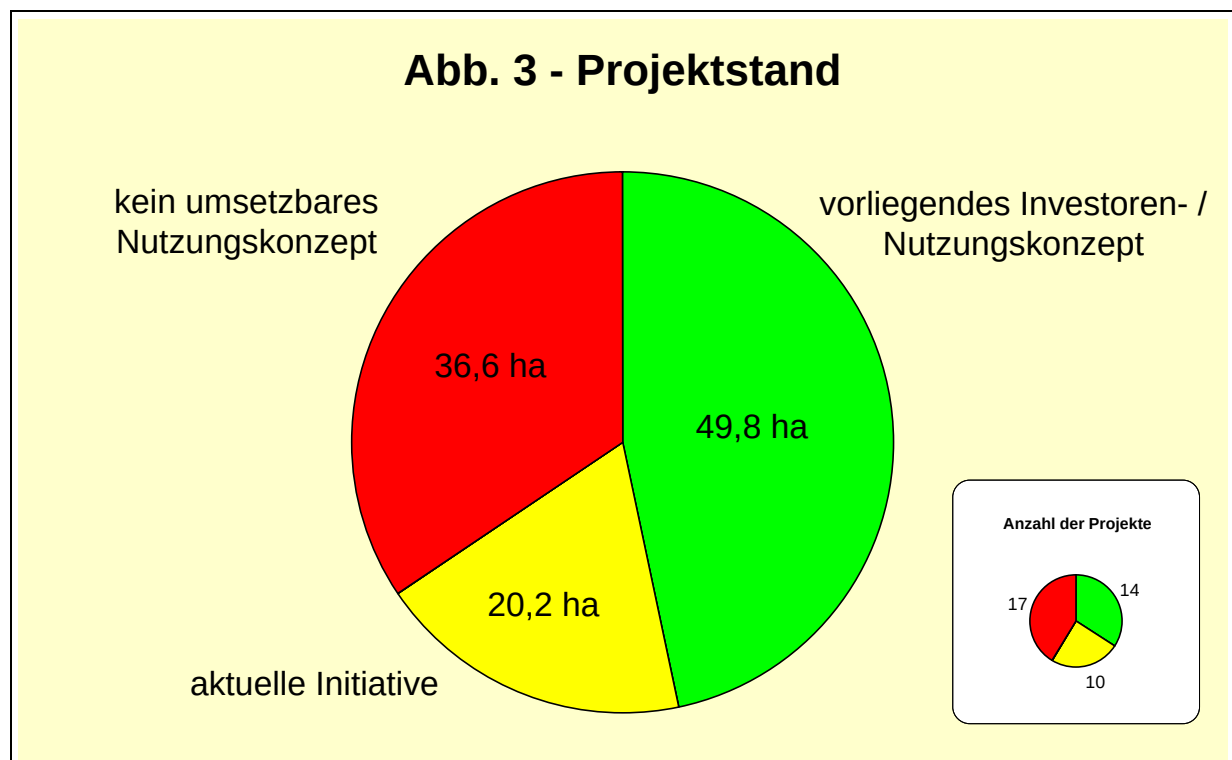
Etwa ein Drittel der gesamten Brachenfläche kommt auch für eine wohnbauliche Umnutzung in Betracht. Dieses Potenzial ergibt sich im Wesentlichen durch die bereits in Planung befindliche Umnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofs Wichlinghausen.

Der Flächenanteil der neun für Einzelhandel geeigneten Standorte ist relativ gering, weil es sich hierbei um kleinere innenstadtnahe Grundstücke handelt. Diese positive Eignungszuweisung für Einzelhandel ist in jedem Fall anhand der konkret geplanten Verkaufsfläche / Sortimente im Einzelfall gutachterlich zu überprüfen. Zusätzlich zu den hierauf entfallenden 12,8 ha werden derzeit noch vier weitere Standorte mit einer Gesamtfläche von 4,8 ha grundsätzlich hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit geprüft.

Neben einer Standortsicherung für Gewerbe und möglichen höherwertigen Umnutzungen erfolgte eine Einschätzung, ob sich ein brachgefallenes Grundstück auch für eine wohnungsnahen Freiflächenversorgung eignet. Die Untersuchung wurde ohne Rücksicht auf eine wirtschaftliche Umsetzungsmöglichkeit durchgeführt, sondern lediglich unter der Maßgabe städtebaulicher und sozialer Gesichtspunkte – z.B. ob im Umfeld ein entsprechendes Defizit besteht und sich die Lage und Größe des betreffenden Grundstücks dafür eignet. Danach kann etwa ein Viertel (24,9 ha) der Gesamtbrachenfläche dazu dienen, die Wohnsituation in unterversorgten Quartieren durch entsprechende Maßnahmen aufzuwerten.

Projektstand bei der Entwicklung von Nachfolgenutzungen

Der Stand der Planungen für die Umsetzung einer Nachfolgenutzung auf den einzelnen Brachen ist in Abbildung 3 veranschaulicht.



Für mehr als ein Drittel aller Brachen mit nahezu der Hälfte der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche bestehen bereits konkrete Konzepte zur Umsetzung einer Nachfolgenutzung. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Investorenkonzepte, die mittels entsprechender Bauleitplanung oder Projektbegleitung im Bauantragsverfahren von der Verwaltung bearbeitet werden. Für die beiden Projekte auf den ehemaligen Rangierbahnhöfen Vohwinkel und Wichlinghausen werden auf Grundlage der vorliegenden Nutzungskonzepte zunächst die Bebauungsplanverfahren durchgeführt, bevor mit der Vermarktung der Einzelgrundstücke begonnen wird.

Für ein kleineres Segment von insgesamt zehn Brachen mit einer Gesamtfläche von 20,2 ha bestehen aktuelle Initiativen seitens des Eigentümers und/oder der Verwaltung, um die Entwicklung einer Nachfolgenutzung anzustoßen. Der Erfolg dieser Maßnahmen bleibt abzuwarten, da gegenwärtig noch nicht abzusehen ist, ob und in welcher Form das erforderliche Baurecht geschaffen werden kann bzw. ob es gelingt, einen Investor für die Umsetzung zu gewinnen.

Für einen Anteil von 17 Brachen mit etwa einem Drittel der Gesamtfläche bestehen derzeit keine umsetzbaren Nutzungskonzepte. Dies liegt zum einen an Eigentümer- bzw. Investoreninteressen hinsichtlich einer höherwertigen Nutzung, denen aus stadtplanerischen oder baurechtlichen Gesichtspunkten jedoch nicht entsprochen werden kann, oder an der schlechten Nutzbarkeit bzw. den dafür erforderlichen hohen Aufwendungen. Diese Objekte stehen meist bereits seit vielen Jahren leer und es besteht derzeit auch kein Anhaltspunkt, dass sich diese Situation kurzfristig ändern wird.

Andererseits finden sich in dieser Rubrik auch die vor erst kurzer Zeit brachgefallenen Grundstücke in bestehenden Gewerbegebieten wieder. Das Fehlen geeigneter Nutzungskonzepte begründet sich dabei durch die kurze Zeit des bisherigen Leerstands und die ohnehin eindeutige Nutzungsoption. Hier ist im Gegensatz zu den zuvor beschriebenen „Problemfällen“ zu erwarten, dass eine kurzfristige Vermarktung möglich ist.

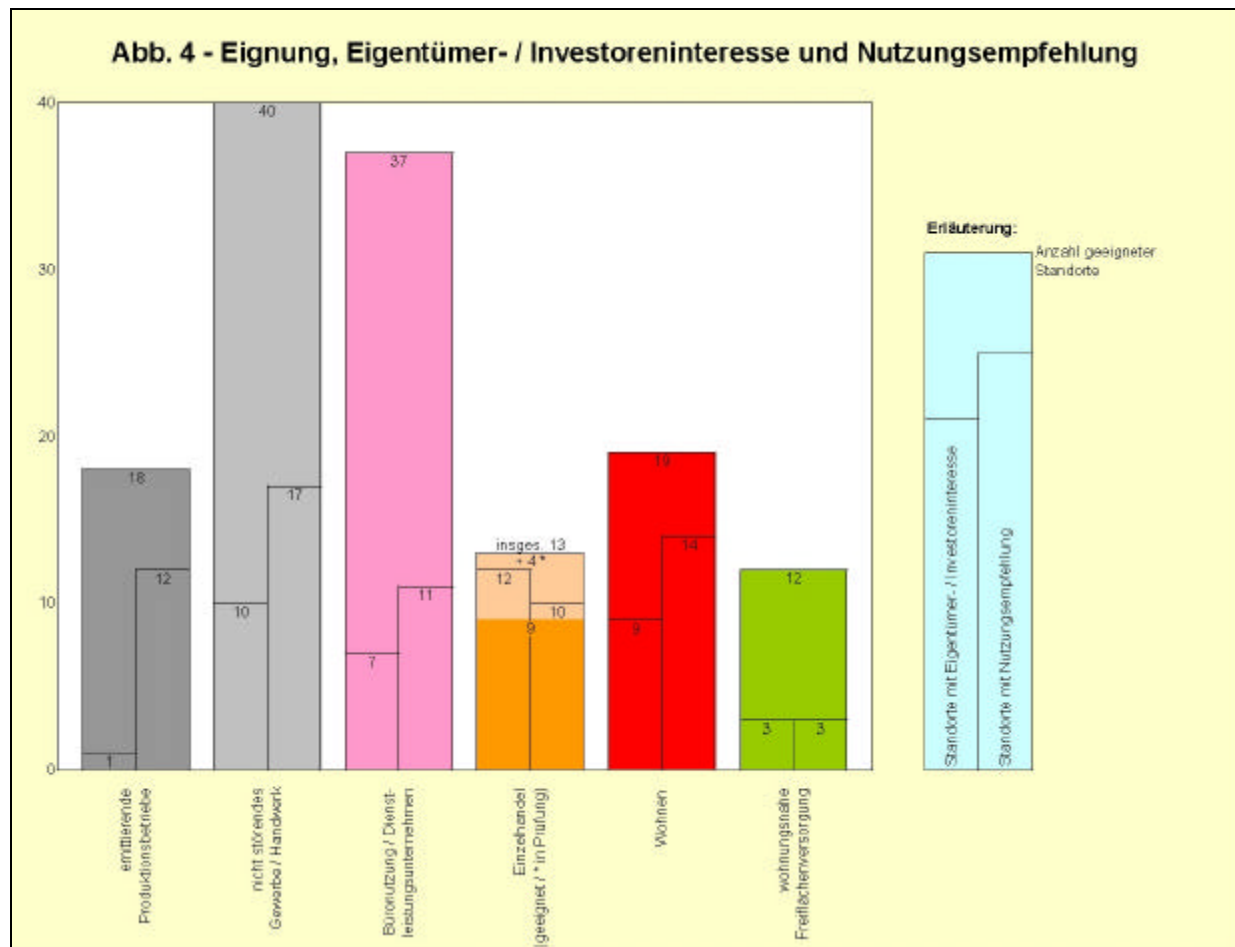
Hinsichtlich des Inhalts der einzelnen Investorenkonzepte ist festzustellen, dass die betreffenden Gewerbebrachen stets zu höherwertigen Einzelhandels-, Wohn oder Dienstleistungsstandorten entwickelt werden sollen und produzierendes Gewerbe dort bestenfalls noch nachrangig auf Teilflächen integriert wird. Dies ist an den betreffenden Stellen städtebaulich durchaus vertretbar und stellt meistens auch die einzig wirtschaftlich umsetzbare Lösung dar, doch wecken diese Entwicklungen auch höhere Ansprüche für Brachen, die in städtebaulicher Hinsicht durchaus für produzierende Gewerbebetriebe nutzbar wären. Der oftmals langjährige Dissens zwischen Eigentümerinteressen und städtebaulich sinnvoller Entwicklung führt im negativsten Szenario zur Verwahrlosung der Gebäude, so dass die Reaktivierung des Produktionsstandortes aufgrund hoher Instandsetzungskosten wirtschaftlich dann nicht mehr möglich erscheint.

Vielfach besteht die Frage nach der Wirtschaftlichkeit jedoch auch bereits schon zu Beginn des Leerstandes, wenn das Grundstück mit Gebäuden besetzt ist, die den heutigen Maßstäben für geeignete Produktionsstätten nicht mehr Rechnung tragen und deshalb umfangreiche Umbauarbeiten erfordern.

Nutzungsempfehlung

Als Ergebnis des Handlungsprogramms erfolgt zu jeder Brache eine Nutzungsempfehlung. Von besonderer Bedeutung ist dabei die empfohlene Art der zukünftigen Nutzung, denn der entsprechende Beschluss durch den zuständigen Ausschuss stellt die zukünftige Entwicklungsrichtung fest, die ggf. mit Mitteln der Bauleitplanung durchgesetzt werden soll. Grundsätzlich zu unterscheiden ist dabei zwischen den Grundstücken, die auch zukünftig als Gewerbebestandort gesichert werden sollen, und den Potenzialen für andere, zumeist höherwertige Nutzungen. Diese Entscheidung führt zu einer Klärung der bislang z.T. abweichenden Positionen zwischen Stadt, Wirtschaftsförderung und Eigentümern bzw. Investoren und zu einer weitestgehenden Planungs- und Investitionssicherheit.

Die Diskrepanzen zwischen bauplanungsrechtlicher Eignung, Eigentümer- und Investoreninteressen und der fachlichen Nutzungsempfehlung wird insbesondere bei der Nachfrage nach Einzelhandelsstandorten deutlich, wie folgende Abb. 4 u.a. verdeutlicht.



Die in der Graphik angeführten Zahlenwerte sind Fallzahlen und übersteigen in der Summe z.T. die Gesamtzahl der Branchen, weil an einigen Standorten mehrere Teilflächen für unterschiedliche Nutzungsarten geeignet, nachgefragt oder empfohlen werden.

In Bezug auf eine gewerbliche Nachfolgenutzung ist zunächst festzustellen, dass zwei Drittel der wenigen überhaupt geeigneten Produktionsstandorte als solche gesichert werden sollen, doch es besteht überhaupt nur für eine Branche (Kämperbusch) eine aktuelle Eigentümerinitiative in dieser Richtung. Diese Zahl wird sich jedoch erhöhen, sobald die kurzfristig erwarteten produktionsnahen Nachnutzer für die Standorte in den gesicherten Gewerbegebieten bekannt werden.

Das Verhältnis von Nachfrage und Empfehlung bei den fast ausnahmslos für nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen als geeignet angesehenen Standorten stellt sich dagegen bereits heute ausgewogener dar: Für jeweils etwa 60 % der empfohlenen Standorte für diese Nutzungsarten besteht bereits entsprechendes Eigentümer- bzw. Investoreninteresse.

Mit neun nachgefragten von 14 empfohlenen Umnutzungen besteht auch ein ähnliches Verhältnis bei potenziellen Wohnstandorten. Hier wird jedoch bereits deutlich, dass der Anteil der tatsächlich nachgefragten zu den bauplanungsrechtlich möglichen Standorten wesentlich höher ist als bei den gewerblichen Nachfolgenutzungen. Der Grund liegt dabei offenbar an dem höheren Verwertungsinteresse der Eigentümer, wenn eine lukrativere Nachfolgenutzung möglich ist.

Der Verzicht auf eine bauliche Nutzung zugunsten einer wohnungsnahen Freiflächenversorgung wurde trotz mehrerer geeigneter Fälle nur z.T. für das städtische Gelände Wartburgstraße / Am Brögel sowie in Abstimmung mit vorliegenden Bebauungskonzepten (Bahnhof Wichlinghausen und Friedrich-Engels-Allee – TVU) auf Teilflächen von Bauprojekten vorgeschlagen. Insofern ergibt sich hier auch die Übereinstimmung zwischen Eigentümerinteressen und Nutzungsempfehlung.

lung.

Gravierende Abweichungen ergeben sich hingegen für geplante Einzelhandelsnutzungen. Das Spannungsfeld zwischen bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit und nachgefragten Standorten wird bereits daran deutlich, dass einzig bei dieser Nutzungsart bereits bei der Eignungsuntersuchung Vorbehalte bezüglich der Eignungsfeststellung gemacht werden mussten, weil laufende Prüfverfahren noch nicht zum Abschluss gebracht werden konnten. Sowohl die Zahl der nachgefragten wie auch der empfohlenen Einzelhandelsstandorte übersteigt die Zahl der festgestellt geeigneten Möglichkeiten.

Doch auch mit einer unterstellten Genehmigungsfähigkeit der vier abschließend noch zu prüfenden Fälle zeigt sich, dass das mögliche Potenzial sowohl von den Interessenten als auch durch die Empfehlungen weitgehend ausgeschöpft wird. Der deutlichste Unterschied zu den anderen Nutzungsarten zeigt sich aber darin, dass die Nachfrage höher ist als das Angebot durch die fachliche Empfehlung.

Resümee zur Brachensituation 2005

Die Umsetzung verschiedenster Projekte in der jüngeren Vergangenheit und die Auswertung der Projektstände bei den einzelnen aktuellen Vorhaben zeigen die umfassenden Aktivitäten aller Beteiligten bei der Reaktivierung brachgefallener Produktionsstandorte. Das Interesse für diese nicht immer mit baurechtlich und wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen behafteten Grundstücke ergibt sich zumeist aus deren innerstädtischer Lage mit dem jeweils passenden Umfeld. Das Zusammenbringen eines geeigneten Vorhabens mit einem passenden brachgefallenen Grundstück kann im Einzelfall zwar auch einen längeren Zeitraum beanspruchen, doch sollte dies angesichts der nicht problematisch hohen Brachenquote und zugunsten einer gelungenen Stadtplanung akzeptiert werden.

Die ausführlichere Behandlung der Brachensituation in diesem Handlungsprogramm leistet einen Beitrag zur Verbesserung dieser Vermittlungstätigkeit. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Zusammenschluss des Maklernetzwerkes hinzuweisen.

Hinsichtlich des Grundstücksangebotes auf dem Gewerbeflächenmarkt ist jedoch festzustellen, dass die meisten der bereits vor längerer Zeit brachgefallenen Standorte entweder für hochwertigere Nutzungen entwickelt werden oder die Rahmenbedingungen (Gebäudesubstanz, Grundstückslage und –zuschnitt, überhöhte Eigentümererwartungen) so schlecht sind, dass auch in absehbarer Zeit keine Reaktivierung erwartet werden kann. Ausnahmen bilden – neben dem aufgrund städtischer Initiative in der Entwicklung befindlichen Mittelstandsparks VohRang – lediglich die erst kürzlich aufgegebenen und planungsrechtlich gesicherten Produktionsstandorte mit einem Umfang von etwa 15 – 20 ha. Dieses Potenzial trägt zwar zu einem breiten Angebot für unterschiedliche Standortbedingungen bei, ist aber allein nicht ausreichend für die Deckung des gesamten Gewerbeflächenbedarfs.

Besonders signifikant wird das Interesse der Grundstückseigentümer und Investoren nach höherwertigen Umnutzungen bei den nachgefragten Einzelhandelsstandorten. Der anhaltende Boom in diesem Sektor wird durch die ermittelten Zahlen belegt. Um einer ungeplanten Verdrängung innerstädtischer Gewerbestandorte Einhalt zu gebieten, ist es erforderlich, die geeigneten und stadtplanerisch sinnvollen Standorte zu benennen, um einerseits Standortvorschläge unterbreiten zu können und andererseits unerwünschten Entwicklungen bereits im Vorfeld vorzubeugen.

Die im Handlungsprogramm Gewerbebrachen untersuchten Flächen stellen dabei jedoch nur einen Teil der mit Einzelhandelsbestrebungen belegten Potenziale dar, so dass für eine vollständige Betrachtung weitere Untersuchungen und Festlegungen im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes erforderlich werden.

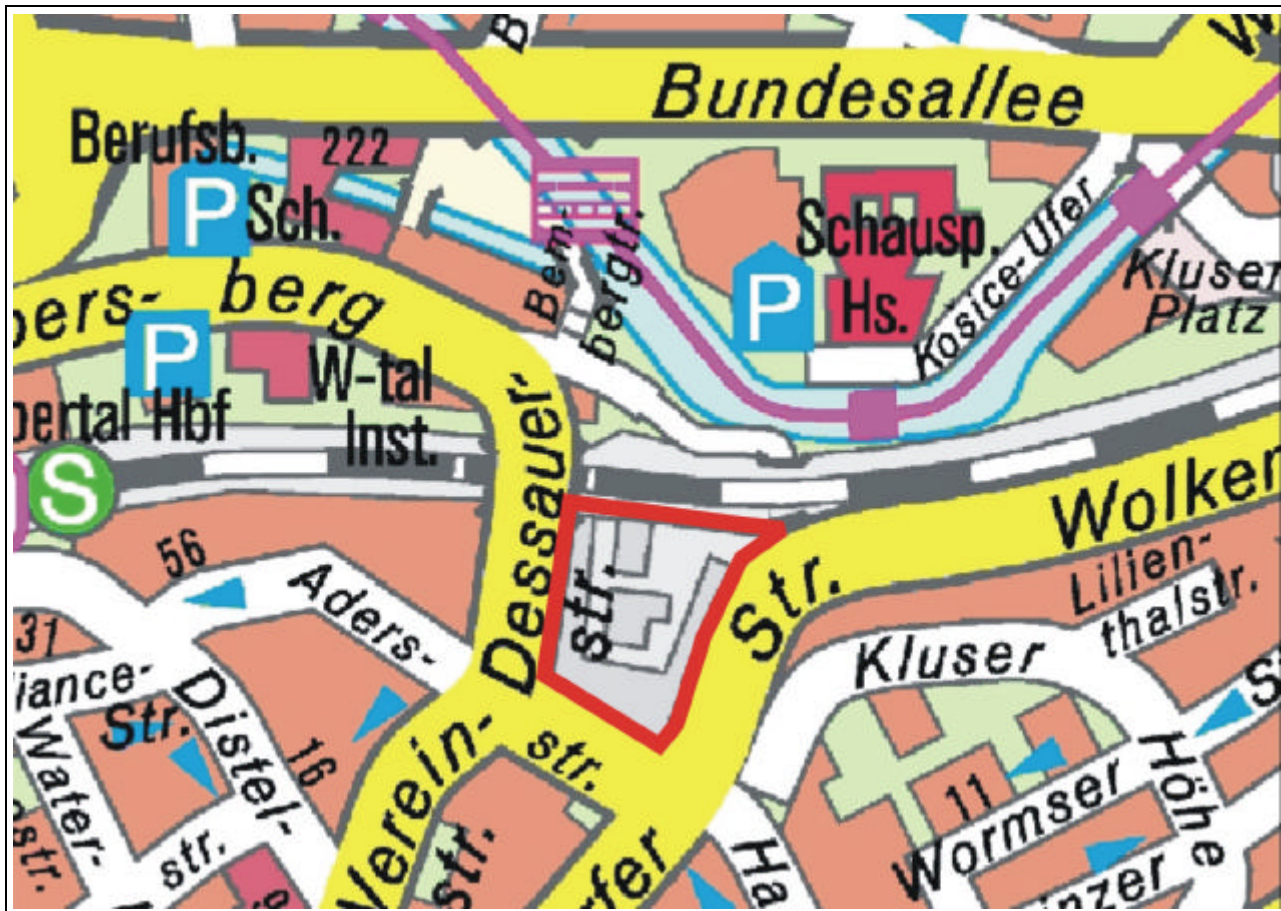
Für die zukünftige Entwicklung der Brachensituation stellt sich die Frage, ob und welche Schwerpunkte sich herausbilden werden, sobald sich die Nachfrage nach Einzelhandelsstandorten abschwächt. Derzeit ist eine erhöhte Nachfrage weder bei einer Reaktivierung gesicherter Gewerbestandorte noch bei den traditionell bekannten Umnutzungen zu Dienstleistungs- oder Wohnstandorten erkennbar. Es sollte daher in Betracht gezogen werden, dass nicht jede Brache unter Inkaufnahme negativer Begleiterscheinungen unmittelbar einer Nachfolgenutzung zugeführt werden muss. Um auf der anderen Seite einer Verwahrlosung brachgefallener Grundstücke und Gebäude vorzubeugen, müssten daher ggf. temporäre Zwischennutzungen in die Überlegungen einbezogen werden, die allerdings erwartungsgemäß ausschließlich von der öffentlichen Hand initiiert werden können. Die dafür erforderlichen Finanzmittel stehen jedoch nicht zur Verfügung. Das Handlungsprogramm Gewerbebrachen unternimmt mit der in diesem Berichtsjahr einbezogenen Eignungsuntersuchung für wohnungsnaher Freiflächen einen ersten Schritt in diese Richtung, auch wenn bislang letztlich nur in Ausnahmefällen eine solche Nutzung auch empfohlen worden ist.

Einzelbewertungen

Stadtbezirk	Flächenbezeichnung
Elberfeld	Dessauer Straße
Elberfeld-West	Bahnhof Steinbeck
	Ernststraße
	Friedrich-Ebert-Straße
	Friedrich-Ebert-Straße / Moritzstraße
	Friedrich-Ebert-Straße / Robert-Daum-Platz
	Lüntenbecker Weg
	Lüntenbecker Weg / Düsseldorfer Straße
	Mettmanner Straße
Uellendahl-Katernberg	Uellendahler Straße / Bornberg
	Uellendahler Straße / Zamenhofstraße
Vohwinkel	Rangierbahnhof Vohwinkel
	Vohwinkeler Straße / Wilh.-Muthmann-Weg
Cronenberg	Eich
	Hauptstraße
	Unterkirchen
Barmen	Bahnhof Heubrich
	Clausenstraße
	Friedrich-Engels-Allee
	Schützenstraße / Hatzfelder Straße
	Wartburgstraße / Am Brögel
Oberbarmen	Bahnhof Wichlinghausen
	Berliner Straße / Bredde
	Breslauer Straße
	Güterbahnhof Oberbarmen
	Hölker Feld
	Kämperbusch
	Kleiner Werth / Rauer Werth
	Kreuzstraße / Clarenbachstraße
	Rheinische Straße
	Schwarzbach
	Wittener Straße
Heckinghausen	Albertstraße / Heidter Berg
	Auf der Bleiche / Mohrenstraße
Langerfeld-Beyenburg	Dieselstraße
	In der Fleute
	Kohlenstraße
	Spitzenstraße / Bahn
	Spitzenstraße / Dorfweise
Ronsdorf	Schöne Aussicht

Bahnbrache		Dessauer Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 0-9	
FNP-Darstellung	Bahnanlagen	Stadtbezirk	Elberfeld
Festsetzung im B-Plan Nr. --	kein B-Plan	Flächengröße	1,0 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Mischgebiet	Eigentümer	Bahngesellschaft
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Deutsche Bahn AG (Zentralwerkstatt)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Ruinen / Denkmalschutz	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Nach der eisenbahnrechtlichen Entwidmung im Juni 2005 kann das zentrumsnahe Grundstück einer Nachfolgenutzung zugeführt werden. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der repräsentativen Lage wird eine höherwertige, immissionsverträgliche Nutzung angestrebt. Teile der bestehenden Bebauung unterliegen dem Denkmalschutz. Ein vorliegendes Konzept für eine Teilnutzung sieht die Errichtung eines Bürogebäudes für die Bahnversorgungskasse an der Dessauer Straße vor, das voraussichtlich nach § 34 BauGB genehmigt werden kann. Ob der Investor bereits in diesem Zusammenhang oder erst in nachfolgenden Schritten ein weitergehendes Gesamtkonzept entwickeln wird, ist noch zu verhandeln. Dann kann ggf. ein Bebauungsplanverfahren erforderlich werden. Bislang richten sich die weiteren Bestrebungen auf eine Einzelhandelsnutzung.

Nutzungsempfehlung

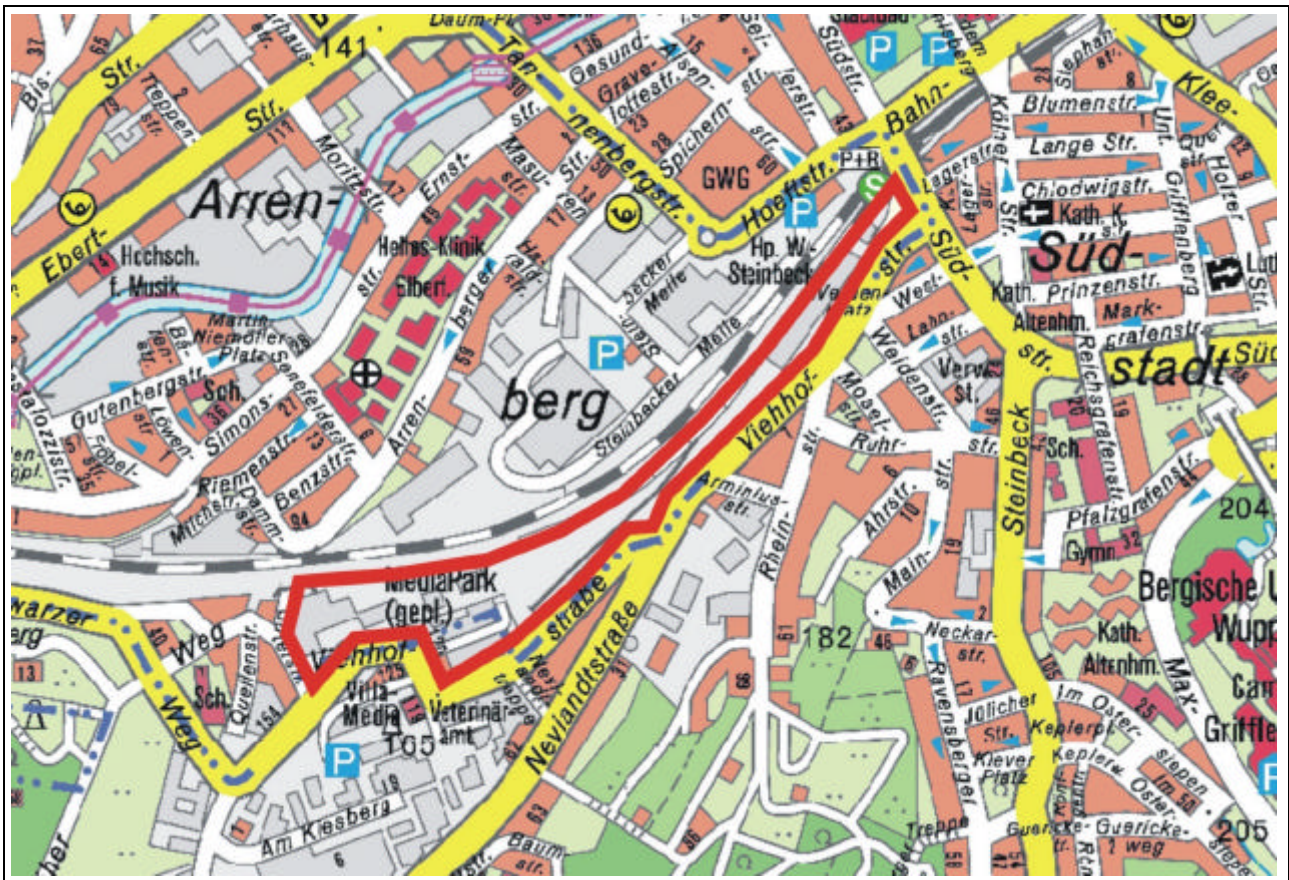
Art der Nutzung	Bürogebäude, ggf. mit Wohnanteil
Verfügbarkeit	kurzfristig gegeben
Verwertbarkeit	abhängig von den Auflagen zum Denkmalschutz
erforderl. Maßnahmen	insbes. Prüfung denkmalpflegerischer Belange, u.U. B-Plan-Verfahren bei kompletter Bebauung

Projektstand

vorliegendes Investorenkonzept
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Bahnbrache		Bahnhof Steinbeck / Viehhofstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 1-277	
FN-P-Darstellung	Bahnanlagen	Stadtbezirk	Elberfeld-West
Festsetzung im B-Plan Nr. 1053	SO + GE (gepl.)	Flächengröße	5,5 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	Bahngesellschaften
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Deutsche Bahn AG (Ausbesserungswerk)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	2002	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Werkstatthalle, Gleisanlagen	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freizeitanlagen

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Im Rahmen der Regionale 2006 ist vorgesehen, die brachgefallene Bahnliegenschaft zu einem Standort für die Event- und Kommunikationswirtschaft zu entwickeln. Der geplante MediaPark umfasst Büro- sowie Hallenobjekte für Unternehmen vorrangig der Eventwirtschaft, eine Eventakademie für neue Wege in der Aus- und Weiterbildung im Veranstaltungs- und Eventbereich sowie den Umbau des Bahn-Ausbesserungswerk zum Veranstaltungs- und Messenzentrum (Eventzentrum NRW) und die Gestaltung einer Outdoor-Location (MetaForum). Weitere Einzelheiten sind dem Handlungsprogramm Gewerbeflächen zu entnehmen.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	MediaPark / Eventzentrum NRW
Verfügbarkeit	ab 2008 und nach eisenbahnrechtl. Entwidmung
Verwertbarkeit	z.T. nutzbarer Gebäudebestand (Lokhalle), z.T. schwieriger Flächenzuschnitt
erforderl. Maßnahmen	Bebauungsplanverfahren mit FNP-Änderung und entsprechenden gutachterlichen Untersuchungen

Projektstand

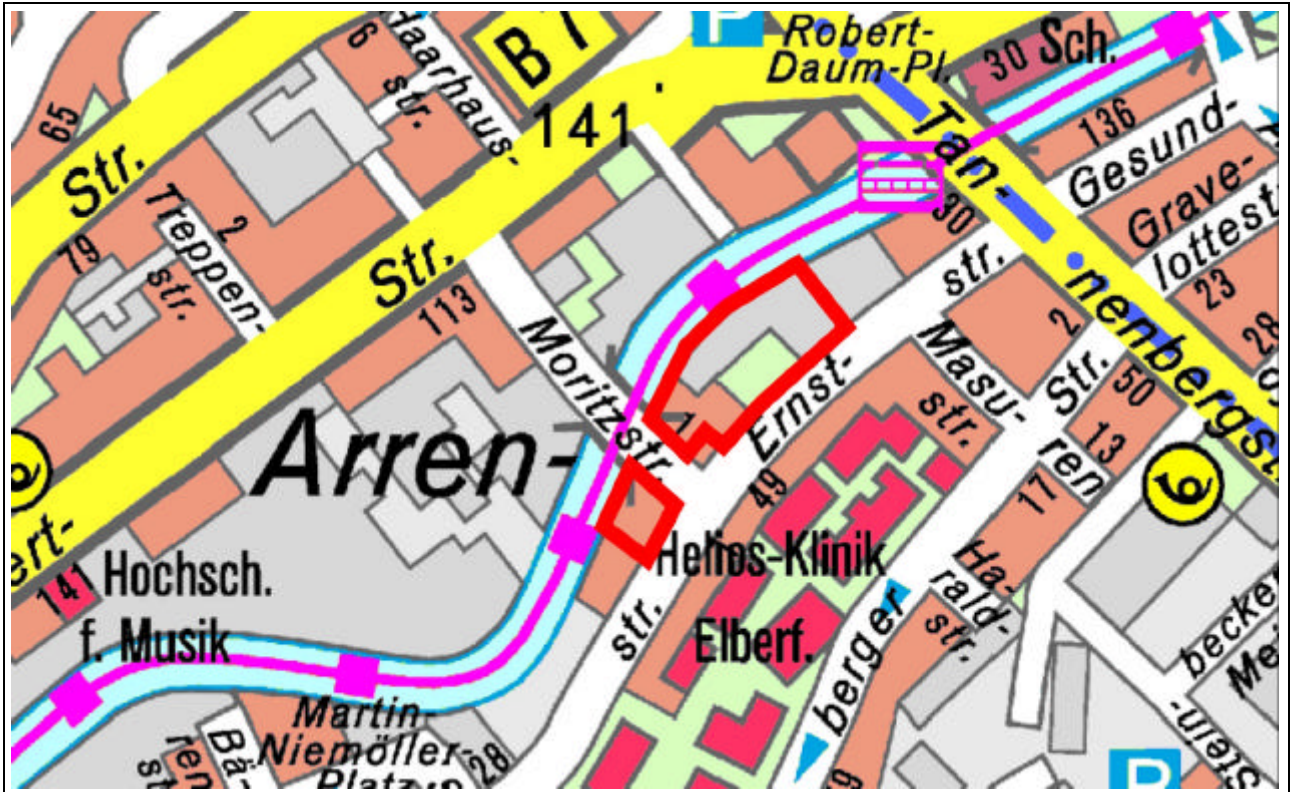
priv. entwickeltes Nutzungskonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Ernststraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 1-254	
FN-P-Darstellung	Mischgebiet	Stadtbezirk	Elberfeld-West
Festsetzung im B-Plan Nr. --	kein B-Plan	Flächengröße	0,9 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Mischgebiet	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Elba (Ordnerfabrik)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	2000	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	diverse Hallen (überw. Abriss erforderlich)	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Die Gewerbebrachen sind Teil des insgesamt 2,3 ha umfassenden ehemaligen Standortes der ELBA-Ordnerfabrik nahe der City Elberfeld. Die einzelnen Teilflächen eignen sich aufgrund ihrer Lage an der B 7 bzw. an der Ernststraße für unterschiedliche Nachfolgenutzungen. Die Wiederaufnahme eines Produktionsbetriebs erscheint aufgrund der innerstädtisch beengten Lage in Nachbarschaft zu bestehender Wohnnutzung jedoch auf allen Teilflächen praktisch unmöglich. Eine Einzelhandelsnutzung ist an dieser Nebenstraße in dem überwiegend wohnbaulich geprägten Umfeld nicht vorgesehen. Für die 0,7 ha große Teilfläche an der Ernststraße bestehen Überlegungen zur Errichtung einer Altenpflegeeinrichtung, die bislang jedoch nicht zum gewünschten Erfolg geführt haben. Die Rücktrittsoption im Vorvertrag über den Grundstücksverkauf wurde daher bereits verlängert. In Abhängigkeit von neuen Nutzungskonzepten kann ein Bebauungsverfahren zur Schaffung des passenden Baurechts erforderlich werden.

Nutzungsempfehlung

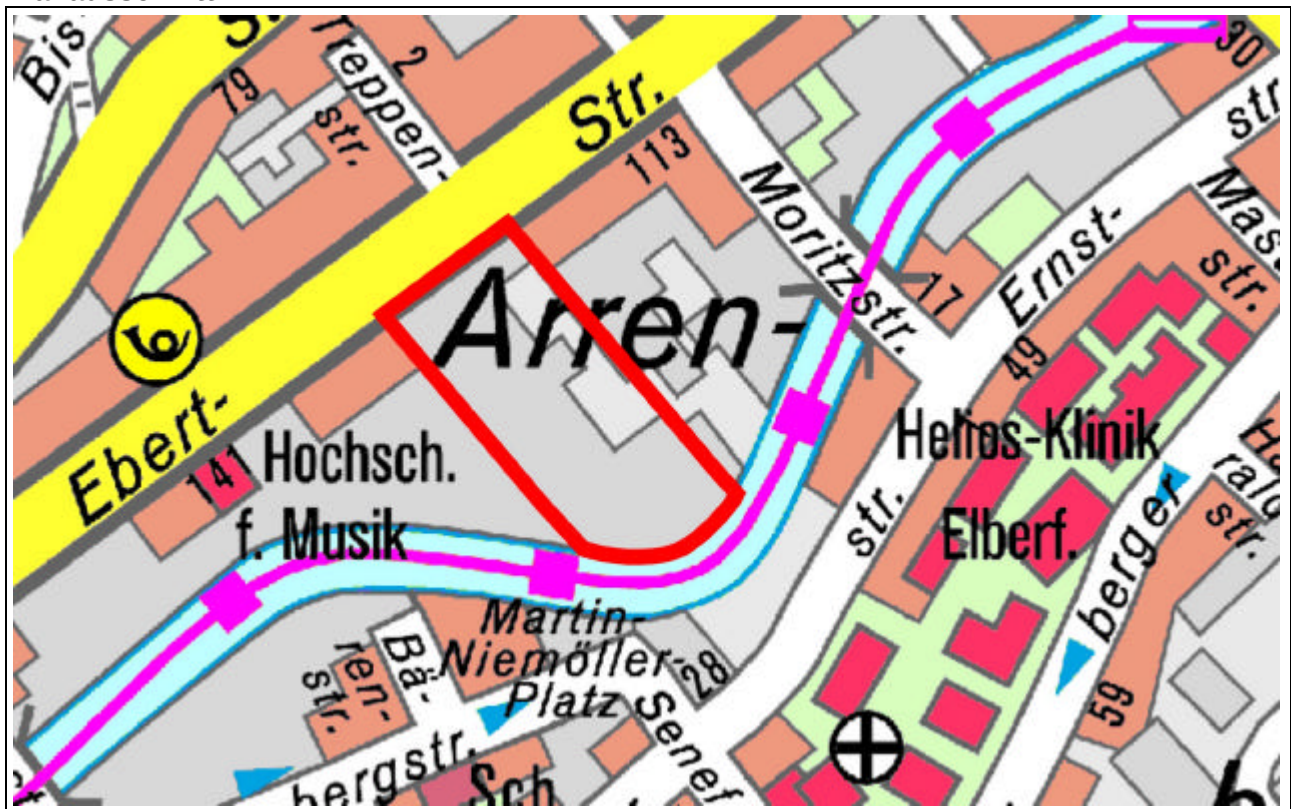
Art der Nutzung	wohnverträgliche Mischnutzungen
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	beengte innerstädtische, hochwertige Lage
erforderl. Maßnahmen	ggf. Bebauungsplanverfahren mit dafür erforderlichen Gutachten und Untersuchungen

Projektstand

aktuelle Eigentümerinitiative
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache				Friedrich-Ebert-Straße		
Bauplanungsrecht			Flächendaten			1-neu
FNP-Darstellung		gewerbl. Baufläche		Stadtbezirk		Elberfeld-West
Festsetzung im B-Plan Nr. 1083		SO-Einzelh. (gepl.)		Flächengröße		1,5 ha
Baurecht nach § 34 BauGB		Mischgebiet		Eigentümer		privat
Angaben zur Vornutzung				geeignete Nachfolgenutzungen		
ehem. Nutzer		Frowein (Textilfabrik)		~~emittierende Produktionsbetriebe~~		Einzelhandel (in Prüfung)
Jahr d. Standortaufgabe		2005		nicht störendes Gewerbe / Handwerk		Wohnen
bestehende Bebauung		Hallen und Verwaltungsgebäude		Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen		wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Eine produktionsnahe gewerbliche Nachfolgenutzung wird aufgrund immissionsrechtlicher Bestimmungen in dieser Gemengelage nicht möglich sein. Ein Bebauungskonzept eines vom Grundstückseigentümer beauftragten Projektentwicklers sieht den überwiegenden Abriss der bestehenden Gebäude und den Neubau eines „Multi-Service-Centers“ vor. Dabei handelt es sich im wesentlichen um diverse Einzelhandelsnutzungen mit einem entsprechenden Stellplatzkontingent. Die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1083 zu klären sein.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Multi-Service-Center (Einzelhandel in zentrenverträglichem Umfang)
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	zentrale Lage, gut nutzbare Grundstücksgröße
erforderl. Maßnahmen	Bebauungsplanverfahren mit FNP-Änderung und erforderlichen städtebaulichen Untersuchungen

Projektstand

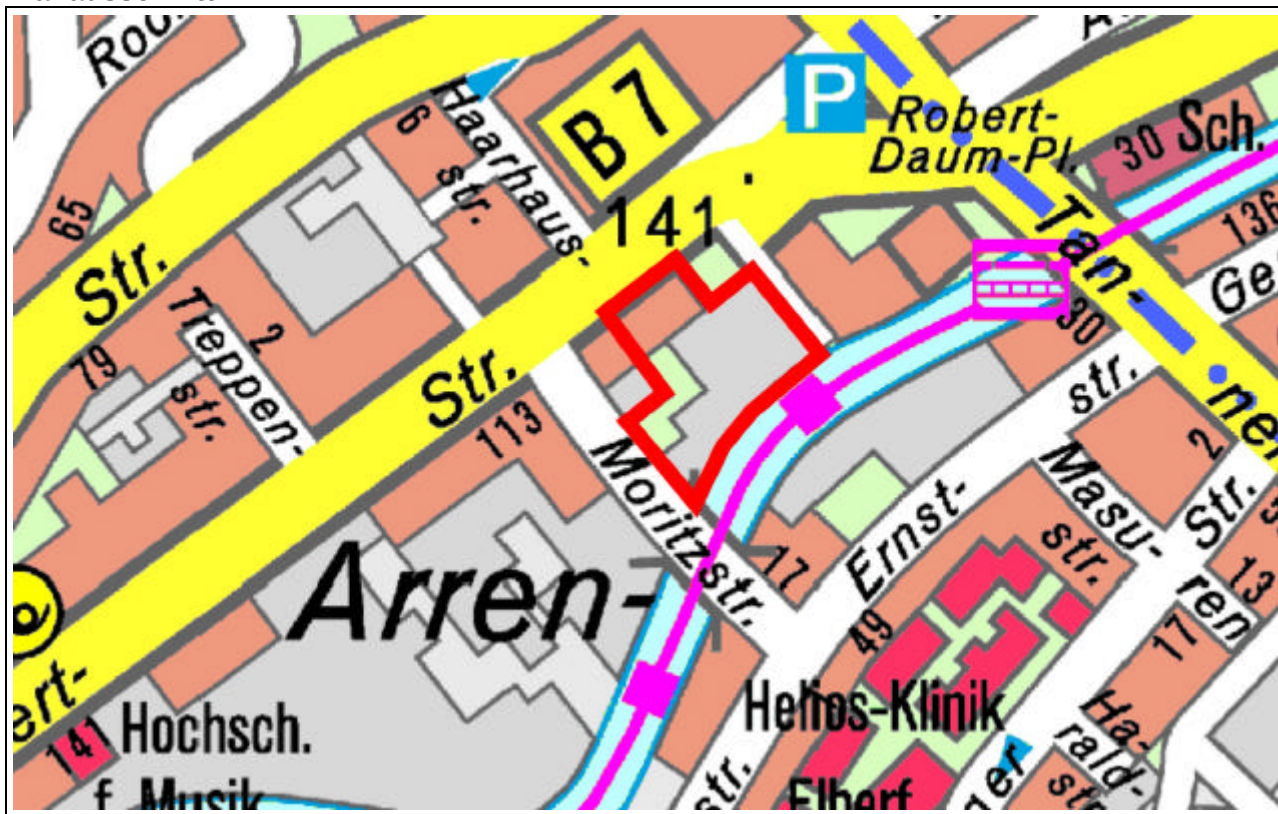
vorliegendes
Nutzungskonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Friedrich-Ebert-Straße / Robert-Daum-Platz	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 1-42	
FNPDarstellung	SO - Einzelhandel	Stadtbezirk	Elberfeld-West
Festsetzung im B-Plan Nr. 1048	SO - Einzelh. (gepl.)	Flächengröße	0,8 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Elba (Ordnerfabrik)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	2000	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	div. Hallen, überwiegend Abriss geplant	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Die Gewerbebrache ist Teil des insgesamt 2,3 ha umfassenden ehemaligen Standortes der ELBA-Ordnerfabrik nahe der City Elberfeld. Die einzelnen Teilflächen eignen sich aufgrund ihrer Lage an der B 7 bzw. an der Ernststraße für unterschiedliche Nachfolgenutzungen. Die Wiederaufnahme eines Produktionsbetriebs erscheint aufgrund der innerstädtisch beengten Lage in Nachbarschaft zu bestehender Wohnnutzung jedoch auf allen Teilflächen praktisch unmöglich. Für die nördliche Teilfläche an der Friedrich-Ebert-Straße besteht bereits ein Bebauungskonzept mit Einzelhandels- und Büronutzung, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1048 – westlich Robert-Daum-Platz – bearbeitet wird. Eine Neubebauung auf dieser Teilfläche könnte eine Anstoßwirkung für die Entwicklung der umliegenden Brachengrundstücke bewirken.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Einzelhandel, Bürogebäude und Uferpromenade
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	beengte innerstädtische, hochwertige Lage
erforderl. Maßnahmen	Bebauungsplanverfahren mit dafür erforderlichen Gutachten und Untersuchungen

Projektstand

vorliegende Investorenkonzepte
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Lüntenbecker Weg	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 1-250	
FN-P-Darstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Elberfeld-West
Festsetzung im B-Plan Nr. --	kein B-Plan	Flächengröße	2,0 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Gewerbegebiet	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	FAG Kugelfischer (Kraftwerk)	emittierende Produktionsbetriebe	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	~~Wohnen~~
bestehende Bebauung	Halle	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Für die verkehrsgünstig gelegene Gewerbebrache liegt bereits ein positiver Vorbescheid für eine religiöse Zusammenkunftsstätte im nördöstlichen Bereich vor. Für die verbleibende Fläche bestehen Überlegungen hinsichtlich der Ansiedlung einer Lkw-Niederlassung. Es bleibt abzuwarten, ob der als Möbelmarktstandort vorgeschlagene ehemalige Betriebsparkplatz (s. Blatt „Lüntenbecker Weg / Düsseldorfer Straße“) in dieses Projekt einbezogen werden soll. Die geplanten Nachfolgenutzungen sind voraussichtlich gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig, so dass absehbar kein planerischer Handlungsbedarf für die Verwaltung besteht.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Gewerbebetriebe bzw. im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. Vorbescheid
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	verkehrsgünstige Lage, gut nutzbare Größe
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

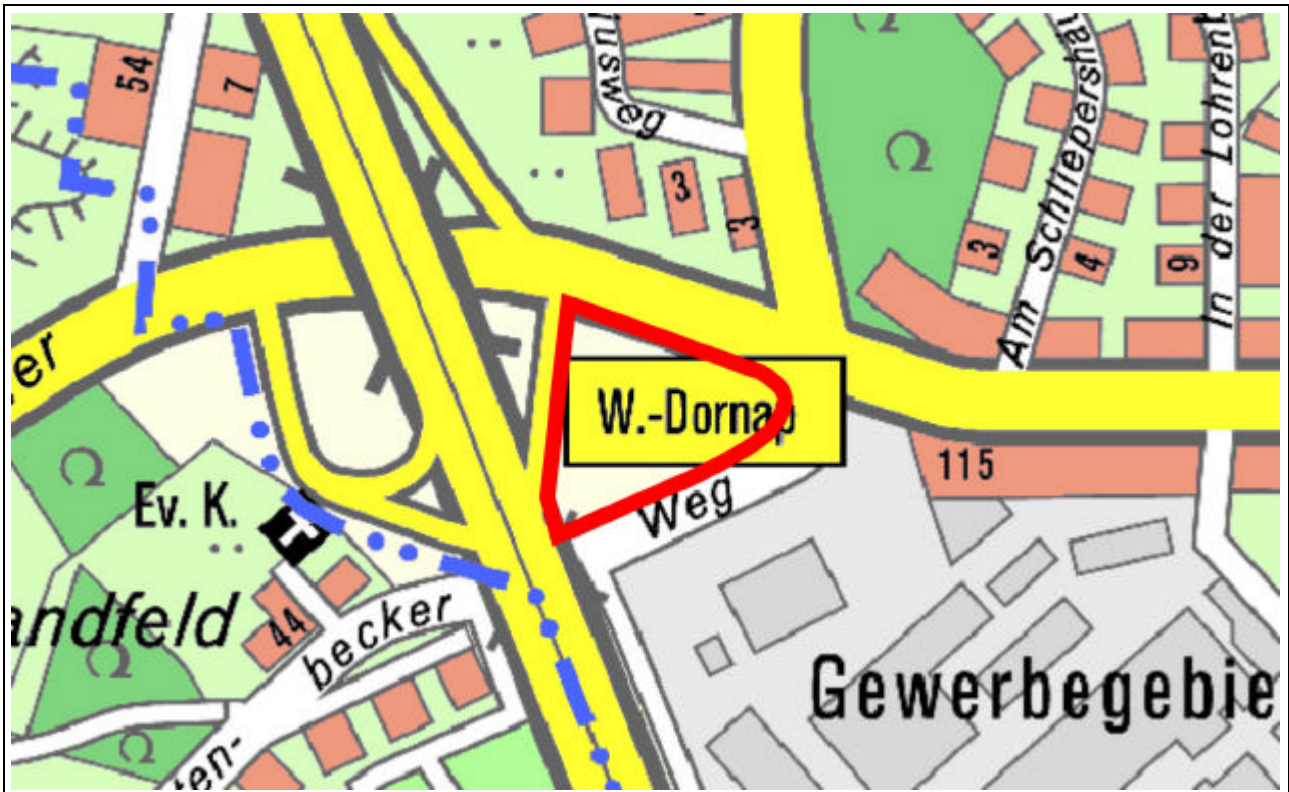
vorliegendes Investorenkonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)
WiBeFö Wuppertal

Gewerbebrache		Lüntenbecker Weg / Düsseldorfer Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 1-273	
FNP-Darstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Elberfeld-West
Festsetzung im B-Plan Nr. --	kein B-Plan	Flächengröße	1,4 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Mischgebiet	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	FAG Kugelfischer (Betriebsparkplatz)	emittierende Produktionsbetriebe	~~Einzelhandel~~
Jahr der Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	~~Wohnen~~
bestehende Bebauung	keine	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Der unbebaute Parkplatz steht im Zusammenhang mit dem gegenüber liegenden ehemaligen Kraftwerksstandort der FAG Kugelfischer und wird daher trotz seiner von der Brachendefinition abweichenden Historie ebenfalls als Gewerbebrache behandelt.

Aufgrund seiner Nähe zum Gewerbegebiet Varresbeck ist das Parkplatzgrundstück für eine Wohnbebauung nicht geeignet. Neben einer möglichen Nutzung für Dienstleistungsunternehmen oder nicht störendes Gewerbe kann eingeschränkt die Ansiedlung eines Produktionsbetriebs in Betracht kommen. Durch die in unmittelbarer Nähe befindliche Anschlussstelle zur B 224n besteht eine besonders günstige Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Zur Sicherung des Gewerbebestandes wird nach gegenwärtigen Stand eine Nachfolgenutzung durch einen nicht störenden Gewerbebetrieb empfohlen.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	nicht störendes Gewerbe
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	verkehrsgünstige Lage, keine Bebauung
erforderl. Maßnahmen	ggf. Nachweis der Zentrenverträglichkeit des Einzelhandels, Beurteilung nach § 34 BauGB

Projektstand

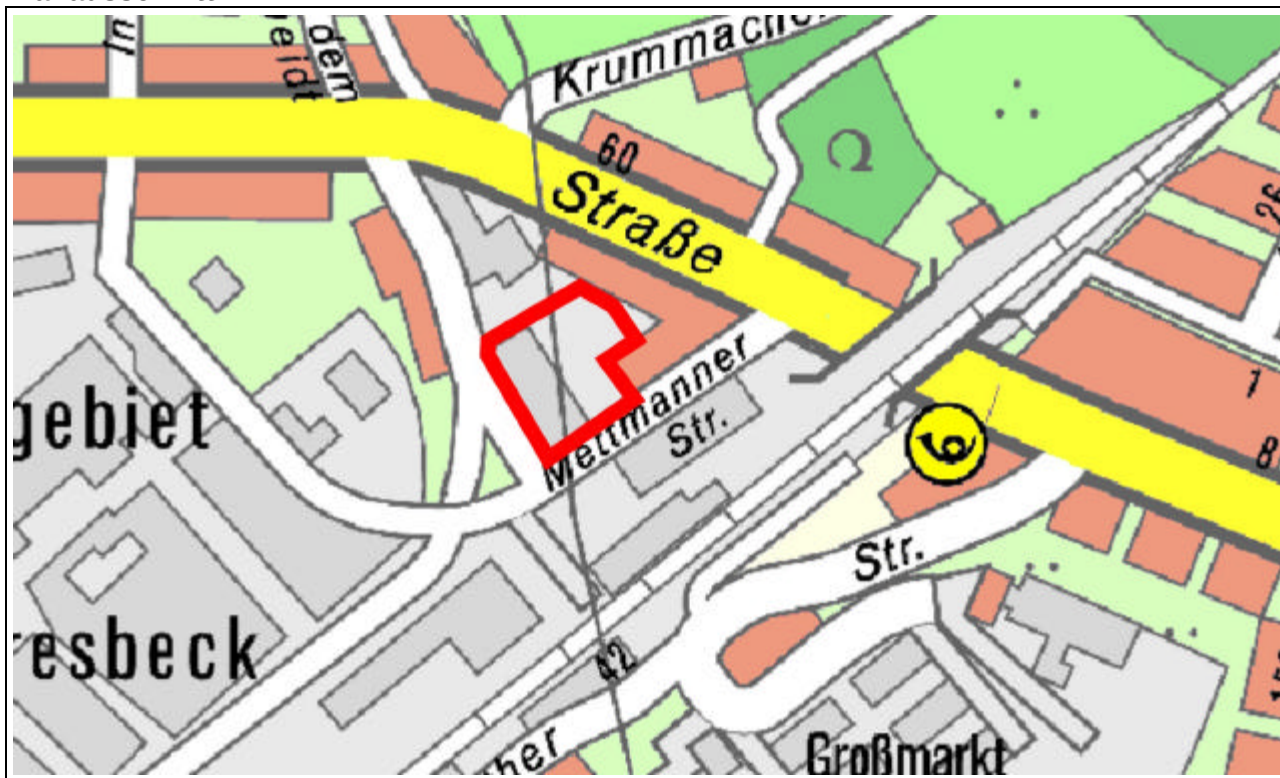
kein umsetzbares Nutzungskonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Mettmanner Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 1-neu	
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Elberfeld-West
Festsetzung im B-Plan Nr. --	kein B-Plan	Flächengröße	0,8 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Gewerbegebiet	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Füngers (Feinkost / Fischkonserven)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	2004	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Halle (durch Brand zerstört)	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Die Fischkonservenfabrik des Feinkostherstellers Füngers ist infolge eines Brandes im März 2004 völlig zerstört worden. Das seit der daraus resultierenden Standortaufgabe ungenutzte Betriebsgrundstück befindet sich am Rand des Gewerbegebietes Varresbeck und grenzt an Wohnbebauung an, so dass einerseits eine an die benachbarten Gewerbebetriebe heranrückende Wohnbebauung und andererseits eine Ansiedlung emittierender Gewerbebetriebe bauordnungsrechtlich nicht möglich erscheint. Da für das Gewerbegebiet kein Bebauungsplan besteht, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer neuen Nutzung nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Obwohl noch keine Nachfolgenutzung beantragt worden ist, bestehen angesichts der guten Verkehrsanbindung über die nahegelegene Anschlussstelle zur B 224n und des gut nutzbaren Grundstückszuschnitts realistische Vermarktungschancen zur Ansiedlung nicht störenden Gewerbes. Eine Einzelhandelsnutzung sollte zur Sicherung des Gewerbestandortes ggf. mit den Instrumenten der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Nutzungsempfehlung

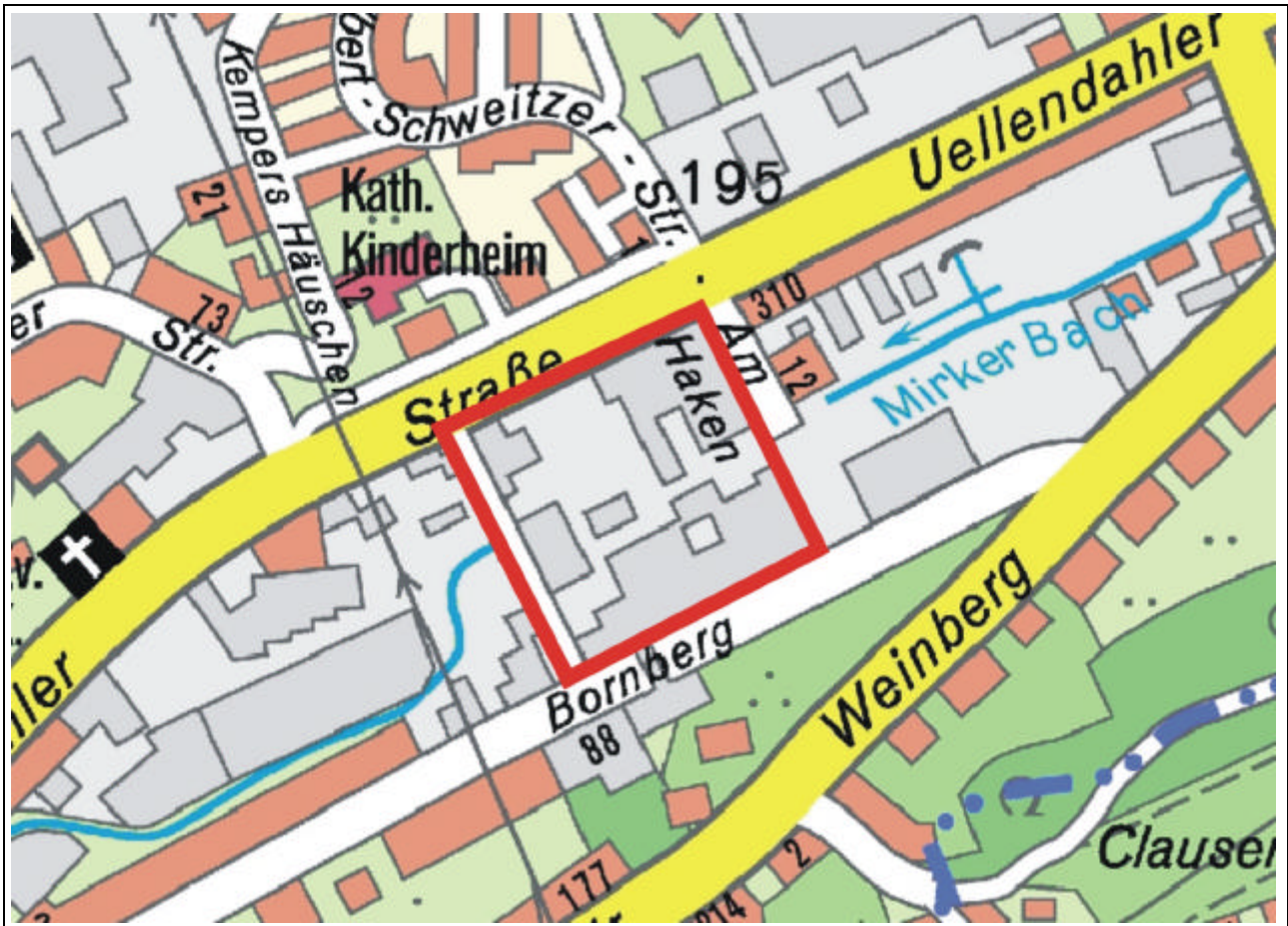
Art der Nutzung	nicht störendes Gewerbe, ggf. mit Büronutzung
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	verkehrsgünstige Lage
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

kein umsetzbares Nutzungskonzept
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Uellendahler Straße / Bornberg	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 2-261	
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Uellend.-Katernberg
Festsetzung i. B-Plan Nr.1021/1	Gewerbegebiet	Flächengröße	2,7 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	DBT / Hemscheid (Bergbautechnik)	emittierende Produktionsbetriebe	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	1999	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	~~Wohnen~~
bestehende Bebauung	div. Hallen (Abriss geplant)	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Entsprechend der Konzeption für die „Automeile Uellendahler Straße“ liegt ein Bebauungskonzept für den aufgegebenen Produktionsstandort vor, auf dessen Grundlage dort drei Autohäuser errichtet werden sollen und ggf. die Zulassungsstelle ihren neuen Standort erhalten soll. Der seit 23.02.2004 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1021/1 – Uellendahler Straße / Am Haken – bietet mit seiner Festsetzung als Gewerbegebiet die entsprechende planungsrechtliche Grundlage. Da das geplante Vorhaben dem städtebaulichen Ziel zur Konzentration des Automobilgewerbes an der Uellendahler Straße entspricht, beschränkt sich der planerische Handlungsbedarf somit auf die Projektbegleitung.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Automobilgewerbe
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	Neubebauung geplant
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

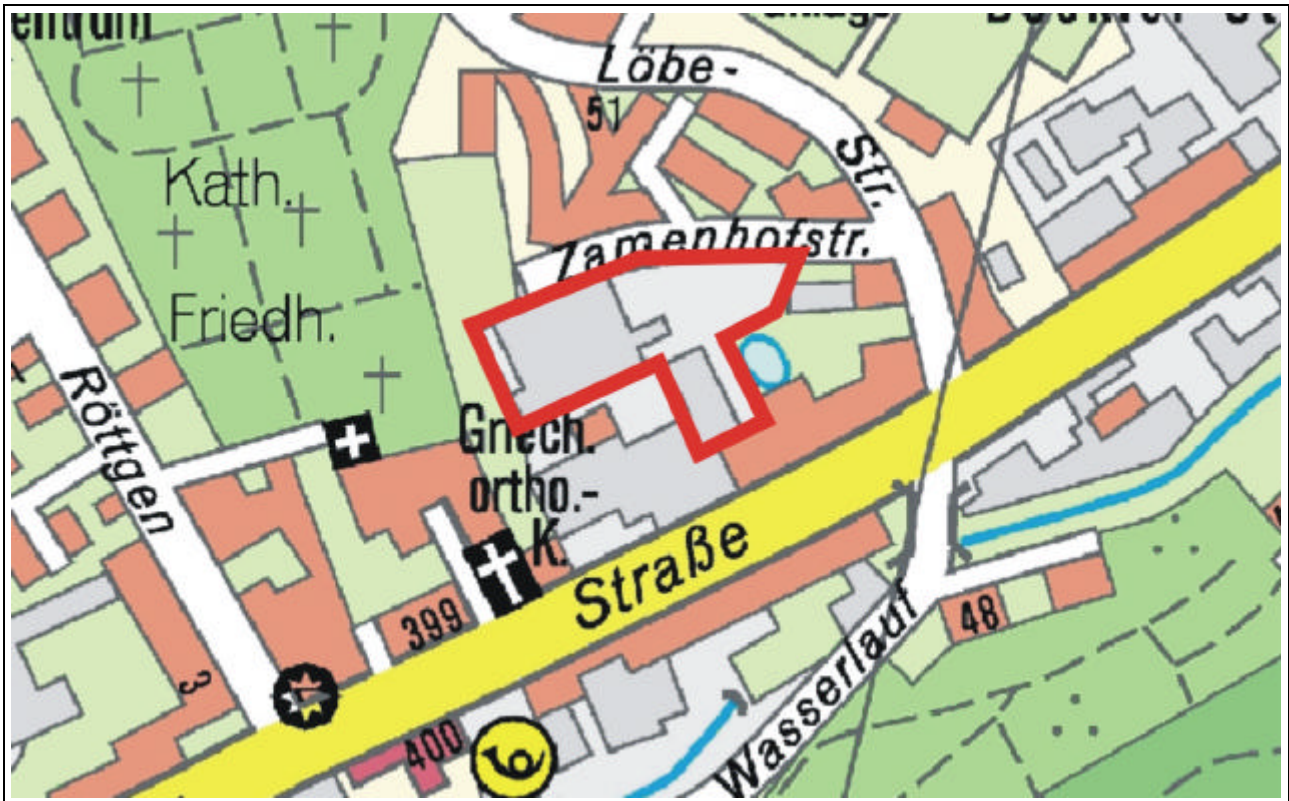
vorliegendes Investorenkonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebebrache		Uellendahler Straße / Zamenhofstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 2-35	
FN-P-Darstellung	SO-Einzelhandel	Stadtbezirk	Uellend.-Katernberg
Festsetzung im B-Plan Nr. 810A	SO-Einzelhandel	Flächengröße	1,1 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	OBI (Baumarkt, Teppichmarkt)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	1997	~~nicht störendes Gewerbe / Handwerk~~	~~Wohnen~~
bestehende Bebauung	Hallen	~~Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen~~	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Das ehemals von einem Baumarkt und einem artverwandten Fachmarkt genutzte Grundstück befindet sich im hinteren Bereich der überwiegend gewerblichen Bebauung entlang der Uellendahler Straße. Die verkehrliche Anbindung über eine Hausdurchfahrt bzw. über die an ein Wohnquartier grenzende Zamenhofstraße erschwert eine ähnliche Nachfolgenutzung. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass eine Nachfolgenutzung gefunden wird, die den speziellen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 810A entspricht, würde im Falle einer Investoreninitiative voraussichtlich eine B-Plan-Änderung erforderlich. Eine an die benachbarten Gewerbebetriebe heranrückende Wohnbebauung kommt nach derzeitigen Erkenntnissen jedoch nicht in Betracht.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	zentrenverträglicher Einzelhandel oder nicht-störendes Gewerbe
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	schwierig: Flächenzuschnitt, Erschließung
erforderl. Maßnahmen	ggf. Bebauungsplanänderung

Projektstand

kein umsetzbares Nutzungskonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Bahnbrache		Rangierbahnhof Vohwinkel	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 3-44	
FNPDarstellung	Bahnanlagen	Stadtbezirk	Vohwinkel
Festsetzung im B-Plan Nr. 1081	GE-Gebiet (gepl.)	Flächengröße	20,0 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	Stadt / Bahnges.
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Deutsche Bahn AG (Rangierbahnhof)	emittierende Produktionsbetriebe	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	~~Wohnen~~
bestehende Bebauung	Bahnanlagen	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Vohwinkel wird als Teil des Gewerbeparkkonzepts der Stadt Wuppertal z.Z. der Mittelstandspark *VohRang* geplant. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1081 ist für den 06.09.2005 vorgesehen.

Eine ausführliche Beschreibung des Projekts ist im Handlungsprogramm Gewerbeflächen enthalten.

Nutzungsempfehlung

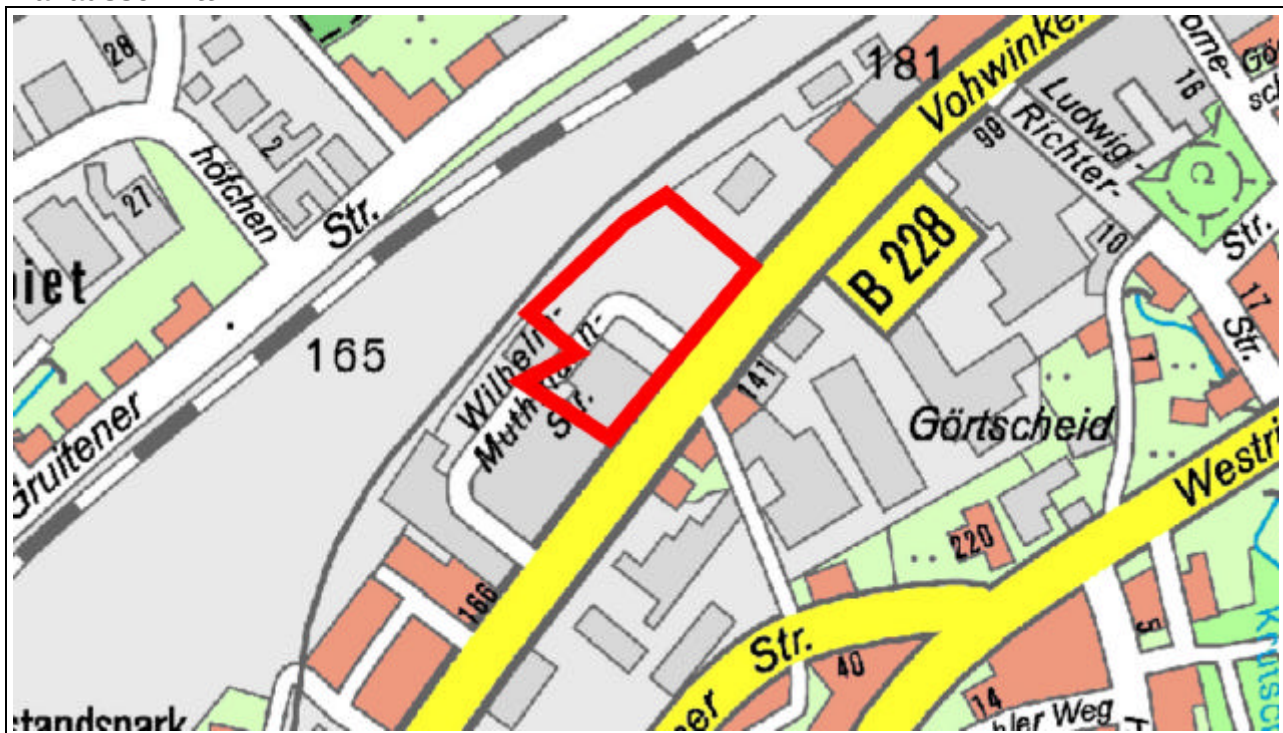
Art der Nutzung	Gewerbepark
Verfügbarkeit	kurzfristig
Verwertbarkeit	sehr gut: großes, ebenes Gelände
erforderl. Maßnahmen	Bauleitplanverfahren (B-Plan und FNP-Änderung) incl. der dafür erforderlichen Untersuchungen

Projektstand

vorliegendes Nutzungskonzept
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Vohwinkeler Str. / Wilhelm-Muthmann-Str.	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 3-49+50	
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Vohwinkel
Festsetzung im B-Plan Nr. 1081	GE- Gebiet (gepl.)	Flächengröße	1,8 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat / Stadt W-tal
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Blumhardt (Karosseriebau) Epeda-Werke (Bettfedern)	emittierende Produktionsbetriebe	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	1996 / 1993	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	~~Wohnen~~
bestehende Bebauung	Abriss z.T. bereits erfolgt	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Die Abgrenzung der Brache umfasst zwei Teilgrundstücke eines Projektentwicklers (Blumhardt-Gelände) und der Stadt Wuppertal (ehem. Epeda-Werke, 1,3 ha). Die Teile der ehemals großflächigeren Brache, die bereits vermarktet sind oder für die eine Baugenehmigung vorliegt bzw. die als Straßengrundstück für die Erschließung des Mittelstandsparks VohRang benötigt werden, befinden sich bereits außerhalb der hier vorgenommenen Flächenabgrenzung. Die verbleibenden Grundstücke eignen sich ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1081, das in erster Linie zur Entwicklung des Mittelstandsparks VohRang dient, wird auch die hier beschriebene Brache umfassen und die entsprechenden Festsetzungen für die vorgesehene gewerbliche Nachfolgenutzung treffen.

Nutzungsempfehlung

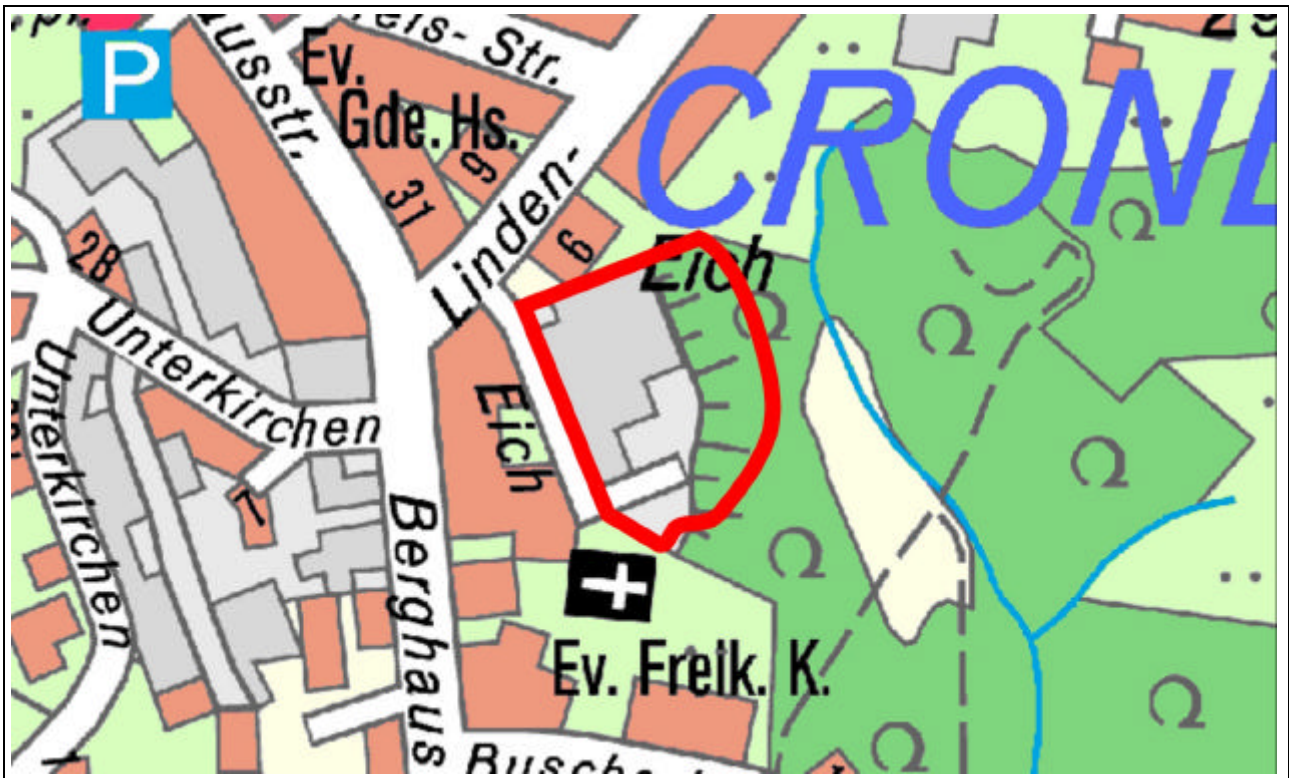
Art der Nutzung	Gewerbe
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	gut: Erschließung und Topographie problemlos
erforderl. Maßnahmen	Bauleitplanverfahren (B-Plan und FNP-Änderung) incl. der dafür erforderlichen Untersuchungen

Projektstand

aktuelle Eigentümerinitiative
Ansprechpartner
WiBeFö Wuppertal

Gewerbebrache				Eich
Bauplanungsrecht		Flächendaten4-neu		
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Cronenberg	
Festsetzung im B-Plan Nr. --	kein B-Plan	Flächengröße	1,3 ha	
Baurecht nach § 34 BauGB	Mischgebiet	Eigentümer	privat	
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen		
ehem. Nutzer	Böckmann (Hoch- und Tiefbau)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~	
Jahr d. Standortaufgabe	2004	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen	
bestehende Bebauung	mehrgesch. Backsteinge- bäude und Lagerhalle	Büronutzung / Dienst- leistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Frei- flächenversorgung~~	

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Der ehemalige Standort des Bauunternehmens Böckmann befindet sich unweit des Cronenberger Zentrums und dennoch im Übergang zum Außenbereich. Hinter dem historischen Backsteingebäude mit der angebauten Gewerbehalle wurde das Grundstück großflächig als Außenlager genutzt. Die Bezirksvertretung Cronenberg ist am 08.06.2005 einem Einwohnerantrag gefolgt, nach dem an dieser Stelle ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden soll, um die Errichtung einer Altenwohnanlage zu ermöglichen. Diese Initiative des Eigentümers ist in wirtschaftlicher Hinsicht nachvollziehbar und angesichts der landschaftlich reizvollen Lage, der Nähe zum Cronenberger Zentrum und der unmittelbar angrenzenden kirchlichen Einrichtung städtebaulich und unter sozialen Gesichtspunkten begründet. Eine Neubebauung würde das Erscheinungsbild des Siedlungsrandes gegenüber der bisherigen Situation deutlich aufwerten. Aufgrund des östlich angrenzenden Außenbereichs und zur Verminderung von Emissionen in der Gemengelage ist der Verlust eines etablierten Gewerbestandorts hinnehmbar.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Altenwohnanlage
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	Abriss der intakten Hallen bei Umsetzung der Eigentümerinitiative erforderlich
erforderl. Maßnahmen	Bebauungsplanverfahren

Projektstand

aktuelle Eigentümerinitiative

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Hauptstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 4-95	
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Cronenberg
Festsetzung im B-Plan Nr. 611	Gewerbegebiet	Flächengröße	2,6 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	hist. Ziegelei Jokosit (Werkzeugfabrik)	emittierende Produktionsbetriebe	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	Ziegelei: unbekannt Jokosit: 2004	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Ziegelei: keine Jokosit: Halle und Büro	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Auf dem ca. 1,2 ha großen, unbebauten Gelände einer ehemaligen Ziegelei besteht Baurecht für eine gewerbliche Nutzung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 611 - Cronenfeld -. Der angrenzend bis noch vor kurzer Zeit von der Fa. Jokosit genutzte Produktionsstandort umfasst ca. 1,4 ha und befindet sich ebenfalls noch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit den entsprechenden Festsetzungen. Damit steht an dieser Stelle eine Fläche von insgesamt ca. 2,6 ha für eine gewerbliche Nutzung in verkehrlich gut erschlossener Lage zur Verfügung steht. Aufgrund des bestehenden Baurechts könnte eine Vermarktung bei entsprechender Initiative der Eigentümer umgehend erfolgen.

Nutzungsempfehlung

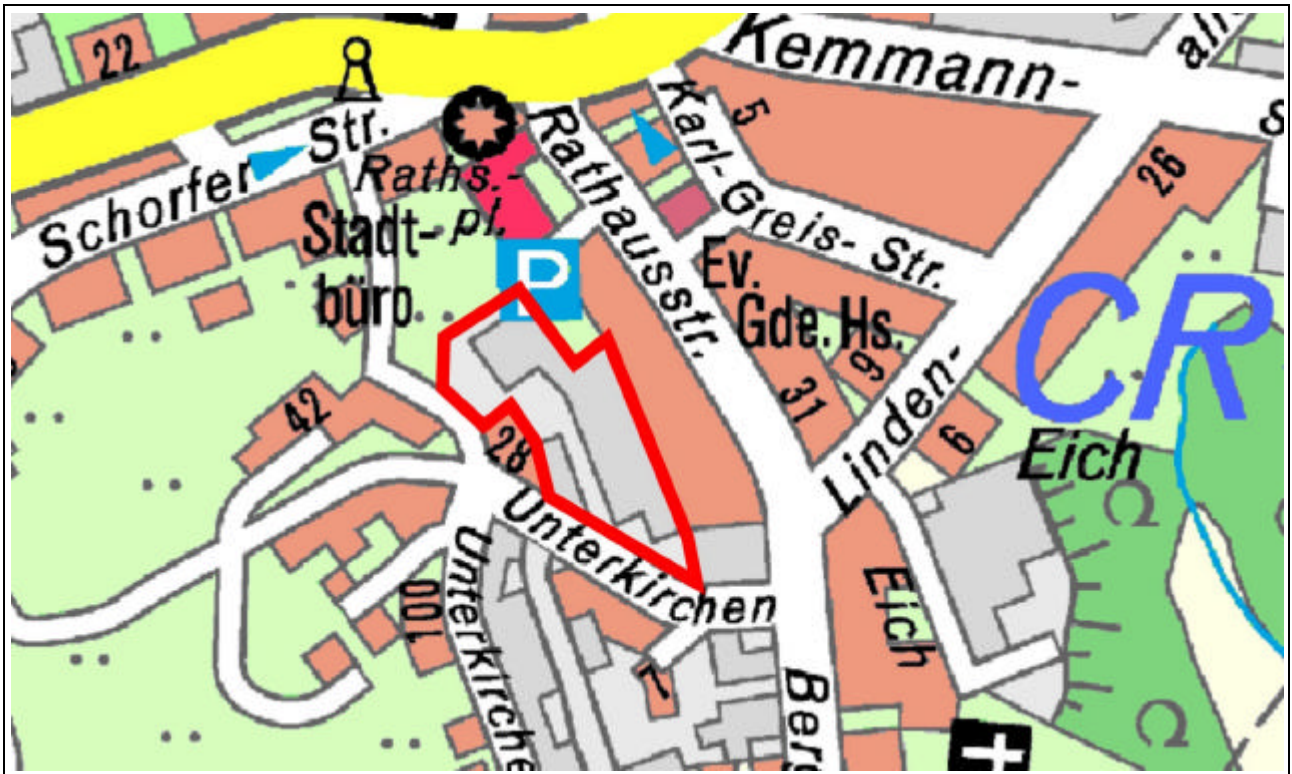
Art der Nutzung	produzierendes Gewerbe
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	in allen Belangen gut
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

kein umsetzbares Nutzungskonzept
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Unterkirchen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 4-99	
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Cronenberg
Festsetzung im B-Plan Nr. 1070	SO Einzelh. (gepl.)	Flächengröße	1,0 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	B-Plan erforderlich	Eigentümer	WSW AG
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Wuppertaler Stadtwerke (Straßenbahndepot)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Hallen (Abriss geplant)	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnaher Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Der Rat der Stadt hat am 19.07.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1070 - Einkaufs- und Sportzentrum Unterkirchen - gefasst, um auf dem Gelände der WSW-Wagenhallen einen Standort für die Errichtung einer Mehrzweckhalle planerisch zu sichern. Die Realisierung der Mehrzweckhalle in Kombination mit zentrumsnahen großflächigen Einzelhandelsnutzungen als private Investitionsmaßnahme stand bisher als Möglichkeit im Raum, ist aber mittlerweile sehr fraglich, da für die Anmietung durch die Stadt oder die Vereine derzeit keine ausreichenden finanziellen Spielräume bestehen. Ebenso scheidet eine eigene städtische Bauinvestition in absehbarer Zeit aus. Die Eignung des Geländes als Einzelhandelsstandort im Sinne des Aufstellungsbeschlusses ist gutacherlich noch zu belegen. Für eine Nachfolgenutzung als Produktionsstandort ergab sich trotz lang anhaltendem Leerstand bislang keine Nachfrage.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Einkaufszentrum (Sporthalle)
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	eingeschränkt aufgrund der Topographie und der Wohnnachbarschaft, Abriss der bestehenden Hallen und Neubebauung erforderlich
erforderl. Maßnahmen	Fortführung des B-Plan-Verfahrens und der FNP-Änderung mit Gutachten über die Zentrenverträglichkeit und die verkehrl. Auswirkungen

Projektstand

aktuelles
Investorenkonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Bahnbrache		Bahnhof Heubbruch	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 5-neu	
FN-P-Darstellung	Bahnanlage	Stadtbezirk	Barmen
Festsetzung im B-Plan Nr.974	(Aufstellungsbeschl.)	Flächengröße	3,8 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	--- (B-Plan erforderl.)	Eigentümer	Bahngesellschaften
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	div. Pächter der DB AG (u.a. Chemikalienhandel)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	90er Jahre	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Güterabfertigungshallen	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Die bisherigen gewerblichen Nutzungen (Ölhandel Homberg, Chemikalienhandel Dicke & Wachs) auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs Heubbruch sind inzwischen aufgegeben, so dass die Fläche (2,5 + 1,3 ha) mit Ausnahme des Parkplatzes für die Fa. Vorwerk und der teilverpachteten alten Güterabfertigung brach liegt. Der im Gebietsentwicklungsplan dargestellte Schienenweg ist bis auf weiteres von einer baulichen Nutzung freizuhalten. Das Mitte der 90er Jahre entwickelte Wohnungsbaukonzept ist angesichts der mangelnden Nachfrage gegenwärtig nicht umsetzbar. Die bestehenden erheblichen Bodenverunreinigungen erschweren aber auch jede andere Alternative einer baulichen Nutzung. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 974 wird fortgeführt, sobald ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept entwickelt werden kann. Nach gegenwärtigen Erkenntnissen kommt eine Mischung aus wohnbaulicher und nicht störender gewerblicher Nutzung in Betracht.

Nutzungsempfehlung

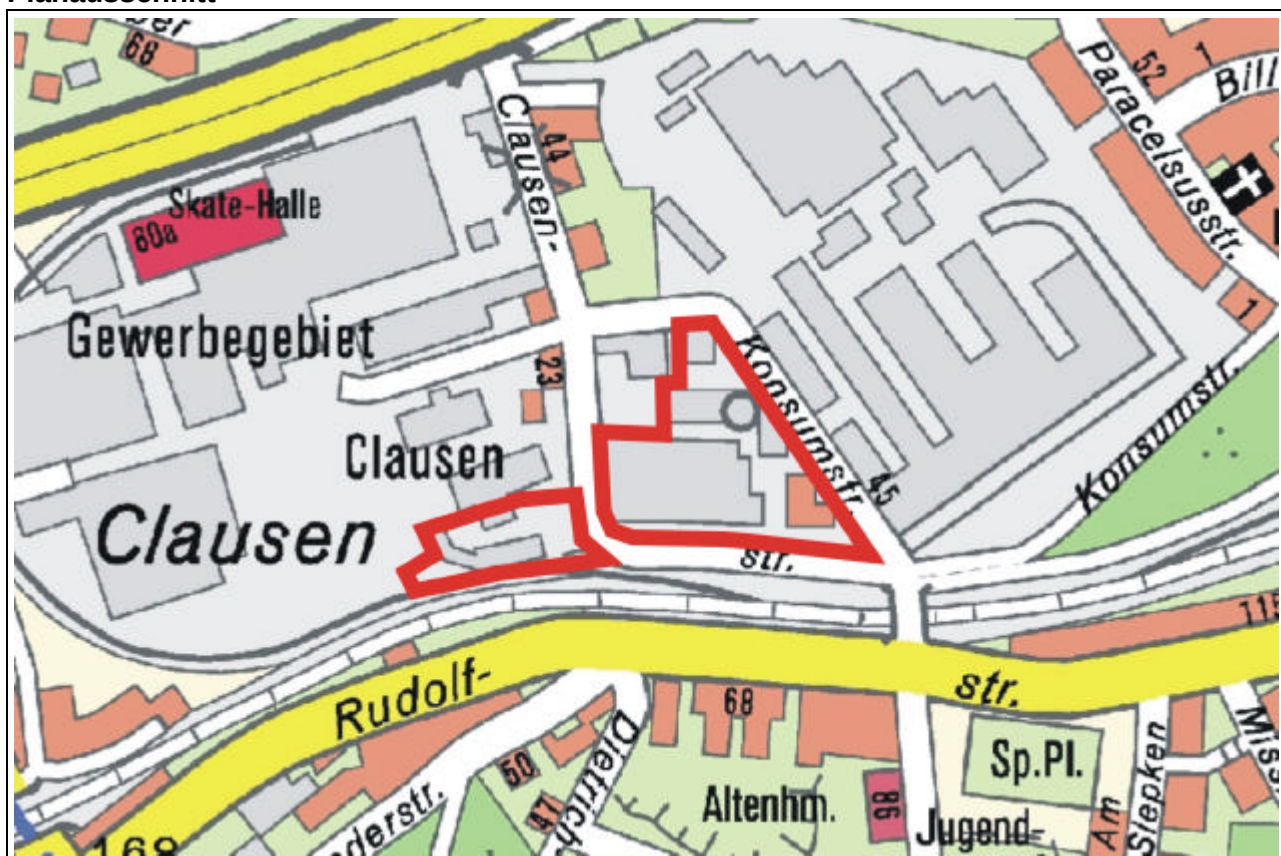
Art der Nutzung	Wohnen und nicht störendes Gewerbe
Verfügbarkeit	nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken
Verwertbarkeit	hochwertige Lage, erhebliche Altlasten
erforderl. Maßnahmen	zunächst keine, ggf. Bebauungsplanverfahren

Projektstand

kein umsetzbares Nutzungskonzept
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Clausenstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 5-1149	
FN-P-Darstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Barmen
Festsetzung im B-Plan Nr.887	Industriegebiet (gepl.)	Flächengröße	2,7 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Tuffi (Milcherzeugnisse)	emittierende Produktionsbetriebe	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	2003	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Hallen und Nebengebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Das 2,7 ha große Areal des ehemaligen Tuffi-Werks besteht aus zwei Einzelflächen im Industriegebiet Clausen. Neben der teilbaren Haupthalle sind verschiedene kleinere Produktions-, Werkstatt- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebswohnungen vorzufinden, so dass als Nachfolgenutzung entweder ein Großbetrieb oder ein Verbund aus mehreren kleineren Gewerbeeinheiten in Frage kommt. Wohnbauliche Nutzungen und Einzelhandel werden aufgrund der vorgesehenen GI-Festsetzung im offengelegten Bebauungsplan Nr. 887 nicht möglich sein. Die gute Bausubstanz lässt erwarten, dass die bestehenden Hallen einer geeigneten Nachfolgenutzung zugeführt werden können, erste Teilnutzungen zeichnen sich bereits ab. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Gewerbestandortsicherung mit höchster Priorität betrieben.

Nutzungsempfehlung

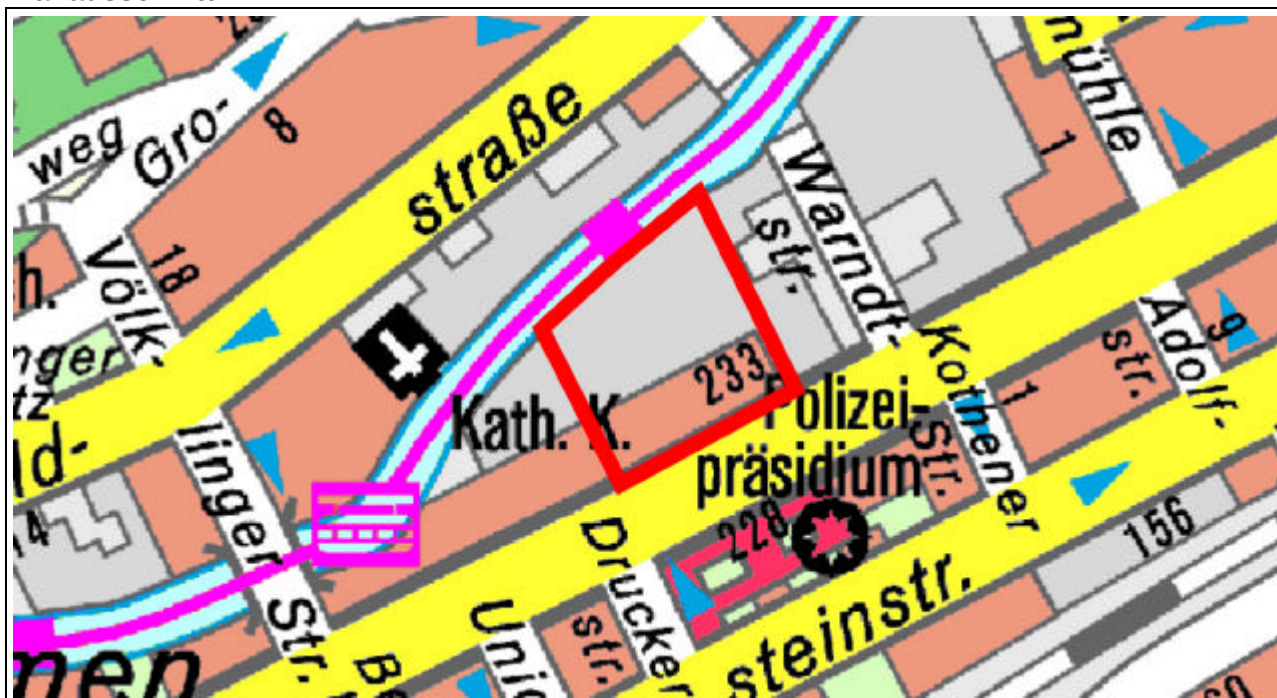
Art der Nutzung	prod. Gewerbe, Logistik
Verfügbarkeit	sofort (Planreife gem. § 33 BauGB)
Verwertbarkeit	gute Bausubstanz, gut nutzbare Größenordnung
erforderl. Maßnahmen	Fortführung des Bebauungsplanverfahrens

Projektstand

kein umsetzbares Nutzungskonzept
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Friedrich-Engels-Allee	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 5-106	
FN-P-Darstellung	gewerbl. Baufl., Mischgeb.	Stadtbezirk	Barmen
Festsetzung i. B-Plan 622B	GE mit Einzelh. (gepl.)	Flächengröße	1,1 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	TVU (Textilveredelung)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	1996	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	~~Wohnen~~
bestehende Bebauung	div. Hallen, Hochregallager	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Auf Grundlage eines vorliegenden Nutzungskonzepts hat der Rat der Stadt am 28.02.2005 die Aufstellung des vereinfachten 4. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 662B - Friedrich-Engels-Allee / Ost – beschlossen. Ziel dieses Verfahrens ist Änderung des bestehenden Bau-rechts, das bislang ausschließlich Gewerbenutzung erlaubt, um die Genehmigungsgrundlage für den im westlichen Teil der Brache geplanten Lebensmittelmarkt (Nahversorgung) zu erhalten. Für das bestehende Hochregallager im östlichen Teil soll eine Nachfolgenutzung durch handwerkliche oder produzierende Betriebe, ggf. mit ergänzendem Verkauf, gefunden werden. Der im mittleren Teil vorgesehene Parkplatz ermöglicht einen Zugang zum Wupperufer. Die drei Bau-denkmale an der Friedrich-Engels-Allee bleiben erhalten und sollen weiterhin als Wohn- bzw. Verwaltungsgebäude genutzt werden.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Gewerbe und Lebensmittelmarkt gemäß dem vor-liegenden Nutzungskonzept
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	hochwertige Lage, überwiegend gut nutzbarer Gebäudebestand
erforderl. Maßnahmen	Durchführung des Verfahrens für die vereinfachte Bebauungsplanänderung

Projektstand

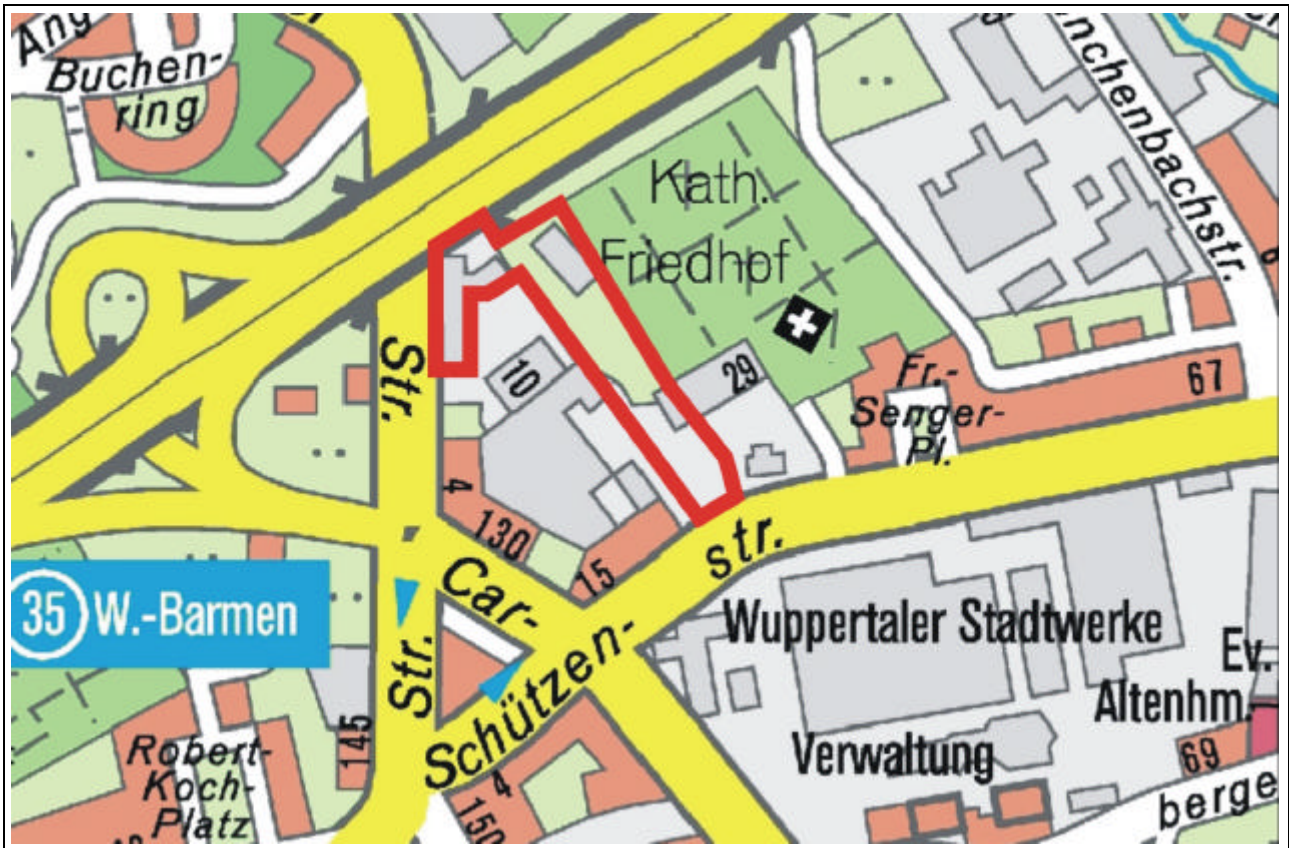
vorliegendes Investorenkonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Schützenstraße / Hatzfelder Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 5-105	
FN-P-Darstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Barmen
Festsetzung im B-Plan Nr. --	kein B-Plan	Flächengröße	0,8 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Gewerbegebiet	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Lückenhaus / Neuhaus (Textilfabriken)	emittierende Produktionsbetriebe	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	2002 / unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	~~Wohnen~~
bestehende Bebauung	Fabrikationsgebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Infolge der Ansiedlung zweier Lebensmitteldiscountmärkte verbleiben von der ehemals 2,0 ha umfassenden Brachfläche noch 0,8 ha für eine weitere Vermarktung. Anfängliche Vermietungen einzelner Räumlichkeiten an der Hatzfelder Straße lassen weitere zukünftige Nachfolgenutzungen möglich erscheinen. Das bislang negative Erscheinungsbild der z.T. noch baufälligen Gebäude an der Hatzfelder Straße ist besonders augenfällig von der höhergelegenen Autobahn A 46, so dass einer Nachfolgenutzung besondere städtebauliche Bedeutung zukommt. Die Gewerbehalle im Hinterland tritt in dieser Hinsicht weniger in Erscheinung, bietet auf der anderen Seite aber die Möglichkeit zur Unterbringung eines Betriebes mit geringen Anforderungen. Der Forderung der Politik auf Erhalt des mehrgeschossigen Gebäudes an der Hatzfelder Straße ist der Eigentümer zumindest i.S. einer langfristigen Bestandssicherung noch nicht nachgekommen.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Schützenstraße: Gewerbebetrieb Hatzfelder Straße: Dienstleistungsunternehmen
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	z.T. Gebäudesanierung erforderlich
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

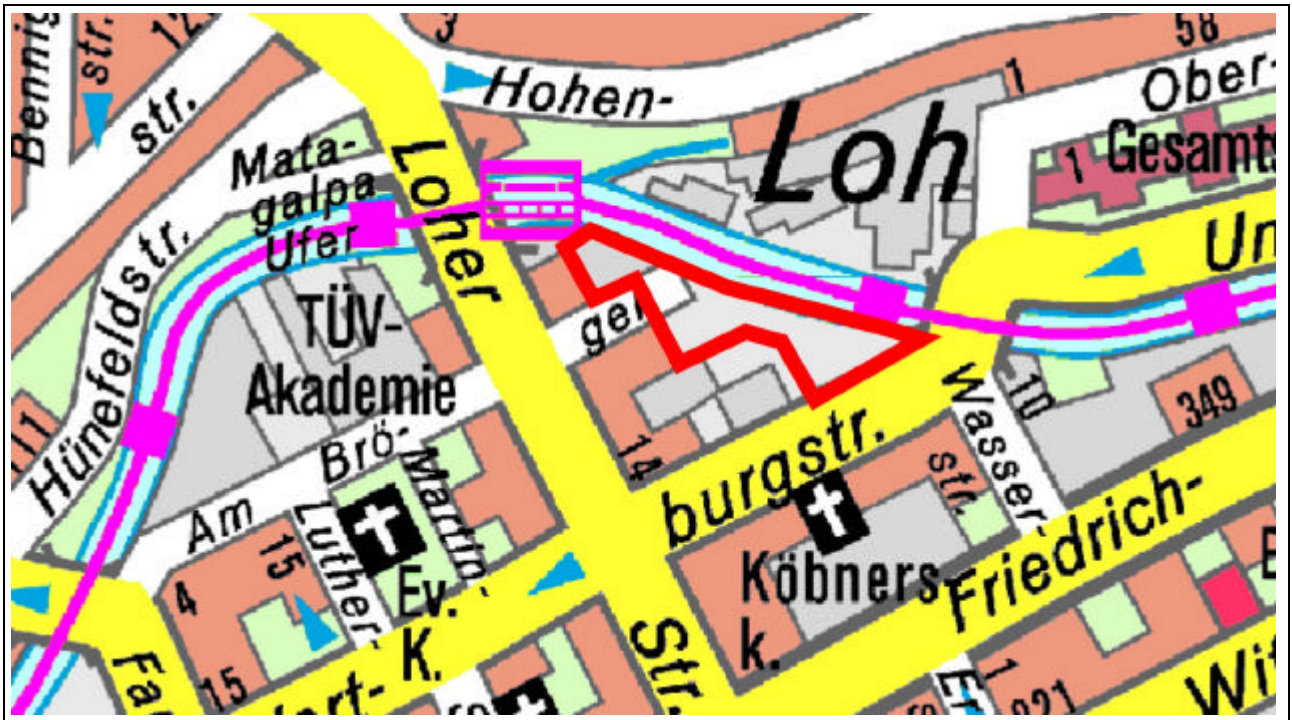
kein umsetzbares
Nutzungskonzept

Ansprechpartner

Stadt W.-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Wartburgstraße / Am Brögel	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 5-115	
FNPDarstellung	Mischgebiet	Stadtbezirk	Barmen
Festsetzung i. B-Plan 1059	(nur Aufstellungsbeschl.)	Flächengröße	0,8 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Mischgebiet	Eigentümer	privat / Stadt W-tal
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Fa. Haarmann, WSW (Kfz-Reparatur, Gaswerk)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	z.T. noch in Betrieb	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Ruine, Werkstattgebäude	Büronutzung / Dienst- leistungsunternehmen	wohnungsnahe Frei- flächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Das Grundstück an der Wupper besteht aus einer unbebauten städtischen Fläche an der Wartburgstraße, auf dem ehemals ein Gaswerk betrieben wurde, und einer bebauten Fläche nördlich der Straße Am Brögel, auf der sich heute noch ein Kfz-Reparaturbetrieb und ein inzwischen von der Stadt erworbenes, ruinenhaftes Fabrikgebäude befindet. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1059 bezieht sich noch auf die zwischenzeitlich verworfene Überlegung zur Errichtung eines Schwimmbads. Für die Brache soll ein Nutzungskonzept entwickelt werden. Das negative Erscheinungsbild der Bauruine tritt aufgrund der vorbeiführenden Schwebebahn in besonderem Maß in das öffentliche Bewusstsein, so dass eine Sanierung des Geländes einen erheblichen Imagegewinn für das Stadtbild bewirken würde. Eine Gesamtentwicklung mit dem erforderlichen Grunderwerb soll im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ erfolgen.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	öffentlicher Wupperzugang, evtl. Schulerweiterung
Verfügbarkeit	Ankauf und Freizug wichtiger Ergänzungsflächen erforderlich
Verwertbarkeit	Die zu erwartenden hohen Kosten für Abriss und Flächensanierung erschweren die Reaktivierung.
erforderliche Maßnahmen	Bebauungsplanverfahren, Finanzierung über Städtebauförderung

Projektstand

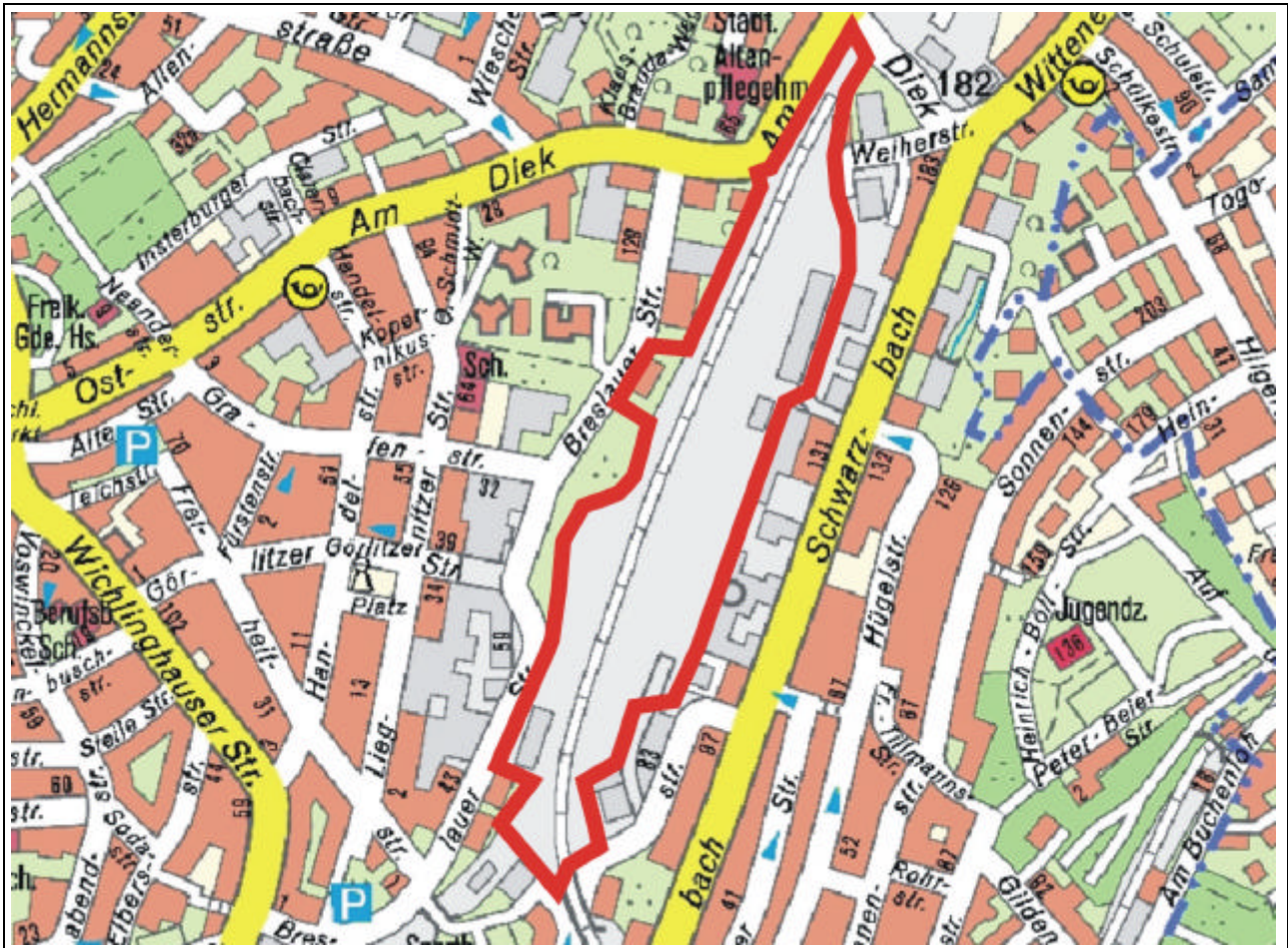
aktuelle städt. Initiative

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Bahnbrache		Bahnhof Wichlinghausen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 6-142	
FN-P-Darstellung	Wohnbaufläche	Stadtbezirk	Oberbarmen
Festsetzung im B-Plan Nr. 1076	WA / MI geplant	Flächengröße	11,3 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	Bahngesellschaft
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Deutsche Bahn AG (Rangierbahnhof)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Bahnanlagen (Rückbau erforderlich)	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Für das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs Wichlinghausen wird gegenwärtig das Bebauungsplanverfahren Nr. 1076 auf Grundlage eines städtebaulichen Strukturkonzepts durchgeführt (Aufstellungsbeschluss 12.04.2005). Ziel dieses Verfahrens ist die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Gewerbestandorts. Die gewerblichen Nutzungsanteile sind im südlichen Bereich vorgesehen und können aufgrund der Nähe zum Wohnen nur der Ansiedlung mischgebietsverträglicher Betriebe dienen. Das Bebauungsplanverfahren soll Ende 2006 abgeschlossen sein.

Nutzungsempfehlung

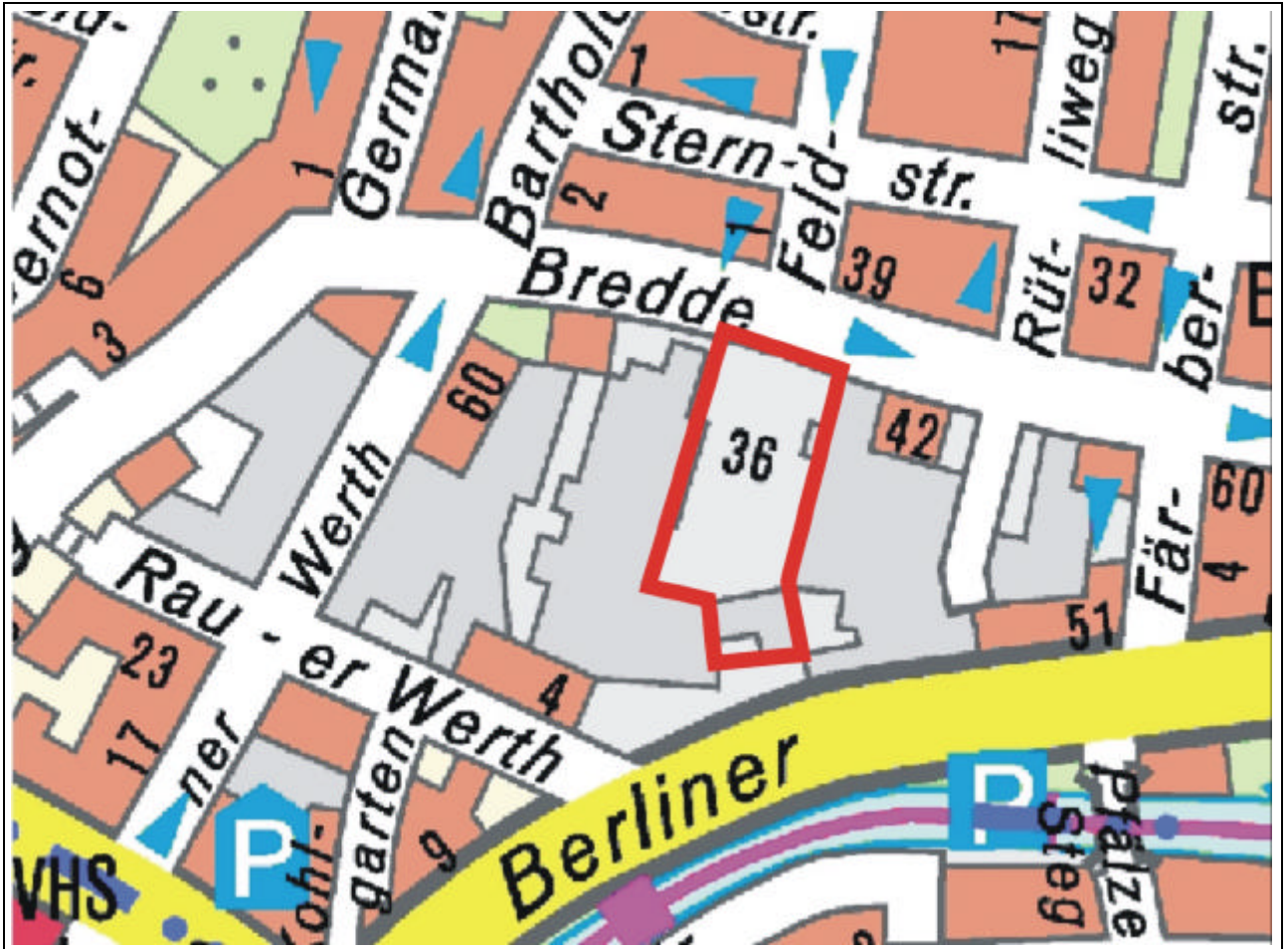
Art der Nutzung	gemäß vorliegendem Strukturkonzept
Verfügbarkeit	nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken
Verwertbarkeit	sehr gut: Großes, freies und ebenes Areal
erforderl. Maßnahmen	Bebauungsplanverfahren mit entsprechenden Untersuchungen und Gutachten

Projektstand

vorliegendes Investorenkonzept
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebebrache		Berliner Straße / Bredde	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 6-146	
FNP-Darstellung	SO-Einzelhandel	Stadtbezirk	Oberbarmen
Festsetzung im B-Plan Nr.1069	Aufstellungsbeschl.	Flächengröße	0,7 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Mischgebiet	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	„Wupperhöfe“ (div. Gewerbebetriebe)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	div. Gebäude und Denkmal	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Die 0,7 ha große Brache ist Teil einer gewachsenen Gemengelagestruktur unmittelbar östlich der Barmer City und daher bereits aufgrund ihrer citynahen Lage von hoher städtebaulicher Bedeutung. Das vorliegende Investorenkonzept für den Neubau eines Aldi-Markts, die Umnutzung einer Gewerbehalle als Ausstellungsraum für Gebrauchtwagen sowie der rückwärtigen Gebäude als Teilelager und für Büros ist inzwischen vertraglich gesichert und kann nach den Bestimmungen des § 34 BauGB umgesetzt werden (vgl. Beschluss des Ausschusses Bauplanung vom 08.02.2005 zu VO/0047/05). Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1069 wird nur dann fortgeführt, wenn eine Steuerung der Entwicklung auf den Nachbargrundstücken im Baublock erforderlich wird (s. Blatt „Kleiner Werth / Rauer Werth“).

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	nicht störendes Gewerbe, Büros und Einzelhandel
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	hohe Lagegunst
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

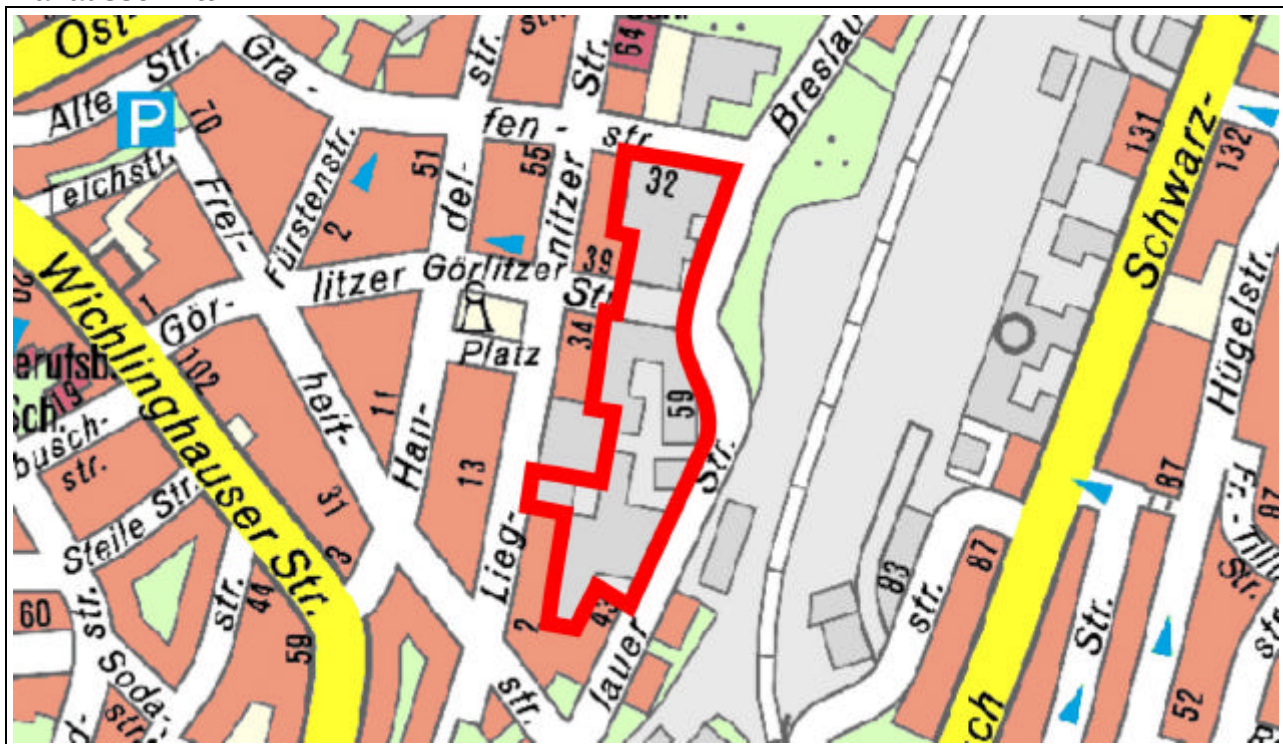
**vorliegendes
Investorenkonzept**

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Breslauer Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 6-neu	
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Oberbarmen
Festsetzung im B-Plan	kein B-Plan	Flächengröße	2,7 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	MI / GE	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Reuß GmbH (Bauprodukte)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	2004	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	div. Hallen und Verwaltungsgebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Seit der Verlegung des Firmensitzes nach Sprockhövel liegt der Gewerbestandort des Bauzulieferbetriebs an der Breslauer Straße brach. Die intakte Bausubstanz lässt eine gewerbliche Nachfolgenutzung möglich erscheinen, wenngleich aufgrund der kleinteiligen gewachsenen Gebäudestruktur bauliche Veränderungen erwartet werden müssen. Aufgrund der bestehenden Immissionskonflikte zur benachbarten Wohnbebauung und in Anbetracht der geplanten Nutzung auf dem östlich gelegenen Rangierbahnhofsgelände Wichlinghausen wären bei einer Wiederaufnahme eines Produktionsbetriebs Auflagen zu erwarten, die zu erheblichen Vermarktungsschwierigkeiten führen können. Besser geeignet erscheint daher die Ansiedlung nicht störenden Gewerbes in Verbindung mit ergänzenden Wohngebäuden an geeigneten Stellen.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	nicht störendes Gewerbe mit ergänzenden Wohngebäuden
Verfügbarkeit	sofort verfügbar
Verwertbarkeit	überwiegend gut nutzbare Gebäude, großes zusammenhängendes Grundstück
erforderl. Maßnahmen	ggf. Bebauungsplanverfahren

Projektstand

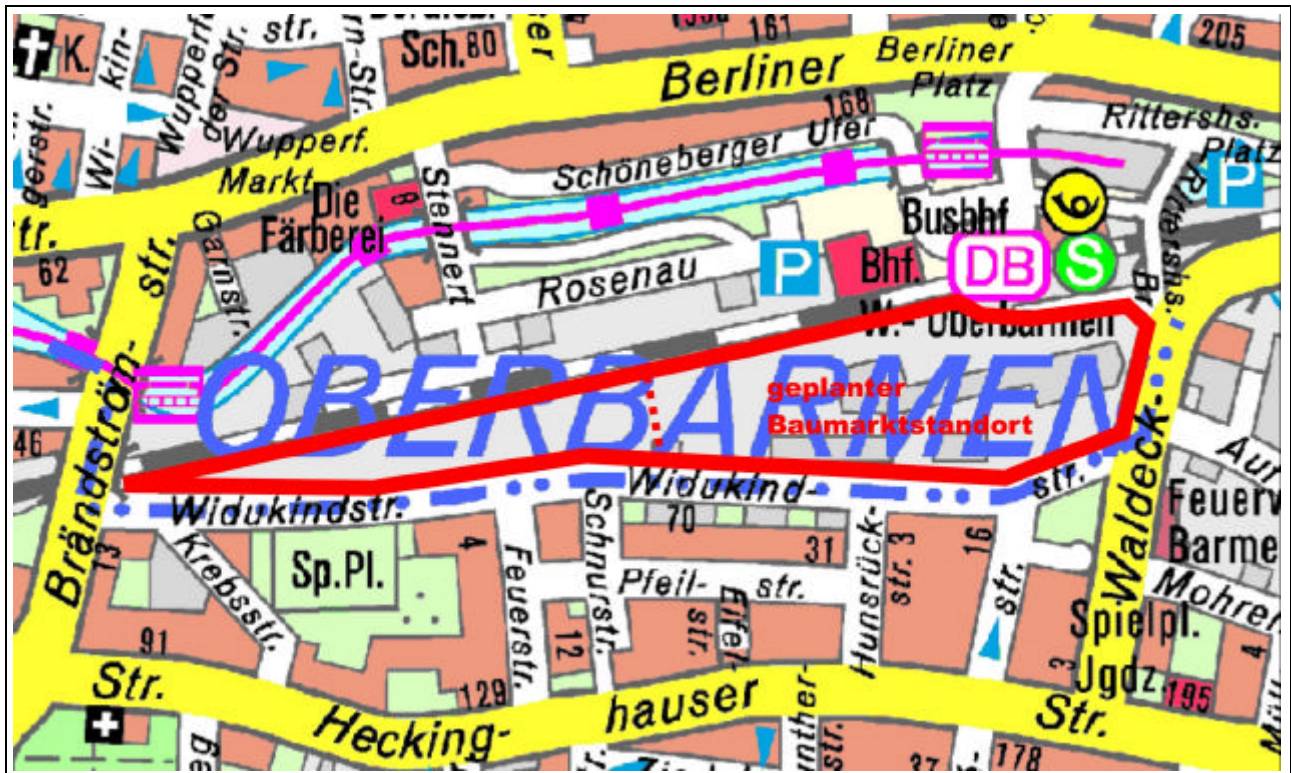
kein umsetzbares Nutzungskonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Bahnbrache		Güterbahnhof Oberbarmen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 6-840	
FN-P-Darstellung	Bahnanlagen	Stadtbezirk	Oberbarmen
Festsetzung im B-Plan Nr. 1073V	SO-Baumarkt gepl.	Flächengröße	5,5 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	Bahnges. / privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Deutsche Bahn AG (Güterbahnhof)	emittierende Produktionsbetriebe	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	1994	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Bahnanlagen, Lagerhallen (Rückbau erforderlich)	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Von der insgesamt 5,5 ha großen Bahnbrache ist der östliche Teil bereits als Standort für einen Baumarkt vorgesehen (Umgrenzung mit Punktklinie). Der Ausschuss Bauplanung hat zu diesem Zweck am 12.04.2005 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1073V – Baumarkt Widukindstraße – gefasst. Die verbleibende Fläche von 2,1 ha weist einen ungünstigen Flächenzuschnitt und eine ab dem Sportplatz zur Brändströmstraße ansteigende Böschung entlang der Widukindstraße auf. Allerdings ist bereits anfängliches Interesse eines ansässigen Gewerbebetriebs zur Nutzung der verbleibenden Brache bekannt. Ob hierfür dann ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss, ist derzeit noch nicht absehbar.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Gewerbe und Einzelhandel (Baumarkt)
Verfügbarkeit	nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken
Verwertbarkeit	gut: ebenes Gelände, schlecht: Zuschnitt (Restfl.)
erforderl. Maßnahmen	Bebauungsplanverfahren / FNP-Änderung und die dafür erforderl. Untersuchungen und Gutachten

Projektstand

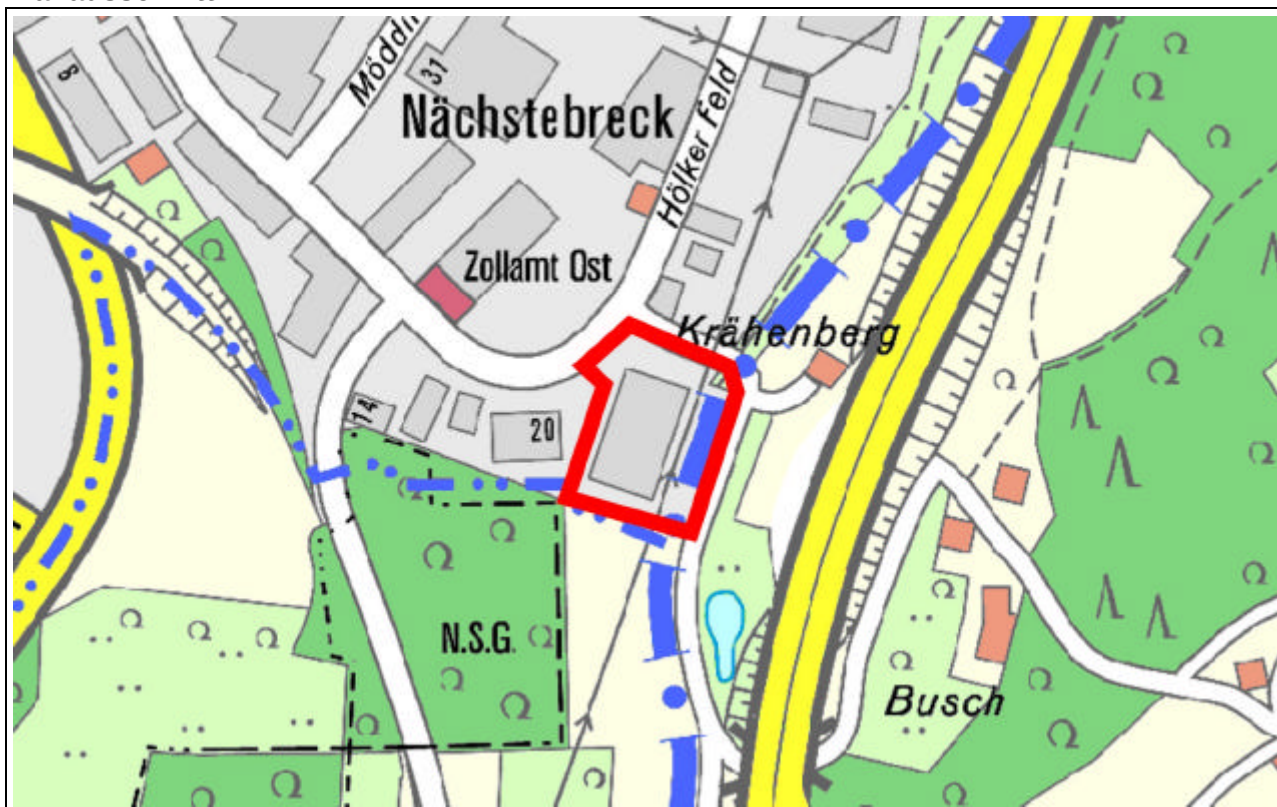
überw. vorliegendes Investorenkonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Hölker Feld	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 6-neu	
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Oberbarmen
Festsetzung im B-Plan Nr. 97	Industriegebiet	Flächengröße	1,2 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Pennekamp (Apparatebau)	emittierende Produktionsbetriebe	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	2004	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Halle	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnabe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Der Industrieofen- und Apparatebaubetrieb Pennekamp hat den Standort Hölker Feld 22 im vergangenen Jahr geschlossen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 97 – Hölker Feld – und ist dort als Industriegebiet festgesetzt. Für die mit einer intakten Produktionshalle bebaute Brache bestehen keine erkennbaren Hemmnisse für eine entsprechende Vermarktung. Es kommen nur Nutzungen in Betracht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	prod. Gewerbe
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	gute, planungsrechtlich gesicherte Lage
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

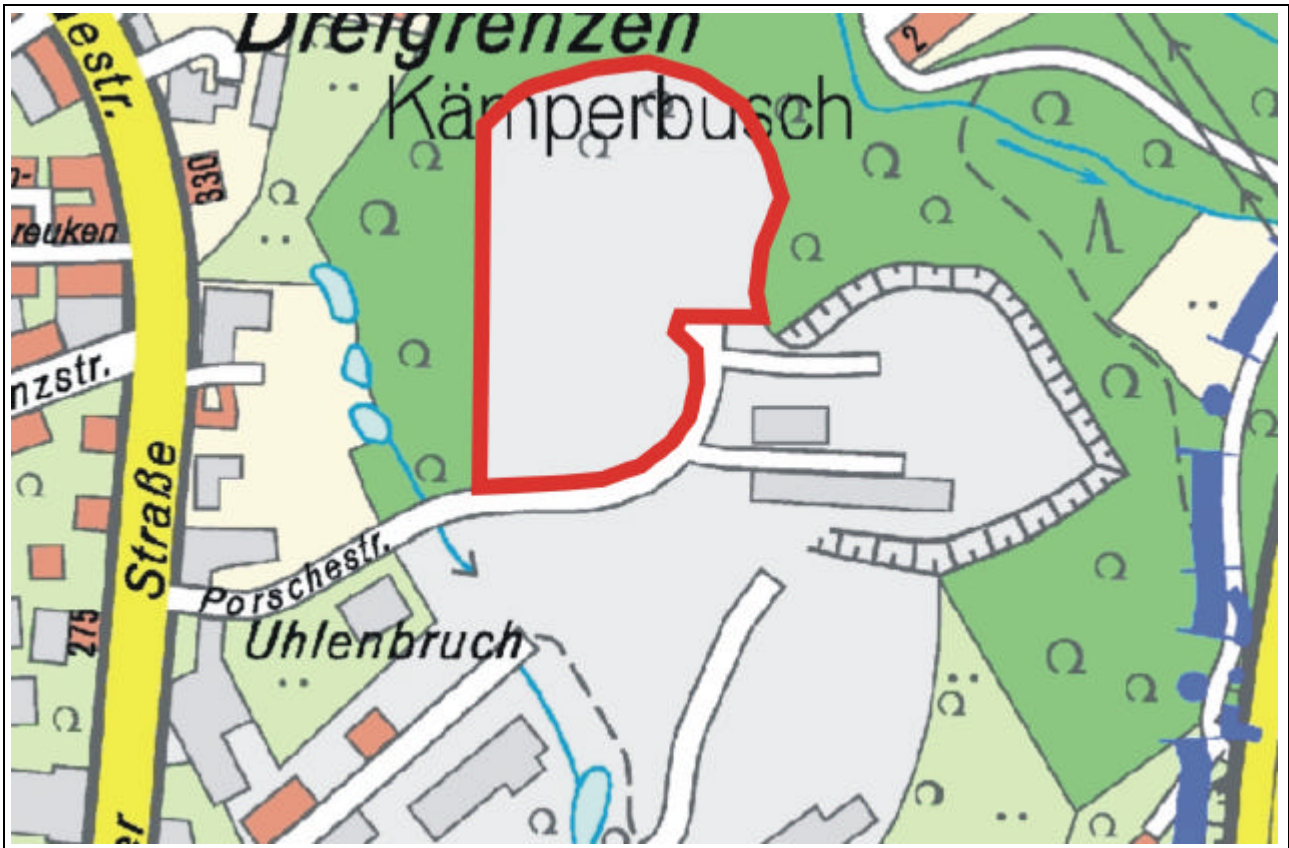
kein umsetzbares
Nutzungskonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)
WiBeFö Wuppertal

Gewerbebrache		Kämperbusch	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 6-149	
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Oberbarmen
Festsetzung im B-Plan Nr. 507	Gewerbegebiet	Flächengröße	4,3 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat / Stadt W-tal
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Heintke (Abfallwirtschaft / Deponie)	emittierende Produktionsbetriebe	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Deponie, keine Gebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Große Teile der ursprünglich ca. 13 ha großen Deponiefläche sind inzwischen bereits einer neuen gewerblichen Nutzung (dpd-Logistik) zugeführt. Allerdings wurden auch im engeren Sinne nicht gewerbliche Nutzungen (Upsala-Kinderland) angesiedelt. Auf der noch verbliebenen, z.T. städtischen Fläche von 4,3 ha nördlich der neuen inneren Erschließungsstraße kommt nur eine weitere gewerbliche Nachfolgenutzung in Betracht, die den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 507 entsprechen muss. Das voll erschlossene Grundstück ist aufgrund der ebenen Topographie und ohne aufstehende Gebäude flexibel nutzbar und wäre ggf. auch teilbar. Die für Gewerbebrachen vergleichsweise wenig restriktiven Festsetzungen, z.B. im Hinblick auf den Immissionschutz, sowie die gute verkehrliche Anbindung durch die Nähe zu den Autobahnen A 46 und A 1 sprechen für eine sehr gute Vermarktungsmöglichkeit der Brache. Die weitere Vermarktung scheitert bislang offensichtlich an den Preiserwartungen des Eigentümers.

Nutzungsempfehlung

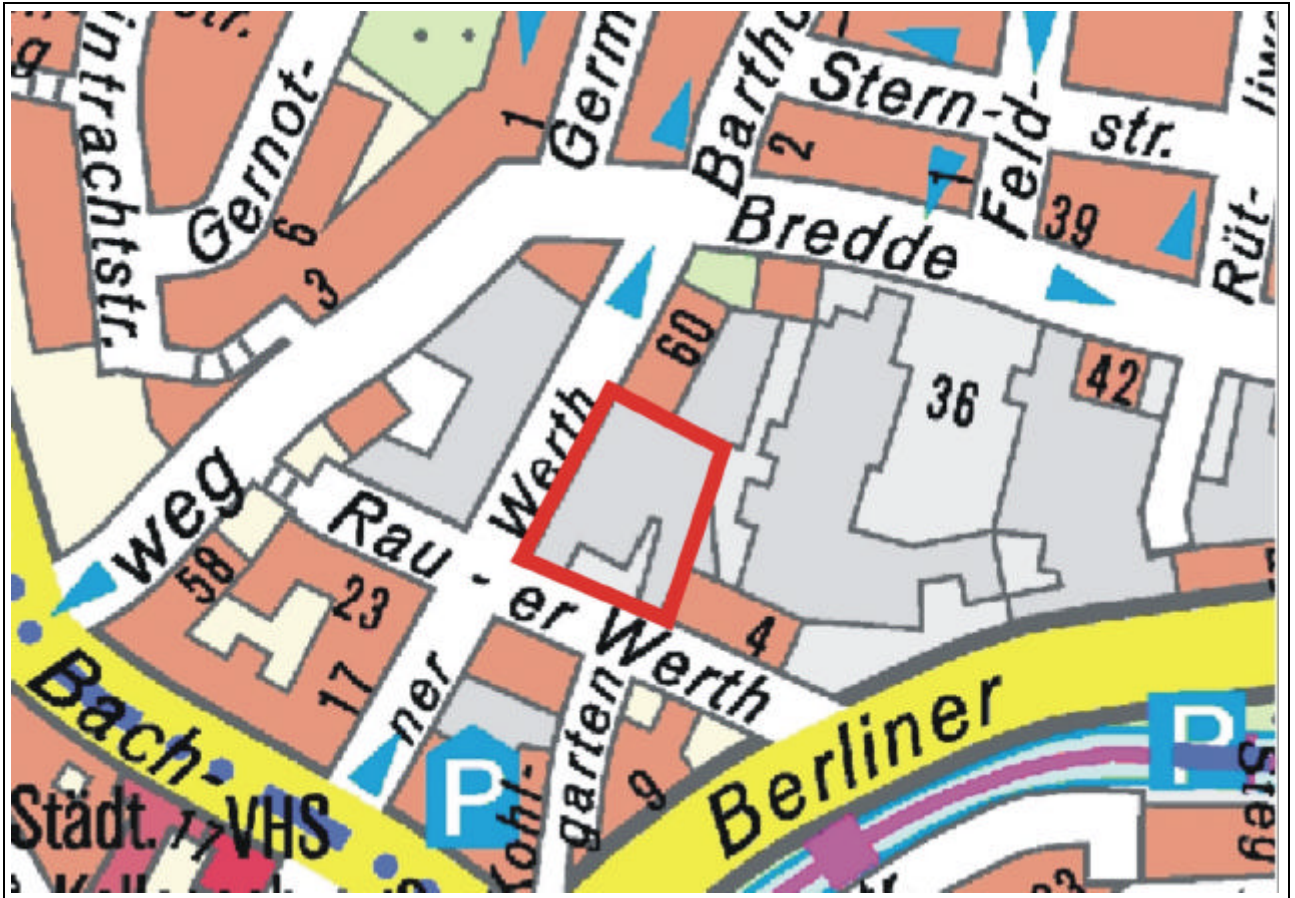
Art der Nutzung	Gewerbebetriebe
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	sehr gut
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

aktuelle Eigentümerinitiative
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Kleiner Werth / Rauer Werth	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	6-251
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Stadtbezirk	Oberbarmen
Festsetzung im B-Plan Nr. 1069	Aufstellungsbeschl.	Flächengröße	0,5 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	IMO (Druckerei)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	2000	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	mehrgesch. Fabrikgebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Das 0,5 ha große komplett überbaute Eckgrundstück ist Teil einer gewachsenen Gemengelagenstruktur unmittelbar östlich der Barmer City und daher bereits aufgrund seiner zentralen Lage von hoher städtebaulicher Bedeutung. Infolge verschiedener neuer Initiativen in diesem Bereich hat der Rat der Stadt am 19.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1069 für den gesamten Baublock beschlossen, um die beabsichtigten Umnutzungen im Rahmen eines untereinander abgestimmten und städtebaulich geordneten Gesamtkonzeptes zu entwickeln. Eine wohnbauliche Nutzung des ehemaligen Druckereigebäudes ist in stadtplanerischer Hinsicht an dieser Stelle zwar gut vorstellbar, muss aber aufgrund der noch bestehenden emittierenden Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft derzeit baurechtlich noch als problematisch eingeschätzt werden.

Nutzungsempfehlung

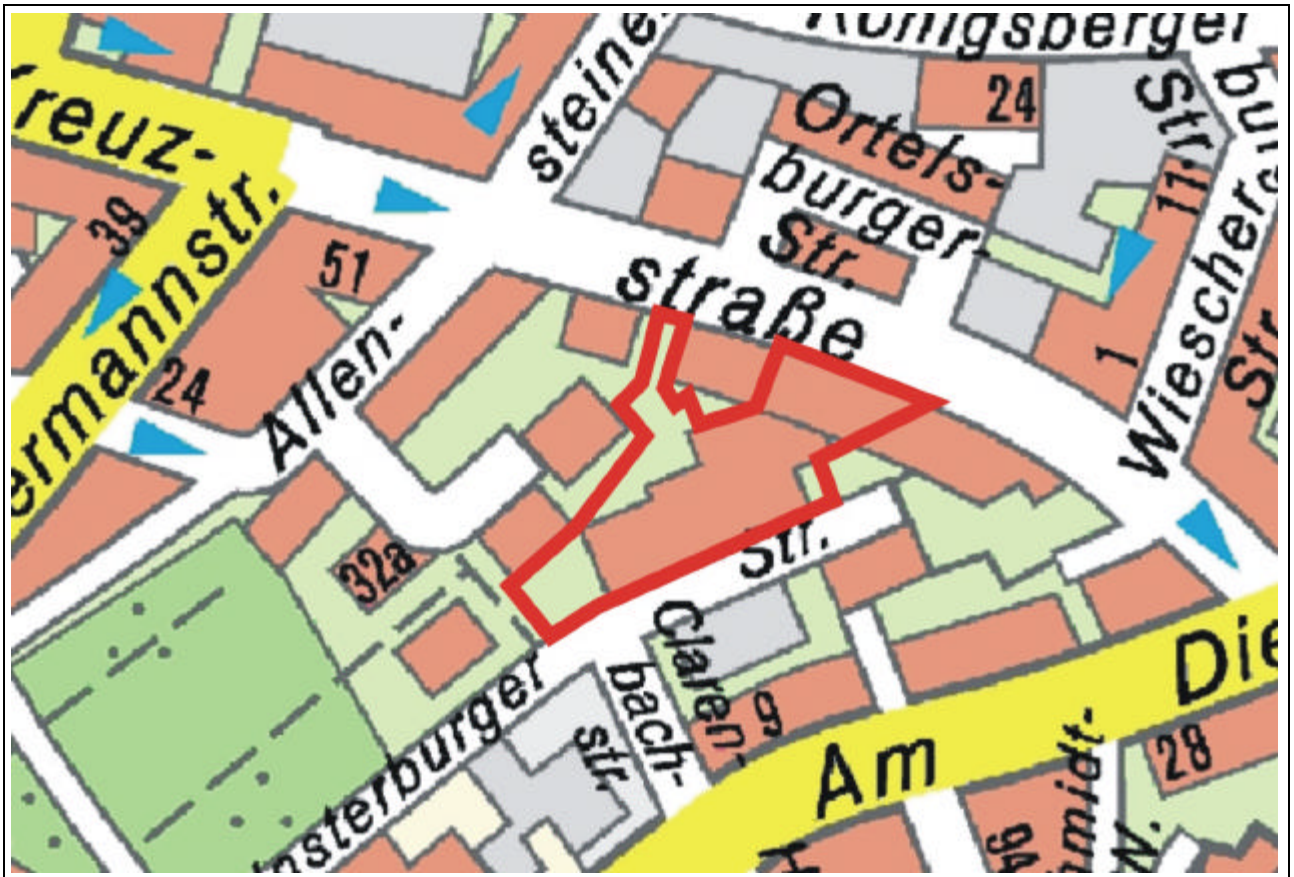
Art der Nutzung	Büros, Dienstleistungen
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	Gebäudesubstanz grundsätzlich nutzbar
erforderl. Maßnahmen	Bebauungsplanverfahren

Projektstand

kein umsetzbares Nutzungskonzept
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Kreuzstraße / Clarenbachstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 6-205	
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Stadtbezirk	Oberbarmen
Festsetzung i. B-Plan Nr.543A	GE-Gebiet (rechtskr.) Wohngebiet (gepl.)	Flächengröße	1,0 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Devalit (Automobilzulieferer)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	2000	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Halle u. Verw.-Gebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnabe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Der ehemalige Produktionsstandort des Automobilzulieferers Devalit befindet sich in einer gewachsenen Gemengelage, so dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der nördlich umliegenden Wohnbebauung gravierende immissionsschutzrechtliche Probleme bei der Umsetzung einer gewerblichen Nachfolgenutzung zu erwarten wären. Zwischenzeitlich wurde daher ein Konzept für eine Wohnbebauung entwickelt und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 543A durchgeführt; die Offenlegung erfolgte bereits in 2004. Wesentlicher Aspekt der zu treffenden Festsetzungen ist der Schutz des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes durch die heranrückende Wohnbebauung mittels geeigneter Lärmschutzmaßnahmen.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Wohnbebauung gem. Konzept
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	bei Wohnbebauung Abriss der bestehenden Halle
erforderl. Maßnahmen	Änderung des Bebauungsplanes

Projektstand

vorliegendes Investorenkonzept
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Rheinische Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 6-308	
FN-P-Darstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Oberbarmen
Festsetzung i. B-Plan Nr. 112/1 (Festsetzung i. B-Plan Nr. 624)	GE-Gebiet (GE- u GI- Gebiet)	Flächengrößen	0,7 ha 1,8 ha
Festsetzung im B-Plan Nr. 1075	WA / MI (gepl.)	Eigentümer	privat
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt		
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Spelleken / dezibel (Lüftungsanlagen)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	2002	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Hallen u. Verw.-Gebäude	Büronutzung / Dienst- leistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Frei- flächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Der brachgefallene Produktionsstandort der Fa. Spelleken befindet sich in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Umfeld. Aufgrund der daraus resultierenden immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen und der wenig aussichtsreichen Vermarktungschancen für die nicht teilbaren Hallen wurde ein Bauungskonzept mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ergänzender gewerblicher Nutzung entlang der Linderhauser Straße entwickelt. Während die Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplans Nr. 112/1 der gewerblichen Nachfolgenutzung im nördlichen Teilbereich nicht entgegenstehen, soll für den südlichen Teilbereich ein neuer Bauungsplan Nr. 1075 aufgestellt werden, da die dort vorgesehene Wohnbebauung mit den noch geltenden Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 624 nicht vereinbar ist.

Die Bezirksvertretung und der Ausschuss für Wirtschaft, Stadterneuerung und Stadtmarketing haben dem Konzept Anfang 2005 grundsätzlich bereits zugestimmt.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Wohnbebauung mit ergänzendem Gewerbe
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	wenig aussichtsreiche Nachfolgenutzung der bestehenden Bebauung
erforderl. Maßnahmen	B-Planverfahren Nr. 1075 (B-Plan und FN-P-Änd.)

Projektstand

vorliegendes
Investorenkonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Schwarzbach	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 6-307	
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Oberbarmen
Festsetzung im B-Plan	kein B-Plan	Flächengröße	1,9 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	MI / GE	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Luhns (Seifenfabrik)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	Einzelhandel (in Prüfung)
Jahr d. Standortaufgabe	2001	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	mehrgeschossige Gebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnabe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Auf dem Gelände unmittelbar neben dem Projektbereich für den ehemaligen Bahnhof Wichlinghausen beabsichtigt ein Projektentwickler, die vorhandenen Gebäude im südlichen Bereich einer Dienstleistungsnutzung zuzuführen und im nördlichen Bereich eine Einzelhandelsnutzung anzusiedeln, deren städtebauliche Auswirkungen insbesondere auf das Stadtteilzentrum Oberbarmen jedoch noch untersucht werden müssen. Da insbesondere der südliche Bereich von hohem historischen und städtebaulichen Wert ist, wird das Nutzungskonzept in stadtgestalterischer Hinsicht unter Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz anzupassen sein. Das nachdrückliche Interesse des Eigentümers bzw. des Investors an einer stadtstrukturell problematischen Einzelhandelsnutzung führt dazu, dass derzeit nicht von einem umsetzbaren Nutzungskonzept ausgegangen werden kann.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Mischung der geeigneten Nachfolgenutzungen
Verfügbarkeit	sofort verfügbar
Verwertbarkeit	grundsätzlich gute Verwertbarkeit, wenn verkehrliche Probleme und die Schwierigkeiten bei der Umnutzung des Gebäudebestands gelöst werden
erforderl. Maßnahmen	ggf. Bebauungsplanverfahren

Projektstand

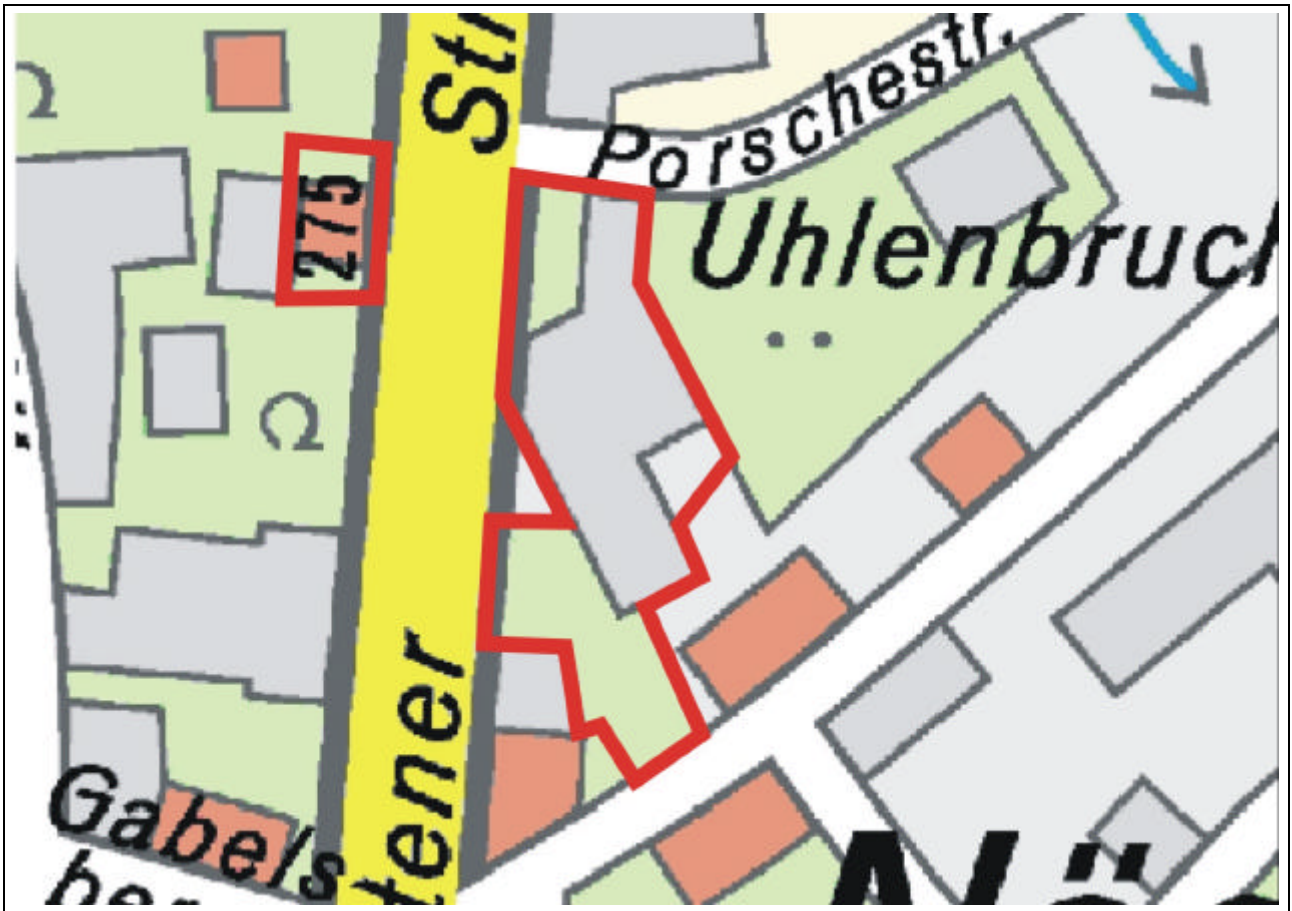
aktuelle Eigentümerinitiative

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Wittener Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 6-309	
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Oberbarmen
Festsetzung in B-Plänen 479 + 507	Gewerbegebiet	Flächengröße	1,2 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Hs.Nr. 275: GE	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Kiekuth (Gartenbaubetrieb)	emittierende Produktionsbetriebe	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	~~Wohnen~~
bestehende Bebauung	Gewächshäuser (Abriss), Bürogebäude Hs.Nr. 275	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Für das ehemalige Gärtnereigelände sowie das benachbarte Gartenland an der Porschestraße besteht Baurecht für gewerbliche Nutzungen gemäß den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 479 und 507. Das zugehörige Haus Wittener Straße 275 könnte ggf. auch separat vermarktet werden, wobei hier eine Nachfolgenutzung in der gewerblich geprägten Umgebung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungspläne kommt für diese Brache nur eine gewerbliche Nachfolgenutzung in Betracht. Dies widerspricht dem nachdrücklichen Interesse des Eigentümers an einer ausschließlichen Einzelhandelsnutzung, so dass eine Reaktivierung der Brache unter diesen Voraussetzungen derzeit nicht möglich ist.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Gewerbe
Verfügbarkeit	sofort (nach Einverständnis des Eigentümers)
Verwertbarkeit	gut, insbesondere im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

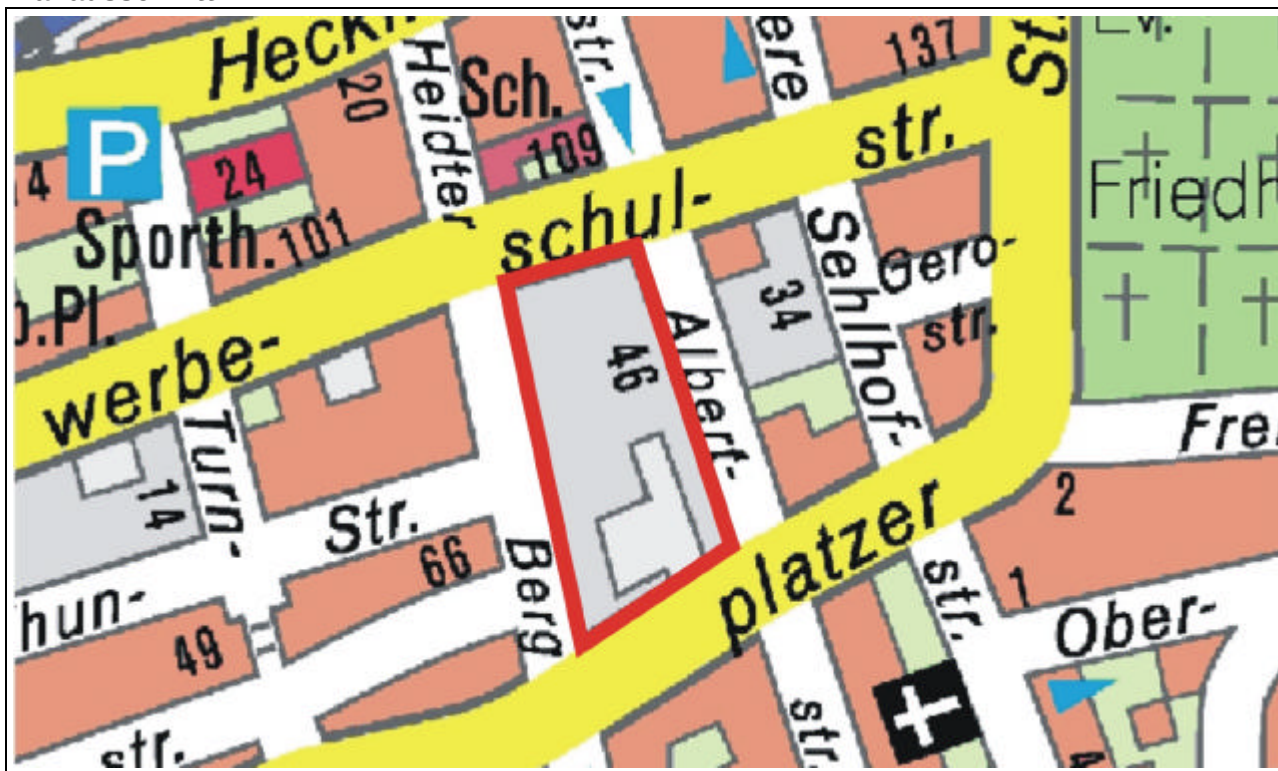
kein umsetzbares Nutzungskonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Albertstraße / Heidter Berg	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 7-167	
FNPDarstellung	MI	Stadtbezirk	Heckinghausen
Festsetzung im B-Plan Nr.913	SO-Einzelh., MI (gepl.)	Flächengröße	0,8 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	GWG
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Bremme (Brauerei)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	Einzelhandel (in Prüfung)
Jahr d. Standortaufgabe	1992	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Fabrikationsgebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Für das Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei im Stadtteil Heckinghausen besteht bereits ein differenziertes Bauungskonzept für eine Nachfolgenutzung. Während der nördliche Teil einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden soll, sind für den südlichen Teil kleinteilige Einheiten für nicht-störendes Gewerbe, Büros und Loftwohnungen vorgesehen. Schützenswerte Gebäudeteile im Norden und entlang der Gewerbeschulstraße sowie kleinere Teile der vorhandenen Baudenkmale im Südosten des Geländes bleiben dabei erhalten. Das Bauungsplanverfahren wird eingeleitet, sobald die erforderlichen Untersuchungen insbesondere über die Auswirkungen des geplanten Einzelhandels vorliegen. Im weiteren Verfahren werden Gutachten über die verkehrlichen Auswirkungen, Lärmimmissionen, Altlasten sowie über die denkmalpflegerische Belange erstellt.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Einzelhandel, nicht-störendes Gewerbe, Lofts
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	relativ großer innerstädtischer Baublock mit erhaltenswerter Bausubstanz, gut nutzbar
erforderl. Maßnahmen	Bauungsplanverfahren mit FNP-Änderung und entsprechenden Gutachten und Untersuchungen

Projektstand

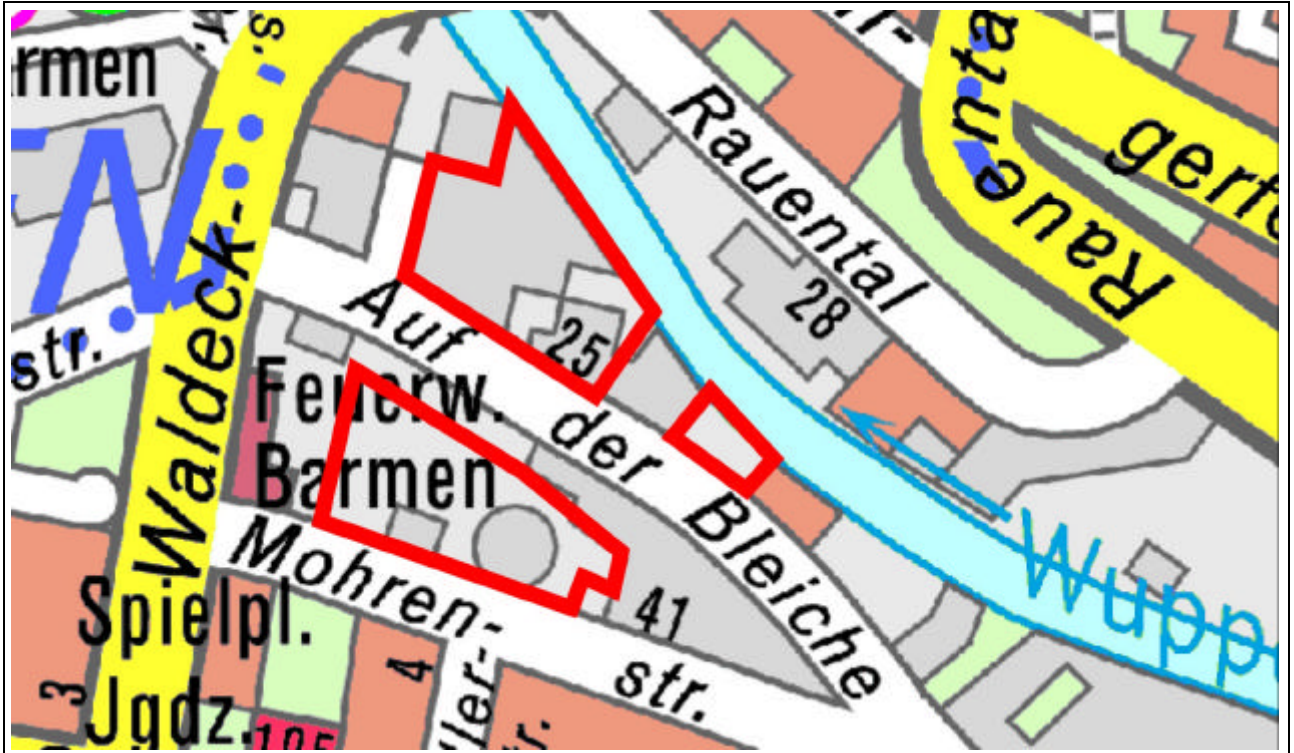
vorliegendes Investorenkonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebebrache		Auf der Bleiche / Mohrenstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 7-165	
FN-P-Darstellung	Mischgebiet	Stadtbezirk	Heckinghausen
Festsetzung i. B-Plan Nr. 997	(Aufstellungsbeschl.)	Flächengröße	1,6 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Mischgebiet	Eigentümer	WSW / privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	WSW AG (Gasversorgung) Fa. Jonas (Holzhandel)	emittierende Produktionsbetriebe	Einzelhandel (in Prüfung)
Jahr d. Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	~~Wohnen~~
bestehende Bebauung	Gasometer / div. Gebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Die Umnutzung der Brachfläche ist mit der Einrichtung einer Diskothek, der Errichtung der Feuerwache Ost und der vor der Fertigstellung stehenden Erweiterung des Altenpflegeheims St. Lazarus (B-Plan Nr. 1023V) zum Teil bereits erfolgt. Die z.Z. noch vakanten Teilflächen an der Mohrenstraße (ca. 8.500 m², städtisch) und an der Straße Auf der Bleiche (ca. 6.300 und 1.000 m², privat) sind im Planausschnitt als Brache gekennzeichnet. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass zusätzlich der bahneigene Grundstücksstreifen auf der Südseite der Straße Auf der Bleiche – nach Aufgabe des Gleisanschlusses infolge der Baumarktplanung auf dem Güterbahnhof Oberbarmen – zukünftig nach Verlagerung der dortigen Betriebe einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Die Nutzung der städt. Teilfläche steht unter der Vorgabe des unter Denkmalschutz stehenden Gasbehälters. Nach Erkenntnissen aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 997 kommt Wohnungsbau an dieser Stelle nicht mehr in Betracht, so dass stattdessen eine gewerbliche Nachfolgenutzung empfohlen wird. Die Eigentümerin ist hingegen an einer Nachfolgenutzung als Einzelhandelsstandort interessiert. Für die privaten Teilflächen könnten ggf. Mischkonzepte aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe zum Tragen kommen. Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt erst bei entsprechendem Investoreninteresse anhand entsprechender Bebauungskonzepte.

Nutzungsempfehlung

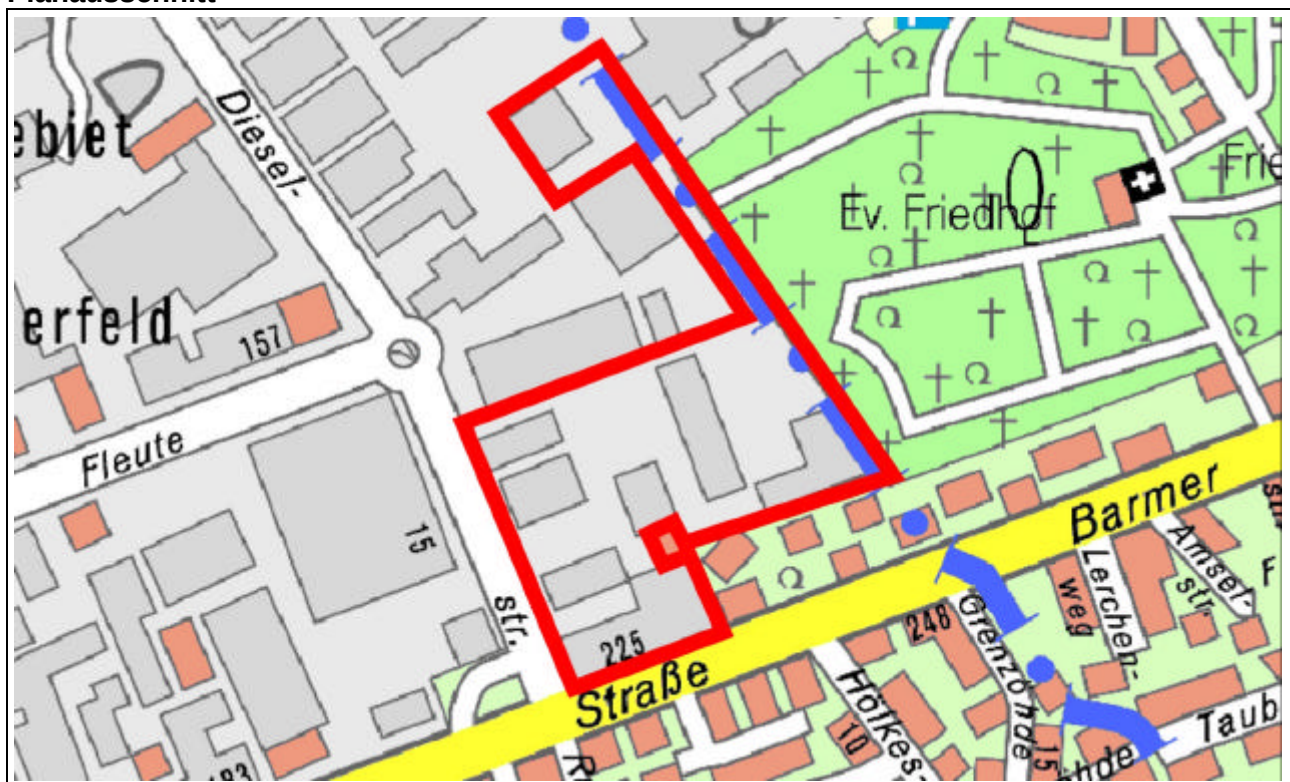
Art der Nutzung	Gewerbe, Mischnutzungen
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	schwierig wg. Gasbehälter
erforderl. Maßnahmen	Bebauungsplanverfahren

Projektstand

kein umsetzbares Nutzungskonzept
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Dieselstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 8-314	
FNPDarstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Langerf.-Beyenburg
Festsetzung im B-Plan Nr. 506	GE/GI-Gebiet	Flächengröße	5,2 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	dpd (Paketdienst), Wohlfahrt (Spedition) u.a.	emittierende Produktionsbetriebe	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	2003 - 2005	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	~~Wohnen~~
bestehende Bebauung	Hallen und Verw.-gebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Nach der Standortaufgabe eines metallverarbeitenden Betriebs und des dpd-Paketdienstes wird kurzfristig auch das dortige Speditionsunternehmen als zwischenliegender Hauptnutzer dieser Fläche seinen Betrieb verlagern. Damit entsteht eine aus mehreren Grundstücken zusammenhängende Gewerbebrache mit einer Flächengröße von insgesamt 5,2 ha, die zukünftig entweder als Gesamtpaket an einen flächenintensiven Gewerbebetrieb oder erneut in kleineren Einheiten vermarktet werden kann. Neben dieser flexiblen Größenstruktur ist auch das bestehende Baurecht für GE/GI-Nutzungen vorteilhaft für die zukünftige Vermarktung.

Nutzungsempfehlung

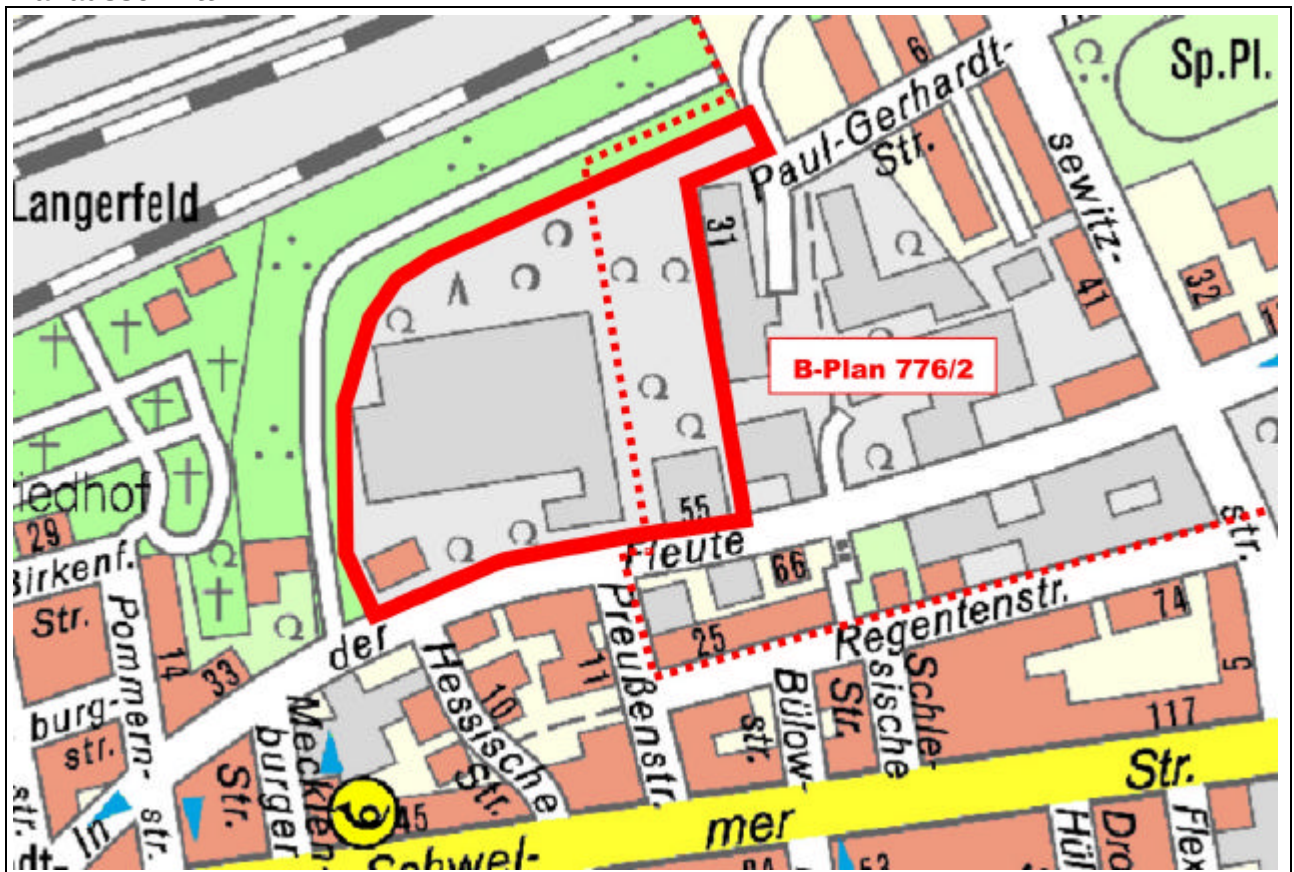
Art der Nutzung	Gewerbe- / Industriebetrieb(e)
Verfügbarkeit	kurzfristig
Verwertbarkeit	Große, teilbare Fläche mit bestehendem Baurecht
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

~~kein umsetzbares Nutzungskonzept~~
Ansprechpartner
Stadt W-tal (Ressort 101) WiBeFö Wuppertal

Gewerbebranche		In der Fleute	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 8-neu	
FNP-Darstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Langerf.-Beyenburg
Festsetzung i.B-Plan Nr.776/2	Industriegebiet (z.T.)	Flächengröße	6,0 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	GE / GI	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Deutsche Papier (Papierwarenvertrieb)	emittierende Produktionsbetriebe	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	2005	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Halle und Verw.-gebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnahe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Die endgültige Aufgabe des Standorts der Deutsche Papier Vertriebs GmbH steht nach Erkenntnissen der Wirtschaftsförderung bevor. Die Haupthalle am Rand des Gewerbe-/Industriegebiets ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen; nur der östliche Grundstücksstreifen befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 776/2 – Clausewitzstraße / In der Fleute –, der in diesen Teil ein Industriegebiet festsetzt. Das große Grundstück mit der gut nutzbaren Vertriebshalle und den Verwaltungseinheiten sowie dem noch nicht ausgenutzten Baurecht im nordöstlichen Bereich bietet gute Vermarktungsmöglichkeiten. Es kommt nur eine Nachfolgenutzung durch einen Gewerbe- / Industriebetrieb in Betracht.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Gewerbe- / Industriebetrieb
Verfügbarkeit	kurzfristig
Verwertbarkeit	gute Lage, Größe und Gebäude
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

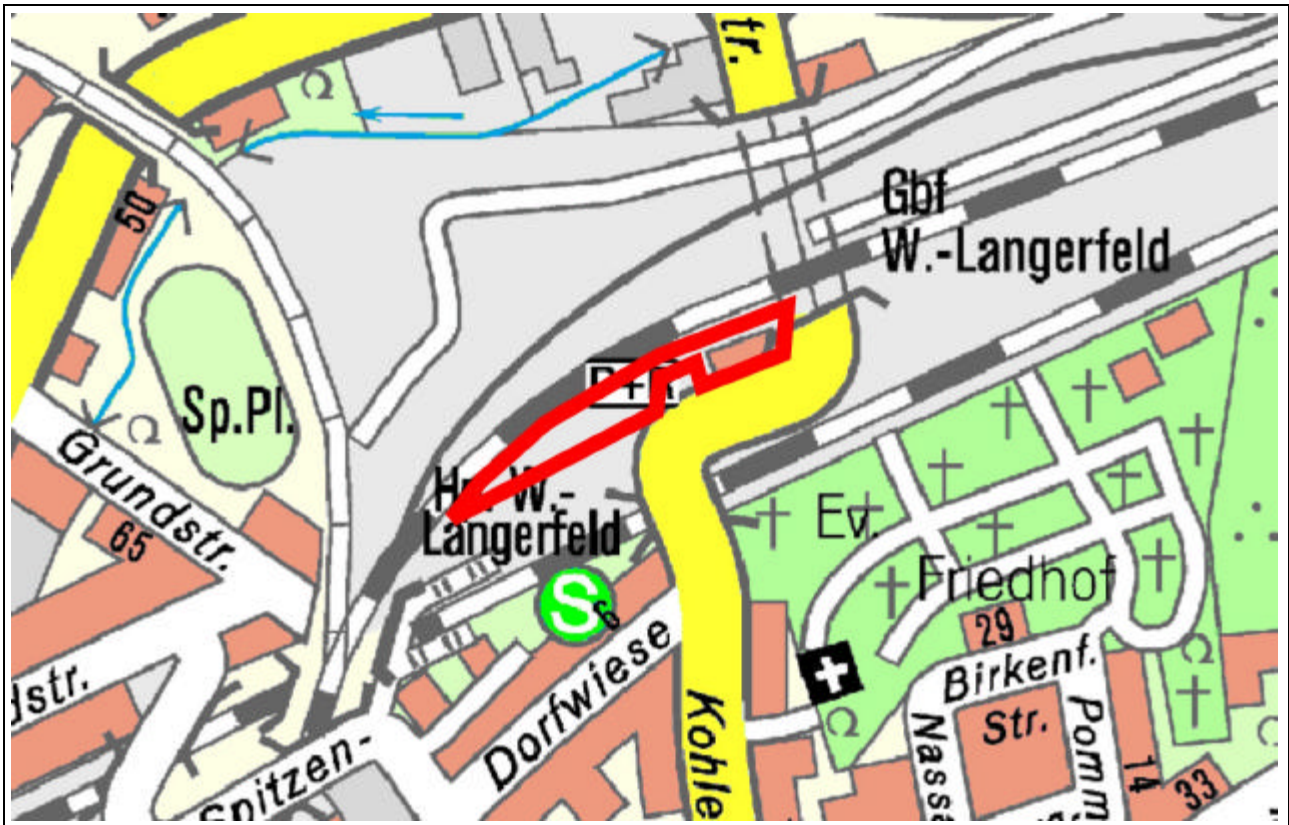
kein umsetzbares
Nutzungskonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)
WiBeFö Wuppertal

Bahnbrache		Kohlenstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 8-1155	
FNPDarstellung	Bahnanlage	Stadtbezirk	Langerf.-Beyenburg
Festsetzung im B-Plan	kein B-Plan	Flächengröße	0,7 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	GE in Abst. mit EBA	Eigentümer	Bahngesellschaft
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Schrottplatz / Recycling	emittierende Produktionsbetriebe	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	unbekannt	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Lagerhalle u. Bürogebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnabe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Das noch eisenbahnrechtlich gewidmete Grundstück an der Kohlenstraße wird von der DB Services Immobilien zum Kauf angeboten. Es besteht die Möglichkeit, den noch vom Vornutzer erhaltenen Gleisanschluss zu nutzen. Die Zuständigkeit für die Genehmigung einer zukünftigen Nutzung richtet sich nach deren Bahnaffinität; gegenwärtig ist aufgrund der noch bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung zumindest eine Zustimmung des Eisenbahnbundesamtes erforderlich. Eine Freistellung von den Bahnbetriebszwecken und damit die Rückkehr in die kommunale Planungshoheit wäre jedoch auch denkbar. Aufgrund der Lage kommt nur eine gewerbliche Nutzung der Brache in Betracht.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Gewerbe (z.B. Logistik)
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	ungünstiger Flächenzuschnitt, sanierungsbedürftige Gebäude
erforderl. Maßnahmen	keine

Projektstand

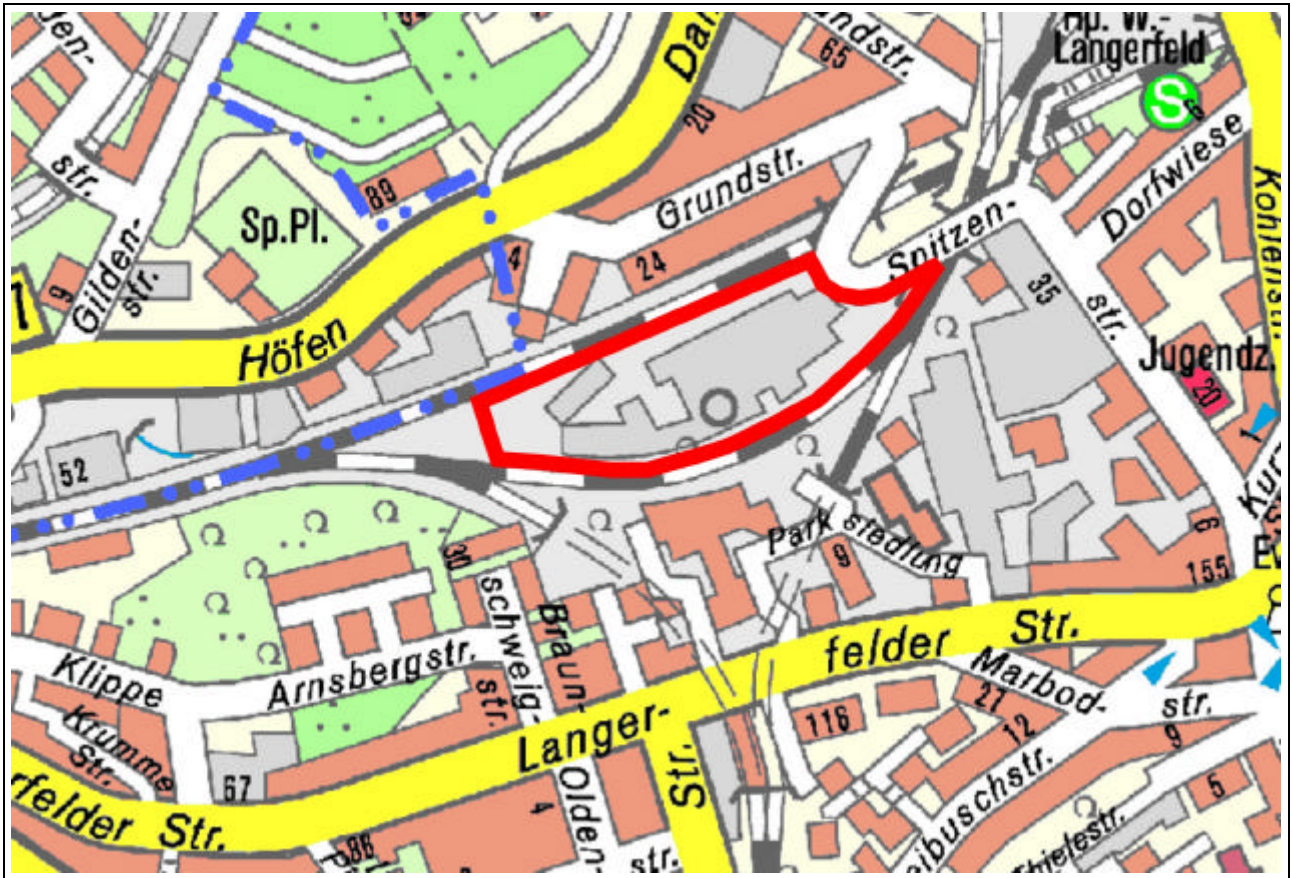
kein umsetzbares Nutzungskonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)
DB Simm, Köln

Gewerbebrache		Spitzenstraße / Bahn	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 8-171	
FN-P-Darstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Langerf.-Beyenburg
Festsetzung im B-Plan	kein B-Plan	Flächengröße	2,2 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Gewerbegebiet	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Kromberg & Schubert (Kabelfabrik)	emittierende Produktionsbetriebe	~~Einzelhandel~~
Jahr d. Standortaufgabe	1993	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Halle und Verw.-gebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Der ehemalige Standort der Kabelwerke Kromberg & Schubert befindet sich in einer Insellage zwischen mehreren Schienentrassen. Zur Sicherung von Gewerbestandorten im bestehenden Siedlungsraum soll dieses Grundstück vorrangig einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden, auch wenn sich dies in der Vergangenheit als problematisch erwiesen hat. Aufgrund der Größenordnung und der Lage käme neben produzierendem Gewerbe an dieser Stelle auch eine Nutzung z.B. aus der Freizeit- / Sportbranche in Betracht. Ob ein Bebauungsplanverfahren erforderlich werden kann, hängt von zukünftigen Nutzungskonzepten ab. Eine Alternative besteht u.U. in der Umnutzung zu einem Wohnstandort, was die verkehrliche Belastung der Wohnstraßen zur Dahler Straße mindern könnte, aber erhebliche Lärmschutzmaßnahmen zur Bahnlinie erfordern würde und deshalb derzeit nicht empfohlen wird.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Gewerbe
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	prinzipiell gut, besondere Lage, Erschließungsproblematik (Lkw-Verkehr durch Wohngebiet)
erforderl. Maßnahmen	zunächst keine, ggf. Bebauungsplanverfahren

Projektstand

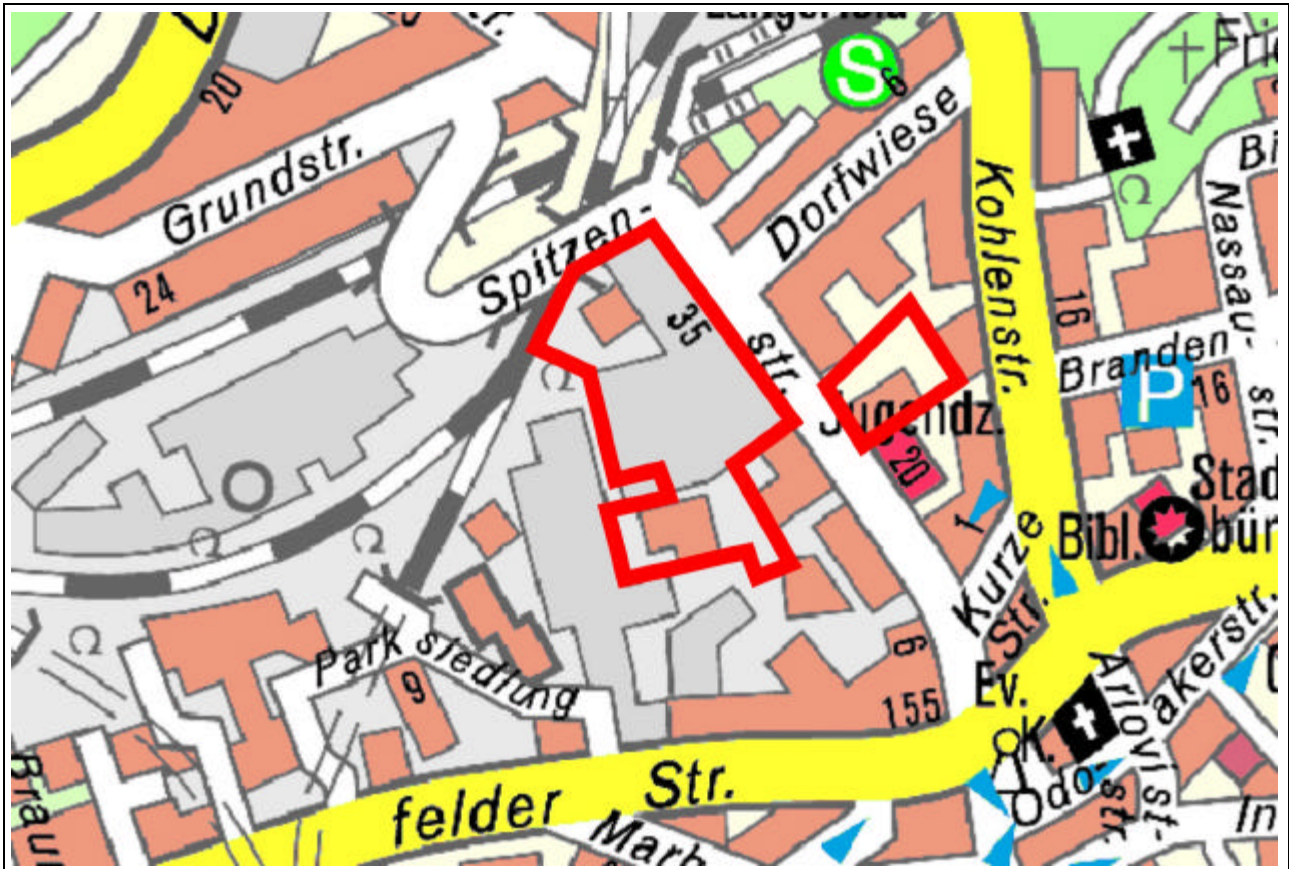
kein umsetzbares Nutzungskonzept

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Spitzenstraße / Dorfwiese	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
8-neu			
FN-P-Darstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Langerf.-Beyenburg
Festsetzung im B-Plan Nr. 774	GE-Gebiet (westl.)	Flächengröße	1,6 ha
Festsetzung im B-Plan Nr. 771	MI-Gebiet (östl.)		0,5 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	entfällt	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Neviges (Walzwerk)	emittierende Produktionsbetriebe	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	vor 1985	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Hallen und Verw.-gebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	wohnungsnabe Freiflächenversorgung

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Der bereits vor längerer Zeit brachgefallene Standort des ehemaligen Walzwerkes Neviges ist unterteilt in zwei Grundstücke beiderseits der Spitzenstraße. Die bislang vorgesehene Nutzung des Gebäudes auf der kleineren Fläche als Schule ist nach aktuellen Erkenntnissen nicht finanzierbar, so dass an dieser Stelle nun nur noch eine gewerbliche Nutzung für Dienstleister bzw. Büronutzung oder ein Umbau zu einem Wohnhaus in Betracht kommen. Die voluminöse Backsteinhalle des ehemaligen Walzwerkes auf der östlichen Straßenseite weist erhebliche Baumängel auf. Eine Wiedernutzung als Produktionsstandort wird daher nur mit erheblichem finanziellen Aufwand möglich sein. Eine aktuelle Initiative des Eigentümers sieht eine Neubebauung mit einem Altenheim sowie ergänzende Praxis- und Einzelhandelsflächen vor. Diese Umnutzungsbetrebungen sind im Hinblick auf das Umfeld – Zentrenverträglichkeit, Auswirkungen auf angrenzende Gewerbebetriebe, Entwicklung der Brache Kromberg & Schubert (s. „Spitzenstraße / Bahn“) – noch zu konkretisieren, bevor eine Umsetzung dieser Konzeptidee in Betracht gezogen werden kann.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Gewerbe, Wohnen oder Schule (evtl. Umnutzung in Anlehnung an die Eigentümerinitiative)
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	schwierige Gebäudesubstanz (insbes. Werkshalle)
erforderl. Maßnahmen	zunächst keine, ggf. Bebauungsplanverfahren

Projektstand

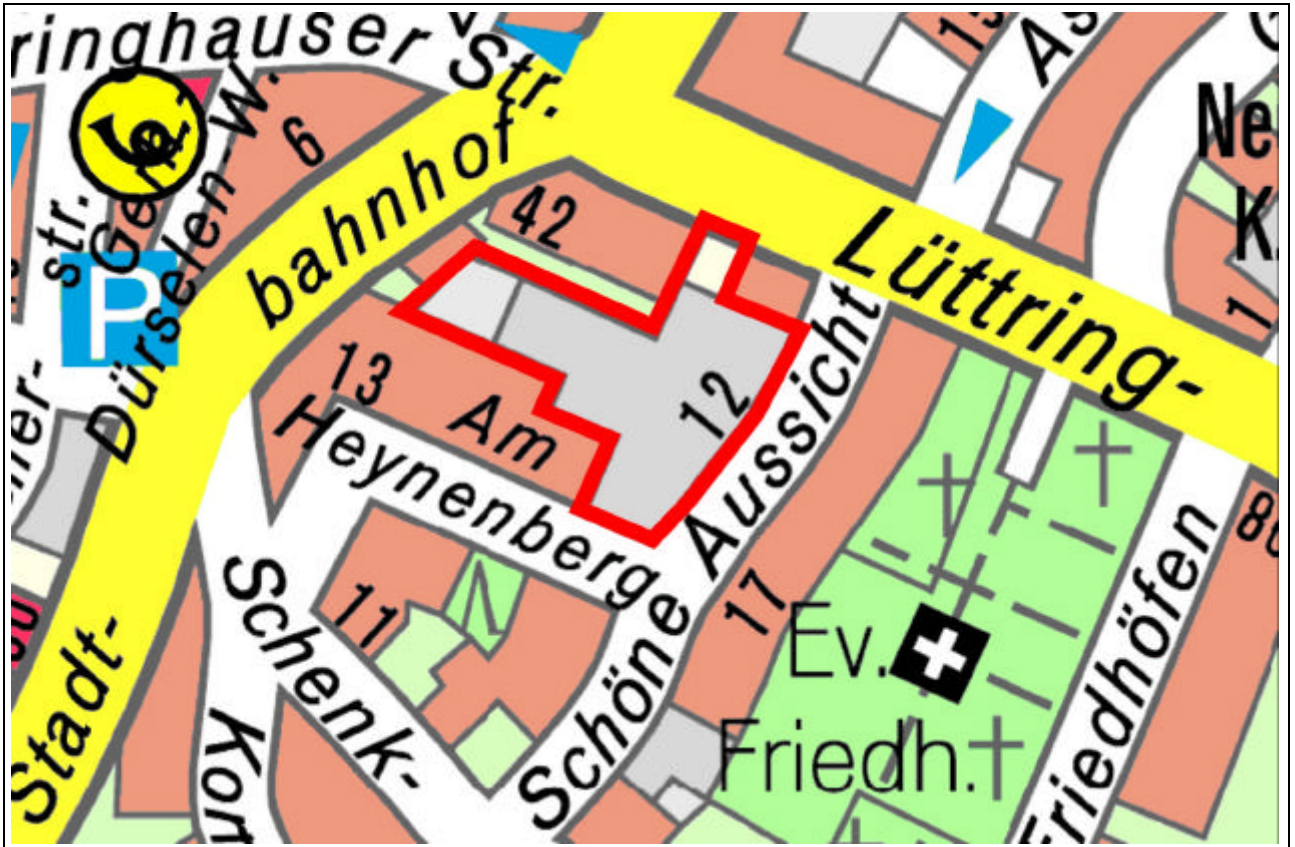
aktuelle Eigentümerinitiative

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)

Gewerbebrache		Schöne Aussicht	
Bauplanungsrecht		Flächendaten 9-neu	
FN-P-Darstellung	gewerbl. Baufläche	Stadtbezirk	Ronsdorf
Festsetzung im B-Plan Nr. --	kein B-Plan	Flächengröße	1,0 ha
Baurecht nach § 34 BauGB	Mischgebiet	Eigentümer	privat
Angaben zur Vornutzung		geeignete Nachfolgenutzungen	
ehem. Nutzer	Bosch / Brose (Automobiltechnik)	~~emittierende Produktionsbetriebe~~	Einzelhandel
Jahr d. Standortaufgabe	2005	nicht störendes Gewerbe / Handwerk	Wohnen
bestehende Bebauung	Produktionshallen und Verwaltungsgebäude	Büronutzung / Dienstleistungsunternehmen	~~wohnungsnahe Freiflächenversorgung~~

Planausschnitt



Beschreibung der Brachfläche

Für den erst im August 2005 endgültig brachgefallenen Produktionsstandort besteht angesichts der umgebenden Wohnnutzung keine Möglichkeit zur erneuten Ansiedlung eines produzierenden Betriebs. Dagegen bieten sich – gegenüber anderen angefragten Standorten z.T. ebenfalls auf Gewerbebrachen – aufgrund der höherwertigen Lage nahe der Ronsdorfer Innenstadt Umnutzungsmöglichkeiten in Richtung Einzelhandel an. Bei einer angemessenen Verkaufsflächenbegrenzung könnte darüber hinaus eine Wohnbebauung ergänzt werden oder bei entsprechender Nachfrage eine teilweise Wiedernutzung durch einen nicht störenden Handwerksbetrieb erfolgen. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kommt angesichts der Abrisskosten dabei eher ein Mischkonzept aus Einzelhandel und Wohnen in Betracht.

Nutzungsempfehlung

Art der Nutzung	Einzelhandel, Wohnen
Verfügbarkeit	sofort
Verwertbarkeit	trotz guter Substanz schwierige Vermarktbarkeit für gewerbliche Zwecke, zentrumsnahe Lage
erforderl. Maßnahmen	keine, wenn nach § 34 BauGB zulässig

Projektstand

gem. Initiative
Stadt / Eigentümer

Ansprechpartner

Stadt W-tal (Ressort 101)