HANDLUNGS-PROGRAMM BRACHFLÄCHEN

STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

HANDLUNGS-PROGRAMM BRACHFLÄCHEN

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt

Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Elke Werner und Barbara Günther

Wuppertal, Januar 2016

Inhalt

1. Einleitung 3

2. Ziele 4

3. Methodik 4

3.1. Den Bestand ermitteln 4
3.2. Perspektiven erarbeiten und Projekte priorisieren 6
3.3. Dokumentation 6
3.4. Aktualität gewährleisten 6
3.5. Veröffentlichung des Handlungsprogramms 7

4. Brachflächen - Herausforderung für die Innenentwicklung 8

4.1 Ursachen 8
4.2 Brachflächen kategorisieren 9
4.3 Definition – die Brachfläche im Sinn des Handlungsprogramms 10
4.4 Chancen, Risiken und Entwicklungshemmnisse für eine bauliche Nachnutzung 10
4.5 Nutzungsperspektiven für Brachflächen 12
4.6 Brachflächen bewerten 15
4.7 Der Standortsteckbrief 16

5. Brachflächen in Wuppertal 18

5.1 Statistische Auswertung 18
5.2 Beitrag des Handlungsprogramms zu bestehenden Stadtentwicklungsstrategien 25

6. Instrumente zur Brachflächenaktivierung 31

7. Zusammenfassung 36

8. Quellenverzeichnis 39

Anhang

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Brachflächenstandorte nach Brachenflächenkategorie	19
Tab.2:	Größenklassen der Brachflächenstandorte	20
Tab. 3:	Brachflächenstandorte nach Stadtbezirken	21
Tab.4:	Brachflächenstandorte nach dem Stand der Revitalisierung	22
Tab.5:	Brachflächenstandorte mit schwierigen Entwicklungsaussichten	23
Tab.6:	Standorte mit hohem Handlungsdruck	24
Tab.7:	Empfohlene Nachnutzung	25

1. Einleitung

Die Aktivierung von Brachflächen steht seit vielen Jahren im Fokus stadtentwicklungspolitischer Überlegungen. Der Schutz des Bodens und die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sind wichtigste Leitlinien planerischen Handelns. Die Politik misst dem Thema ebenso ein hohes Gewicht zu. Sie will die Neuinanspruchnahme von Flächen drastisch reduzieren und gibt quantifizierbare Ziele vor. Das 30-ha-Ziel der Bundesregierung besagt, dass der Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehrswege in Deutschland von derzeit ca. 81 Hektar pro Tag auf 30 Hektar pro Tag reduziert werden soll. Dieses Ziel ist Teil der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“, die am 17.04.2002 von der Bundesregierung beschlossen wurde.
Die Landesregierung hat die Ziele für Nordrhein-Westfalen konkretisiert. Ziel des Landes NRW ist die Reduzierung des Flächenverbrauchs auf 5 ha pro Tag bis 2020. Langfristig wird ein Netto-Null-Verbrauch angestrebt.

Diese politische Zielsetzung ist 2013 in die BauGB-Novelle (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts) eingeflossen. Der § 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, in welchem der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben ist, ist nun um eine Begründungsnotwendigkeit ergänzt worden: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ (vgl. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29, ausgegeben zu Bonn am 20. Juni 2013) In der Begründung zum Entwurf des Gesetzes regt der Gesetzgeber an, in größeren Gemeinden Flächenkataster zur Erfassung dieser Potenziale zu führen.

Auch die Stadt Wuppertal befasst sich seit vielen Jahren intensiv mit dem Thema des Brachflächenrecyclings. Mit dem Handlungsprogramm Gewerbebrachen von 2005 (Drucksache Nr. VO/0948/05) hat die Verwaltung erstmals ein eigenes Programm vorwiegend für Brachen aus dem produktionsorientierten Gewerbe und nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnliegenschaften vorgelegt. Auch nachfolgende sektorale Konzepte wie das Handlungsprogramm Wohnen aus dem Jahr 2009 (Drucksache Nr. VO/0356/09) und das Handlungsprogramm Gewerbeflächen aus dem Jahr 2011 (Drucksache Nr. VO/0255/11) greifen das Thema Brachflächenaktivierung auf. Sie beleuchten die Flächen jedoch aus der fachspezifischen Sicht, d.h. ausgewählte Brachen wurden je nach Eignung als Potenzialflächen dem Thema Wohnen oder Gewerbeflächen zugeordnet. Es ist Zeit für eine Übersicht, die Brachflächen, gleich welcher Herkunft (Gewerbe- oder Verkehrsfläche, technische oder soziale Infrastruktur) erfasst und alle Entwicklungsperspektiven, also neben der baulichen auch eine nicht-bauliche Nachnutzung, darstellt.

Brachfläche im Sinne dieses Handlungsprogramms ist ein Standort, auf den die folgende Definition zutrifft:

> Nach Aufgabe einer gewerblich-industriellen oder sonstigen baulichen Nutzung über einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren ungenutzte bzw. deutlich mindergenutzte oder funktionslose Fläche, die als Potenzial für neue Nutzungen dienen kann. Die Fläche hat eine Mindestgröße von 2.000 m². Einzelhandelsbrachen in Innenstadtlagen und Wohnbauflächen sind keine Brachflächen i.S. des vorliegenden Konzepts.

Funktionslose Wohnbauflächen werden nicht betrachtet, da sie i.d.R. kleiner als 2.000 m² sind. In Einzelfällen kann auch von genannten Kriterien wegen einer besonderen städtebaulichen Bedeutung der betreffenden Fläche abgewichen werden.

2. Ziele

Das vorliegende Handlungsprogramm Brachflächen verfolgt ein Bündel von Zielen:

- Das Handlungsprogramm will **Entwicklungsoptionen aufzeigen**. Nach dem eine Nutzung aufgegeben wurde, stellt sich häufig die Frage nach einer neuen Perspektive.

- Das Handlungsprogramm will die Innenentwicklungspotenziale ermitteln und durch die geschaffene **Transparenz**, **Alternativen zur Freirauminanspruchnahme** aufzeigen. Auch wenn die Inanspruchnahme von neuen Flächen bereits heute im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden eher gering ist[1], ist es ein wichtiges Ziel, den **Freiraum** zu **schützen**.

- Das Handlungsprogramm gibt Hinweise, welche **Brachflächen vorrangig reaktiviert werden sollten**. Je nach Größe, Standort oder Entwicklungsdruck in bestimmten Räumen muss der einen Brachflächenentwicklung vor der anderen ein Vorzug eingeräumt werden.

- Das Handlungsprogramm gibt der **verbindlichen Bauleitplanung Argumentationshilfen im Abwägungsprozess.**

- Letztendlich bildet das Handlungsprogramm die Basis zum **Aufbau einer jährlich zu aktualisierenden Brachflächenübersicht.** Die Ergebnisse werden in das Flächenportal der Bezirksregierung zum Zweck des Siedlungsmonitorings übertragen.

3. Methodik

Insgesamt wurden auf nachfolgend beschriebene Weise ca. 150 Standorte erfasst und ausgewertet. Als Ergebnis der Auswertung wurden 101 Standorte in das Handlungsprogramm Brachflächen aufgenommen.

3.1 Den Bestand ermitteln

Um ein belastbares Ergebnis zu erreichen, wurde ein Methodenmix angewandt. Eine erste Grundlage bildete das Handlungsprogramm Gewerbebrachen aus dem Jahr 2005. Brachen, die seit dem bereits erfolgreich entwickelt wurden, werden aus den Bestandslisten gestrichen. Gleiches gilt für die Handlungsprogramme Wohnen und Gewerbeflächen. Der verbliebene Bestand wurde um neue Brachflächen ergänzt.

Expertengespräche

Viele Brachflächen, häufig Gewerbebrachen, ließen sich durch Expertengespräche mit den Bezirksplanern des Ressorts Bauen und Wohnen, der Wirtschaftsförderung, dem Verkehrsressort oder mit dem Umweltressort identifizieren. Infrastrukturbrachen wurden neu berücksichtigt. Hier sind die Experten des städtischen Gebäudemanagements und der Wuppertaler Stadtwerke angesprochen

[1] Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen (Drucksache Nr. VO/0255/11) dokumentiert im Bereich der Gewerbeflächen in der Zeit vom 2006 - 2010 eine Inanspruchnahme von 76,2 ha. Davon entfielen 46,3 ha (61%) auf Brachflächen.

worden, ihre brach gefallenen Liegenschaften, seien sie sozialer (z.B. Schulen, Sportplätze) oder technischer Art (Ver- und Entsorgungsflächen), zu benennen.
Die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG), die den Auftrag hat, für nicht mehr bahnbetriebsnotwendige Liegenschaften mit der jeweiligen Kommune eine Nutzungsperspektive zu entwickeln und Käufer zu finden, wurde ebenso einbezogen. Hier liegen umfangreiche Erkenntnisse zur nicht mehr bahnbetriebsnotwendigen Liegenschaften vor.
In einzelnen Fällen wurden private Eigentümer direkt angesprochen.
Ferner unterhält auch der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) als bedeutender Akteur im Immobilienmarkt Liegenschaften, die brach gefallen sind.
Gleiches gilt für kirchliche Einrichtungen. Infolge gesellschaftlicher Veränderungen sind zahlreiche Gemeinden zu größeren Verbünden zusammengeschlossen worden. Damit werden viele Kirchen und Gemeindehäuser nicht mehr benötigt. Sowohl der BLB als auch die evangelische wie die katholische Kirche wurden 2014 angeschrieben, ggf. Standorte zu benennen.

Einbeziehung der Öffentlichkeit

Nach einer Pressemitteilung am 26.03.2014 und Erscheinen eines entsprechenden Artikels in der lokalen Presse (WZ vom 01.04.2014) haben sich Bürgerinnen und Bürger per Email, telefonisch und schriftlich gemeldet, und ihre Erkenntnisse mitgeteilt. Auch die Bezirksvertretungen wurden informiert (Drucksache-Nr. VO/0213/14) und gebeten ggfs. Standorte zu melden.

Luftbildauswertungen

Trotz der bereits vorhandenen Erkenntnisse, liefert die Auswertung von Luftbildern weitere wertvolle Informationen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat hierzu im Jahr 2012 einen Leitfaden erarbeiten lassen. Die Identifizierung von Brachflächen erfolgt danach durch die Interpretation von Bildmerkmalen. Zu den typischen und im Luftbild sichtbaren Merkmalen von Brachflächen gehören Ruderalvegetation, Schotterflächen, Fundamentreste, mit verschiedenen Materialien versiegelte Flächen sowie heterogene Grünflächen. Bebaute Brachflächen können durch Schäden am Gebäude, insbesondere am Dach, Spontanvegetation an Weg- und Gebäuderändern sowie entlang von Grundstücksgrenzen und das Fehlen von betrieblichen Aktivitäten auf dem Betriebsgrundstück identifiziert werden. Jedoch können diese Hinweise auch bei extensiven Nutzungen auftreten (vgl. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) 2012, Projektbericht: Erhebungen über das Brachflächenrecycling in NRW, S. 17-19).
Basis für die Auswertung waren verschiedene städtische Luftbilder aus den Jahren von 2002 bis 2014. Für die Auswertung wurde nicht das gesamte Stadtgebiet herangezogen. Um den Aufwand überschaubar zu halten, erfolgte eine Konzentration auf gewerbliche Bauflächen sowie Bahnflächen. Zur Verifizierung wurden Ortsbegehungen durchgeführt.

Internetrecherche/Tagespresse

Es haben sich in den letzen Jahren zahlreiche Immobilienportale etabliert. Auch Maklerangebote werden i.d.R. dort eingestellt. Über bestimmte Suchbegriffe wurde das Angebot gesichtet und ausgewertet. In Teilen ist es schwierig, das Jahr zu bestimmen, seit wann ein Objekt nicht mehr oder nur minder genutzt wird. Hier musste in geeigneter Weise eine Plausibilitätskontrolle (Ortsbegehung, Luftbildauswertung) durchgeführt werden. Zusätzlich ist immer wieder die Berichterstattung in der Tagespresse zur Beschreibung hinzugezogen worden.

3.2 Perspektiven erarbeiten

Die Identifikation und Erfassung von Brachflächen ist Grundlage für die Erarbeitung von Perspektiven. Wesentliches Ziel dieses Handlungsprogramms ist, Nutzungsempfehlungen für die jeweiligen Brachflächen zu entwickeln. Hierzu wurde eine interdisziplinär besetzte Arbeitsgruppe[2] eingerichtet.

Die Projektleitung bereitete unter Berücksichtigung der Vorschläge der Bürger Ideen zur Nachnutzung vor, die in einer breiten Abstimmungsrunde von den Mitgliedern der Arbeitsgruppe ergänzt, diskutiert und bewertet wurden. Die Darstellung der Entwicklungsperspektiven ersetzt nicht die Notwendigkeit, konkrete, auf die jeweiligen Bedingungen zugeschnittene Planungen auszuarbeiten. Die formulierte Nutzungsempfehlung soll auch als Basis für den Eigentümer / die Eigentümerin verstanden werden, ein umfassendes Nachnutzungskonzept verlässlich entwickeln zu können.

Alle Ergebnisse wurden in einem Standortsteckbrief zusammengeführt. Sie enthalten Informationen zum Planungsrecht, Luftbild- und Kartenausschnitt ohne konkrete Standortdarstellung, kurze Ausführungen zum Bestand und zu den Entwicklungsabsichten sowie zu den notwendigen Arbeitsschritten (s. auch Kap. 4.7). Als Ergänzung zur Einzeldokumentation ist ein Gesamtplan erstellt worden.

3.3 Dokumentation

Die Ergebnisse werden in dem vorliegenden Handlungsprogramm dokumentiert. Für die digitale Erfassung der Brachflächen bot sich das verwaltungsinterne Geoinformationsportal WuNDa an. Damit haben alle Leistungseinheiten der Verwaltung permanenten Zugriff auf die vorhandenen Erkenntnisse und können sie mit anderen Informationen verschneiden. Zudem fließen die Ergebnisse in das Siedlungsmonitoring[3] der Bezirksregierung Düsseldorf ein. Die Kommunen sind verpflichtet, ihre Flächenreserven inklusive der Innenentwicklungspotenziale im Abstand von drei Jahren in dem System zu aktualisieren. Zudem steht das Handlungsprogramm Brachflächen jedem Interessierten über das Internet zur Verfügung.

3.4 Aktualität gewährleisten

Ein Brachflächenprogramm lebt von seiner Aktualität. Wird es über einen längeren Zeitraum nicht gepflegt, verliert es seine Belastbarkeit. Auf der anderen Seite muss es schlank genug sein, um nicht permanent Ressourcen zu binden. Daher ist ein jährlicher Aktualisierungsrhythmus vorzusehen. Diese Aktualisierung beinhaltet eine Überprüfung der vorhandenen Flächen. Welche ist noch im Bestand? Welche Brachfläche konnte erfolgreich einer neuen Nutzung zugeführt werden? Wichtige Hinweise hierzu gibt die Abfrage bei der Bauordnung: **Eine Brachfläche wird frühestens aus dem Bestand genommen, wenn nach einer Baugenehmigung der Baubeginn angezeigt wird, spätestens wenn eine Abnahme erfolgt ist.** Dieser Arbeitsschritt führt dazu, dass das Handlungsprogramm auch Flächen beinhaltet, die sich derzeit in der Bearbeitung bzw. Diskussion befinden.

---

[2] Folgende städtische Leistungseinheiten waren beteiligt: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (101), Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten (102), Ressort Grünflächen und Forsten (103), Ressort Straßen und Verkehr (104), Ressort Bauen und Wohnen (105), Ressort Umweltschutz (106), Stadtbetrieb Kinder, Jugend und Familie (208), Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR, Gebäudemanagement Wuppertal (GMW); Wuppertaler Stadtwerke (WSW)

[3] Mit der Aufstellung des Regionalplans (GEP 99) am 18.06.1998 hat der Bezirksplanungsrat die Bezirksplanungsbehörde aufgefordert, eine Flächenübersicht zu den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zu erstellen. Darin eingeschlossen war - als Auftrag an die Kommunen - die Fortschreibung der Reserveflächenerhebungen für Wohnen und Gewerbe auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Dieser Erhebungen werden im 3-jährigen Turnus von den Kommunen fortgeschrieben.

Wichtig ist zudem die Abfrage neuer Flächen. Eine Anfrage bei den beteiligten Leistungseinheiten, ggf. bei Maklern, bietet wichtige Erkenntnisse. Ferner sollte eine Internetrecherche bei den gängigen Immobilienportalen durchgeführt werden. Bei Bedarf kann die Arbeitsgruppe zusammen kommen, um bei „neuen“ Brachflächen Entwicklungsperspektiven zu diskutieren und zu bewerten.

3.5 Veröffentlichung des Handlungsprogramms

Wie in der Einleitung erwähnt, regt der Bundesgesetzgeber im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung an, in größeren Gemeinden Bau- und Brachflächenkataster einzuführen. Der Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau (beschlossen am 20.09.2013) weist dabei auf die Möglichkeiten eines Baulandkatasters nach § 200 Absatz 3 BauGB hin.

Danach kann die Gemeinde „sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, die Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält. Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.“ Darüber hinaus, so die Rechtsauffassung der Verwaltung, empfiehlt es sich dringend, alle Eigentümer separat anzuschreiben und zu informieren.

Alle Eigentümer anzuschreiben, den Rücklauf zu bearbeiten und entsprechende Aktualisierungen einzuarbeiten, bindet auf mehrere Monate knappe Ressourcen. Die Eigentümerdaten des Liegenschaftskatasters sind häufig nicht aktuell. Es gibt zudem bei vielen Standorten unterschiedliche Liegenschaften mit unterschiedlichen Eigentümern, in anderen Fällen handelt es sich um Liegenschaften, die einer Eigentümergemeinschaft gehören. Aus Gesprächen ist bekannt, dass bei einigen Standorten bereits ein Verkauf stattgefunden hat, der allerdings noch nicht im Grundbuch vollzogen wurde. Hier ist nicht eindeutig, wer Ansprechpartner ist. Die Zahl der Akteure, die demnach einzubinden ist, liegt weit über der Anzahl der Standorte.

Um dennoch in vertretbarer Zeit, ein belastbares Ergebnis beraten zu können, dass auf der einen Seite einer komplexen Aufgabe Rechnung trägt und auf der anderen Seite den Datenschutz und Eigentümerinteressen nicht verletzt, wird auf eine konkrete parzellenscharfe Abgrenzung der Standorte verzichtet und lediglich die ungefähre Lage, die aus dem Karten- und des Luftbildausschnittes erkennbar ist, dargestellt. Das Handlungsprogramm wird in der vorliegenden Form auf der Internetseite der Stadt Wuppertal veröffentlicht.

4. Brachflächen - Herausforderung für die Innenentwicklung

4.1 Ursachen

In der Literatur werden häufig mehrere Ursachen beschrieben (vgl. Institut für Bodenmanagement (IBoMA) et. al. (2002), S. 8-12), die zur Entstehung von Brachflächen führen. Nachfolgend sind die wichtigsten Einflussgrößen benannt:

Wirtschaftlicher Strukturwandel

Der technische Fortschritt hat den gesamten produzierenden Bereich verändert. Wenn zu Beginn der Industrialisierung die Produktion über mehrere Geschosse durchaus üblich war, dominieren heute in modernen Gewerbegebieten, i.d.R. eingeschossige, rechteckige Hallen, in denen ein effizienterer Produktionsprozess, häufig mit weniger Mitarbeitern, auf einer Ebene organisiert wird. Teilweise wurden und werden Produktionsstandorte aufgegeben und in Länder mit einem niedrigeren Lohnniveau (Internationalisierung, Arbeitsteilung) verlagert. Teilweise werden Unternehmen von Mitbewerbern gekauft und in der Folge geschlossen. Zum Teil halten Unternehmen der verschärften Konkurrenzsituation nicht stand und schließen den Betrieb oder gehen in die Insolvenz. Verlagerungen aus Gemengelagensituationen, aus Gründen der Expansion oder Konfliktminimierung führen zudem zu weiteren Flächenfreisetzungen.

Gesellschaftlicher Strukturwandel

Auch der demografische Wandel hinterlässt Spuren. Die rückläufige Zahl von Geburten führt unter anderem zu einem Minderbedarf an Schulen. Auch andere Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Sportanlagen werden von dem Wandel erfasst. Gerade bei den Sportanlagen können auch Trendänderungen Auslöser eines Leerstands (z.B. Tennishallen) sein. Es gibt jedoch auch neue gesellschaftliche Aufgaben (z.B. U3-Betreuung), die ihrerseits Bedarfe auslösen und in den alten Infrastruktureinrichtungen gedeckt werden können (z.B. Umwandlung von Schulen in Kindertageseinrichtungen).

Ebenfalls können kirchliche Einrichtungen betroffen sein. Die Zahl der Kirchenmitglieder sinkt seit Jahren ständig. Auch dieser Rückgang ist nicht nur auf den demografischen Effekt zurückzuführen. Vielmehr gab es in den vergangenen Jahren aufgrund verschiedenster Vorkommnisse Entfremdungserscheinungen und zahlreiche Kirchenaustritte. Die dadurch bedingte schwindende finanzielle Basis der Kirchen führte zur Zusammenlegung von Gemeinden und Aufgabe von verschiedenen Kirchenliegenschaften.

Ein verändertes Verbraucherverhalten trägt ebenfalls zur Brachflächenentwicklung bei. Die Tendenz Einkäufe des täglichen Bedarfs abseits der Wohnquartiere an autoorientierten Standorten zu erledigen, führte in den vergangenen Jahren zu einer Verlagerung des Einzelhandels an hoch frequentierte Verkehrsachsen. Zudem hat die Entstehung immer größerer Fachmarktzentren in den zurückliegenden Jahren zu einem Verdrängungswettbewerb und zur Schließung von kleineren Einzelhandelsstandorten beigetragen.

Politische Entscheidungen

Die Liberalisierung von Märkten und die damit verbundene Privatisierung ehemaliger Staatsunternehmen wie z.B. der Deutschen Bahn, der Telekom und der Post, haben z.T. zu erheblichen Flächenfreisetzungen geführt. Insbesondere der Umbau der Deutschen Bahn zu einem privatwirtschaftlich agierenden Unternehmen hat zu einer Konzentration von Bahnstandorten geführt. Zahlreiche Liegenschaften wurden aufgegeben und soweit möglich bereits dem Immobilienmarkt zugeführt, d.h. verwertet. Andere Liegenschaften sind mit hohen Verwertungsproblemen belastet, so dass es besonderer Anstrengungen bedarf, sie einer neuen Nutzung zuzuführen.

Ein weiteres Beispiel für den Einfluss politischer Entscheidungen auf die kommunale Flächenentwicklung ist die in den 1990er Jahren begonnene Reform der Bundeswehr. Nach Beendigung des kalten Krieges und der Wiedervereinigung wurde ein Strategiewechsel von einer Verteidigungsarmee zu einer internationalen Eingreiftruppe vollzogen. Damit verbanden sich zahlreiche Standortschließungen oder Standortverkleinerungen. Auch die Alliierten haben in den letzten 25 Jahren große Teile ihrer Streitkräfte abgezogen und zur erheblichen Flächenfreisetzung beigetragen.

4.2 Brachflächen kategorisieren

Die Vornutzung brachgefallener Standorte gibt Hinweise für die nachfolgende Kategorisierung. Für die Flächen lassen sich schon hier i.d.R. Chancen, Risiken und Entwicklungshemmnisse ableiten (vgl. Kap. 4.4). Folgende Brachflächenkategorien liegen dem Handlungsprogramm zugrunde:

- Industrie- und Gewerbebrachen
- Militärbrachen
- Verkehrsbrachen
- Infrastrukturbrachen
- Einzelhandelsbrachen

Industrie- und Gewerbebrachen: Sie machen erfahrungsgemäß den größten Anteil an Brachflächen aus. I.d.R. handelt es sich um ehemalige Produktionsflächen des verarbeitenden Gewerbes. Sie findet man in Wuppertal mit Ausnahme des Nordwestens im gesamten Stadtgebiet, sowohl in Gemengelagensituationen oder Mischgebieten der Talachse als auch in reinen Gewerbegebieten.

Militärbrachen: In Wuppertal befinden sich ehemalige Kasernenstandorte an der L 418 (Freudenberger Straße) und L 419 (Parkstraße). Hier wurde bereits eine flächendeckende Konversion realisiert. Bereits in den 1990er Jahren zog die Bergische Universität mit zahlreichen Fachbereichen in den geräumten Kasernenstandort Freudenbergstraße ein. Weitere Liegenschaften werden durch den Technologiepark genutzt. Die Generaloberst Hoepner - Kaserne an der Parkstraße wurde 2005 aufgegeben, zügig aufbereitet und zum Wohn- und auch Gewerbestandort entwickelt. Ein wesentlicher Teil ist bereits erneut bebaut. Weitere militärisch genutzte Liegenschaften existieren am Standort Wuppertal nicht.

Verkehrsbrachen: Im Wesentlichen handelt es sich um ehemalige Bahnstandorte (Rangierbahnhöfe, Werkstattflächen zur Wartung von Schienenfahrzeugen etc.). Auch hier sind in den zurückliegenden Jahren Nachfolgeprojekte umgesetzt worden (Gewerbefläche VohRang, Wohnstandort Bergisches Plateau). Weitere zu aktivierende Flächen sind vorhanden. Aber auch die Trassen sind Verkehrsbrachen. Diese linienhaften Standorte werden i.d.R. von Bebauung frei gehalten und häufig als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt. Ein Vorzeigebeispiel aus jüngster Zeit ist die Nordbahntrasse.

Infrastruktur: Hierzu zählen sowohl Einrichtungen der technischen Infrastruktur wie z.B. der Gaskessel Heckinghausen oder Wasserbehälter als auch der sozialen Infrastruktur, wie Kirchen, Krankenhäuser, Sportplätze, Schulen.

Einzelhandelsbrachen: Aufgegebene Einzelhandelsstandorte finden sich überwiegend in der City Elberfeld und in den zentralen Versorgungsbereichen, den Innenstädten der jeweiligen Stadtbezirke. Sie werden nicht in das Handlungsprogramm Brachflächen einbezogen, da es sich häufig um gebäudebezogene und kleinteilige Leerstände handelt. Spezialisierte integrierte Innenstadtkonzepte sind geeignetere Instrumente, den Umfang dieser Leerstände zu erfassen und Entwicklungsperspektiven vor dem Hintergrund der besonderen räumlichen Bedeutung der Innenstädte zu erarbeiten. Nicht integrierte großflächige Einzelhandelsbrachen, sofern vorhanden, sowie Einzelhandelsbrachen über 2.000 m² z.B. in Wohnlagen sind hingegen Gegenstand des vorliegenden Konzepts.

4.3 Definition - die Brachfläche im Sinn des Handlungsprogramms

Eine einheitliche Begriffsbestimmung für Brachen existiert nicht. Je nach Untersuchungsauftrag werden unterschiedliche Definitionen verwendet.

Das vorliegende Handlungsprogramm Brachflächen schließt sich einer „LANUV"-Definition an, die in dem von der LANUV beauftragten Projektbericht zu Erhebungen über das Brachflächenrecycling Eingang gefunden hat (vgl. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) (2012), S. 14): „Nach Aufgabe einer gewerblich-industriellen oder sonstigen baulichen Nutzung über einen längeren Zeitraum ungenutzt und funktionslos gewordene Fläche - ohne Baulücken und Wohnungsbauflächen -, die als Potenzial für neue Nutzungen dienen kann. „

Diese Definition wird jedoch für eigene Zwecke modifiziert und um Angaben einer Mindestdauer der Funktionslosigkeit sowie Mindestgröße ergänzt. Ferner sollen auch Flächen erfasst werden, die nur noch geringe Nutzungsanteile aufweisen. Die Mindestdauer der Funktionslosigkeit wird im Unterschied zum erwähnten Projektbericht mit zwei Jahren beziffert. Nach dieser Spanne zeigt sich nach Erfahrungen des Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau in der Regel ob Vermarktungshindernisse bestehen, die einen höheren Einsatz von Ressourcen zur Aktivierung der Fläche erfordern.

Ferner wird die Mindestgröße mit 2.000 m² beziffert. Diese Größe ergibt sich aus dem Siedlungsmonitoring, das von der Bezirksregierung Düsseldorf in einem dreijährigen Turnus durchgeführt wird. Hieraus ergeben sich synergetische Effekte für die Erfassung. Flächen unterhalb dieser Größenordnung werden nicht betrachtet. Sie haben den Charakter einer Baulücke.

Die folgende Definition liegt dem Handlungsprogramm demnach zugrunde:

> **Nach Aufgabe einer gewerblich-industriellen oder sonstigen baulichen Nutzung über einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren ungenutzte bzw. deutlich mindergenutzte oder funktionslose Fläche, die als Potenzial für neue Nutzungen dienen kann. Die Fläche hat eine Mindestgröße von 2.000 m². Einzelhandelsbrachen in Innenstadtlagen und Wohnbauflächen sind keine Brachflächen i.S. des vorliegenden Konzepts.**

Funktionslose Wohnbauflächen werden nicht betrachtet, da sie i.d.R. kleiner als 2.000 m² sind. **In Einzelfällen kann auch von genannten Kriterien wegen einer besonderen städtebaulichen Bedeutung der betreffenden Fläche abgewichen werden.** Dies wird dann besonders kenntlich gemacht.

4.4 Chancen, Risiken und Entwicklungshemmnisse für eine bauliche Nachnutzung

Nicht nur das übergeordnete Flächensparziel des Bundes (30 ha - Sparziel) und des Landes NRW (5 ha - Sparziel bzw. Netto-Null) bewegt Kommunen, sich intensiv mit Brachflächen zu befassen. Aufgrund der geringen Baulandreserven bleibt v.a. Großstädten häufig keine andere Wahl als ihre Stadtentwicklungsprojekte auf Brachflächen zu realisieren. Es lassen sich aber mit dieser Flächenpolitik zahlreiche Vorteile verbinden. Auf der anderen Seite gibt es zahlreiche Risiken, die eine zügige Brachflächenentwicklung hemmen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt Chancen und Risiken für die bauliche Nachnutzung im Überblick (vgl.: Behrendt D. et. al. (2010), S. 5, 6, 33)

Chancen

- Schonung der natürlichen Ressource Boden durch Vermeidung von Neuinanspruchnahme von Flächen
- Schutz des verbliebenen Freiraums, Erhaltung des Landschaftsbildes und der Erholungsräume
- Effizientere Auslastung vorhandener Infrastruktur
- Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände, Nutzung integrierter Standorte ggf. mit Aufwertung der angrenzenden Räume
- Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Vermeidung von Grundwasserbelastungen
- Nutzung vorhandener Bausubstanz, wenn entsprechende Voraussetzungen gegeben sind

Risiken / Hemmnisse

- Finanzielle Risiken in Verbindung mit Sanierung von Bodenverunreinigungen, Abriss und Bodenvorbereitungskosten => Unrentierlichkeit der Flächenaufbereitung
- Altlastenverdacht reicht häufig bereits, um Eigentümer und Interessenten von einer Nachnutzung abzuhalten
- Imageprobleme, Vermarktung z.T. schwieriger als bei Flächen auf der grünen Wiese
- Verwendbarkeit: Sensibilität des Umfelds, Denkmalschutz, unter Umständen Artenschutz
- Zahl und Struktur der Eigentumsverhältnisse; Preisvorstellungen
- Flächenkonkurrenz: Nähe zu Flächen mit gleicher Entwicklungsmöglichkeiten

Je höher das Grundstückspreisniveau einer Gemeinde ist, desto einfacher lassen sich Brachflächen aktivieren, da sich über den höheren Grundstückspreis der Aufwand für die Aufbereitung leichter refinanzieren lässt. Bei einem negativen Grundstückswert besteht für den Grundstückseigentümer kein ökonomischer Anreiz zur Aktivierung der Fläche.

Vor diesem Hintergrund spielt die Aufbereitung einer Brachfläche, um sie zum Zwecke des Naturschutzes oder der Naherholung bzw. Freizeitgestaltung freizuhalten, häufig eine untergeordnete Rolle. Es ist jedoch wichtig, auch diesen Aspekt zu beleuchten, denn eine innerstädtische Verdichtung kann nicht unendlich erhöht werden. Gerade ein sehr hohes Maß an Dichte und der damit häufig verbundene Mangel an Freiraum ist für viele Menschen Auslöser für einen Umzug in weniger verdichtete Räume an den Siedlungsrand (vgl. Kap. 4.5).

4.5 Nutzungsperspektiven für Brachflächen

Nachnutzung der Brachfläche als Freiraum / Grünfläche

Innerstädtische Freiräume übernehmen zahlreiche Funktionen. Der Deutsche Rat für Landespflege unterscheidet soziokulturelle und gesundheitliche auf der einen Seite und ökologische Funktionen auf der anderen Seite (vgl. Deutscher Rat für Landespflege (DRL) (2006), Heft 78, S. 7-8).

Zu den soziokulturellen und gesundheitlichen Funktionen zählen das Erscheinungsbild und die ästhetische Wahrnehmung. Diese Faktoren entscheiden auch über das Wohlbefinden oder Unbehagen und die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt. Grünflächen gliedern das Stadtgebiet, sie bieten Orientierung in verdichteten Räumen und dienen den Bewohnern als Begegnungsstätte. Sie sind Orte der Freizeitgestaltung und auch der Gesunderhaltung, da sie sich positiv auf die menschliche Psyche auswirken. Freiräume fördern Naturerfahrung und das Naturverständnis aller Altersgruppen.

Freiräume haben aber auch eine wirtschaftliche Komponente. Als Nachbarfläche für Wohn- und auch Gewerbegebiete werten sie diese Räume auf und erhöhen insgesamt die Standortqualität. „Wie wichtig diese Freiraumqualität ist, schlägt sich nicht zuletzt in den örtlichen Mietspiegeln nieder, in denen Wohnungen am oder im Park deutlich höher bewertet werden als an anderen Standorten“ (vgl. Institut für Bodenmanagement (IBoMA) (2002), S. 45-46). Auch in Wuppertal lässt sich die höhere Bewertung nachvollziehen. Der Mietspiegel bezeichnet die Wohnlagen in der Nähe von Parks und Grünanlagen als „bessere Wohnlagen“[4] und lässt Zuschläge bis 0,70 €/m² zu. Gleichwohl ist das Kriterium Parks und Grünanlage nur eines von mehreren (vgl. Stadt Wuppertal, Mietspiegel Wuppertal 2012), das die Höhe des Zuschlags beeinflusst.

Neben den soziokulturellen und gesundheitlichen Funktionen spielen die ökologischen Funktionen eine wichtige Rolle. Freiräume haben einen wesentlichen Einfluss auf die Umweltmedien

- Boden - als Lebensgrundlage und Lebensraum,
- Wasser - insbesondere im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und -qualität,
- Klima/Luft - als Raum zur Frischluftentstehung und Durchlüftung sowie
- Tier- und Pflanzenwelt - als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen.

Insbesondere Brachflächen spielen in nicht wenigen Fällen für die Tier- und Pflanzenwelt eine hervorzuhebende Rolle. Als Extremstandort (z.B. besonders warm, trocken oder feucht) sind sie Lebensraum für Arten, die eher selten und dazu häufig erst im letzten Jahrhundert aus ferneren Lebensräumen eingewandert sind (vgl. ebd., S. 44). Diese Standorte sind aus naturschutzfachlicher Sicht zum Teil sehr wertvoll. Eine Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofs in Vohwinkel stellt ein gutes Beispiel für einen Extremstandort dar. Hier wurde zum Zweck des Artenschutzes eine Vorrangfläche für Zauneidechsen geschaffen. Häufig verhält es sich jedoch anders. Im Fall eines Vorkommens einer geschützten Art werden Ersatzquartiere „zur Umsiedlung“ der Population geschaffen.

In klimatisch und lufthygienisch belasteten Bereichen kann die Umwandlung einer Brachfläche in Freiraum bzw. in eine Grünfläche zur erheblichen Entlastung der Situation beitragen. Durch den Rückbau von Gebäuden können je nach Standort z.B. Barrieren, die den Kaltluftabfluss stören, beseitigt werden.

---

[4] Eine bessere Wohnanlage zeichnet sich durch eine ruhige Lage ohne Belästigung durch hohes Verkehrsaufkommen oder Gewerbebetriebe aus. Es herrscht im Wesentlichen Anliegerverkehr. Die Bebauung ist aufgelockert und anspruchsvoll. Straßen oder Vorgärten sind häufig mit Bäumen bepflanzt, Parks oder Grünanlagen sind in der Nähe.

Durch die Entsiegelung von Flächen und Beseitigung von Bodenverunreinigungen wird die Gefahr einer Grundwassergefährdung reduziert. Der Boden kann im Umkehrschluss wieder seine natürliche Filterfunktion wahrnehmen und sorgt sogar langfristig für eine bessere Qualität des Grundwassers.

Ein Wuppertaler Beispiel für die Nachnutzung einer Verkehrsinfrastrukturbrache als Grünfläche ist die Spiel-, Sport- und Bewegungsfläche auf dem Bergischen Plateau in Wichlinghausen. In unmittelbarem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubaugebiet entstanden, trägt sie durch ihre hohe Aufenthaltsqualität wesentlich zum Erfolg des Gebiets bei. Ein weiteres Beispiel für die Umwandlung einer Industriebrache in einen Freiraum findet sich im Bereich Kohlfurth. Nach Rückbau und Sanierung der Altlast eines Galvanikbetriebs wird dieser Bereich keiner neuen Siedlungsflächennutzung zugeführt. Sowohl für die Aktivierung in Wichlinghausen als auch in Kohlfurth wurden Fördermittel eingesetzt (vgl. Kap. 6, Instrumente zur Brachflächenaktivierung).

Die Schaffung von Freiraum oder innerstädtischen Grünflächen wird vor dem Hintergrund enger finanzieller Spielräume der Stadt Wuppertal nicht die Regel sein können. In den meisten Fällen stehen keine finanziellen Mittel zum Ankauf prinzipiell wirtschaftlich verwertbarer Flächen bereit. Aus dem Ankauf und der Aufbereitung des Standortes fließen keine Mittel zurück. Erst langfristig kann sich indirekt ein positiver finanzieller Effekt ergeben, z.B. aus dem Zuzug von Neubürgern oder der Ansiedlung von Unternehmen, der auf die Attraktivitätssteigerung zurückzuführen wäre. Dieser Effekt lässt sich aber nur schwer belegen.

Um dennoch die sich aus der Brachflächensituation ergebenden Chancen zu nutzen, können im Zuge der Nachfolgenutzung kleinere Maßnahmen positive ökologische Effekte erzielen. Dazu zählen Begrünungsmaßnahmen z.B. des Dachs oder der Fassade. Dazu gehört aber auch, im Fall von Um- bzw. Rückbauarbeiten darauf zu achten, dass bestehende Kaltluftbarrieren abgebaut werden. Auch ausreichende Abstände von Gewässern und die Renaturierung von Gewässern sind bei Nachfolgenutzungen zu berücksichtigen. In vielen Fällen können diese Maßnahmen nur empfohlen werden. Das kann durch Beratung geschehen. Eine Umsetzung entsprechender Maßnahmen kann nur im Einzelfall über das Planungsrecht (Festsetzungen in Bebauungsplänen) gefordert werden.

Bauliche Nachnutzung der Brache

Welche Nachnutzung zu welchem Standort passt, setzt immer eine **Einzelfallprüfung** voraus. In einigen Fällen lässt der Standort mehrere Varianten zu. Zu den baulichen Nachnutzungsmöglichkeiten gehören Gewerbe, Wohnen, Freizeiteinrichtungen und Einzelhandel.

Gewerbe

Die Beurteilung einer Gewerbebrache in einem Gewerbegebiet ist gerade im Hinblick auf einen mittel- bis langfristig drohenden Flächenengpass leicht zu treffen. Sie bleibt gewerbliche Baufläche. Dabei kann sie i.d.R. sowohl produktionsorientiert als auch dienstleistungsorientiert nachgenutzt werden. Sinnvollerweise sollten Brachflächen in Gewerbegebieten, die einen höheren Grad an Emissionen zulassen, eher von einem produktionsorientierten Gewerbe nachgenutzt werden. Dienstleistungsorientierte Betriebe (z.B. größere Verwaltungen) können sich auch in Misch- und Kerngebieten ansiedeln, da von ihnen geringere Emissionen ausgehen und die Erreichbarkeit durch den ÖPNV für Mitarbeiter und Kunden in den zentraleren Lagen häufig günstiger ist als an den i.d.R. peripheren Standorten der Gewerbegebiete.

Weniger eindeutig ist die Beurteilung einer Brachfläche in einer Gemengelage, z.B. in der hochverdichteten Talachse. Das lässt sich am leichtesten an Beispielen verdeutlichen.

Ein Produktionsstandort der als letzter verbliebener von ehemals mehreren Betriebsstandorten brach gefallen ist, sollte zur Vermeidung neuer Nutzungskonflikte entsprechend seiner jetzt umgebenden Nutzung entwickelt werden. Jedoch genießen diese Standorte einen Bestandsschutz. Eine Weiterführung der ehemaligen gewerblichen Nutzung ist damit möglich. Hier muss durch Beratung, bei Bedarf durch Anwendung von Planungsinstrumenten (Aufstellen bzw. Änderung von Bebauungsplänen), entgegen gewirkt werden. Gleiches gilt für Folgenutzungen, die nach § 34 BauGB möglich, aber planerisch unerwünscht sind.

Eine andere Beurteilung ergibt sich, wenn z.B. noch mehrere Betriebe am Standort vorhanden sind. Durch eine heranrückende sensible und / oder höherwertige Nutzungen können verbliebene Unternehmen unter Druck geraten und sich selbst zur Betriebsaufgabe bzw. –verlagerung genötigt sehen. Beides führt unter Umständen zu unerwünschten Effekten. Bei Betriebsaufgabe droht der Verlust von Arbeitsplätzen. Eine Unternehmensverlagerung führt häufig am neuen Standort zu einer höheren Flächeninanspruchnahme. Insofern ist zum Schutz der verbliebenen Unternehmen eine Sicherung des Standortes geboten.

Wohnen

Brachflächen in Gemengelagen bieten sich, sofern die oben beschriebene Situation nicht gegeben ist, zur Entwicklung neuer innerstädtischer Wohnquartiere an. Vor dem Hintergrund langfristig steigender Mobilitätskosten werden innerstädtische Lagen mit gut erreichbaren Versorgungsstrukturen zunehmend interessant.

Sofern die baulichen Strukturen z.B. gründerzeitlicher Fabrikanlagen mit einer guten Substanz die Voraussetzung bieten, kann modernes Wohnen in einem Loft eine attraktive Variante sein. Gerade in diesem Segment könnte und sollte Wuppertal ein Profil ausbilden.

Freizeit

Der Begriff Freizeit eröffnet ein breites Spektrum an Nachnutzungsvarianten. Zu unterscheiden sind freizeitliche Indoor- oder Outdoor-Aktivitäten. Beispiele hierfür wären Spielhäuser, Jugend-, Freizeit-, Begegnungszentren, Fitness- oder Sportzentren als Indoornutzungen sowie Bolzplätze, Skateranlagen, Parcouranlagen als Outdoornutzungen. Die aufgeführten Freizeitnutzungen unterscheiden sich erheblich durch den Grad der Emissionen. Je nach Standort wird die Sensibilität der umgebenden Nutzung die Möglichkeiten der freizeitlichen Nachnutzung beschränken. Aber auch die Fragestellung nach Einzugsbereichen spielt eine wichtige Rolle. Anlagen, die dem Quartier dienen, haben eine sehr viel geringere Dimension und lassen sich leichter integrieren als Einrichtungen mit einem gesamtstädtischen und möglicherweise regionalen Charakter (größere Sportzentren z.B. Eissport).

Einzelhandel

In den zurückliegenden Jahren sind insbesondere Gewerbebrachen mit einer Größe bis ca. 10.000 m² in Mischgebieten und Gemengelagen an hoch frequentierten Straßen in Standorte für den Lebensmitteleinzelhandel umgewandelt worden. Weit über 20 Standorte wurden zwischen 2002 und 2010 (Siedlungsmonitoring 2012) auf diesem Weg nachgenutzt. Dieser Trend muss kritisch hinterfragt werden. Auf der einen Seite steht das Bedürfnis vieler Verbraucher nach einer komfortablen (Autoorientierten) Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Diese Standortverlagerungen des Einzelhandels infolge des veränderten Verbraucherverhaltens hinterlässt jedoch Versorgungslücken in den Wohnquartieren, die Nachteile für die nicht-motorisierte Bevölkerung zur Folge haben. Das trifft jedoch nicht generell zu. Denn die Verlagerung bzw. Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben kann ebenso vorhandene Versorgungslücken schließen und/oder zentrale Versorgungsbereiche stärken. Hier ist auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt zu verweisen.

4.6 Brachflächen bewerten

Für die Bewertung von Brachflächen gibt es nur vereinzelte praktizierte Vorgehensweisen. Aus diesem Grund wurde auf der Basis der Ausarbeitung des Stadtplanungsamtes der Stadt Dresden (Januar 2004) eine eigene Systematik entwickelt.
Das Wuppertaler Modell bewertet den Revitalisierungsstand, die Entwicklungsaussichten und den Handlungsdruck.

Systematisierung nach Revitalisierungsstand

Die Einstufung erfolgt nach dem Stand der Revitalisierung von der Nutzungsaufgabe bis hin zur Schaffung des Planungsrechts für die neue Nutzung. Es werden daher auch bereits aufbereitete, aber noch nicht nachgenutzte Standorte einbezogen. Dies erlaubt vor dem Hintergrund der geplanten Fortschreibung des Konzepts ein Flächenmonitoring. Damit ist der Nachweis möglich, wann welche Brachflächen für die Siedlungsflächenentwicklung in Anspruch genommen worden sind.

nicht erforderlich	Standort befindet sich im aufgegeben/mindergenutzten Zustand; Standort kann ohne oder mit geringfügigen Aufwand nachgenutzt werden
erforderlich	Standort befindet sich im aufgegeben/mindergenutzten Zustand; Aktivitäten zur Standortaufbereitung sind erforderlich; Umfang der notwendigen Schritte ist noch ungeklärt bzw. befindet sich in der Klärung (z.B. Rückbau, Sanierung, Erschließung)
gestartet	Umfang der notwendigen Revitalisierungsschritte ist weitestgehend geklärt; der Standort wird derzeit aufbereitet oder Aufbereitung steht kurz bevor; Planungsrecht wird (bei Bedarf) geschaffen
abgeschlossen	der Standort ist für die neue Nutzung vorbereitet; Planungsrecht ist vorhanden

Systematisierung nach Entwicklungsaussichten

Die Einstufung erfolgt auf Grundlage vorhandener Kenntnisse. Daher ist es möglich, dass sich die Einstufung im Verlauf des Prozesses bei einer verbesserten Informationslage verändert.

gut	mit guten Entwicklungsaussichten zur Revitalisierung aus eigener Kraft
mittel	mit realen Entwicklungsaussichten zur Revitalisierung bei einer aktiven Starthilfe (z.B. in Form von Beratungsleistungen durch Flächenpool NRW, bei Bedarf planungsrechtliche Anpassung, ggfs. anteilige Förderung durch Programme des Landes und Bundes)
schwierig	mit deutlichen Entwicklungshemmnissen (z.B. Erschließung, Gebäudebestand, Bodenverunreinigungen, Ökologie); Tätigkeit der öffentlichen Hand zur Revitalisierung erforderlich; der Einsatz von Fördermitteln ist Voraussetzung zur Entwicklung

Systematisierung nach Handlungsdruck

Für die Bewertung ist das Maß der Störwirkung und der Umweltgefährdung (z.B. Gefährdung Mensch oder Grundwasser) ausschlaggebend. Brachflächen in stadtbildprägenden Lagen haben einen wesentlichen Einfluss auf das Image einer Stadt. Nicht nur die Bürger sondern auch Besucher setzen solche städtebaulichen Missstände in Beziehung zu sonstigen Lebensumständen in der Stadt.

hoher Handlungsdruck	-Brachflächen in stadtbildprägenden Bereichen und stadtstrukturellen Schlüsselbereichen mit hoher Störwirkung -Brachflächen mit hoher Umweltrelevanz
mittlerer Handlungsdruck	Brachflächen mit örtlicher stadtbildprägender Störwirkung
geringer Handlungsdruck	Brachflächen außerhalb des Blickfeldes der Öffentlichkeit oder ohne stadtbildprägende Störwirkung

Auf die sonst angewandte Bewertung von Flächenpotenzialen nach Verfügbarkeit wurde bewusst verzichtet, da die Erfahrung vergangener Jahre zeigt, dass Prognosen zur Entwicklung bis zur Vermarktung von Brachflächen vor dem Hintergrund der Komplexität der Problemlagen häufig unzutreffend waren.

4.7 Der Standortsteckbrief

In den Standortsteckbriefen fließen alle wesentlichen Erkenntnisse zusammen.

Er enthält eine **„Flächenbezeichnung“**, die sich im Regelfall aus der Straßenbezeichnung und/oder bestimmten Kreuzungsbereichen ergibt. Im Einzelfall wird die Straßenbezeichnung durch eine in der Öffentlichkeit gängige Angabe ergänzt (z.B. Villa Amalia, Metro-Standort). Die Standorte erhalten zusätzlich eine Flächennummer. Sie machen Sinn, weil es häufig an einer Straße mehrere Brachflächen gibt, was zu ähnlichen Bezeichnungen führt. In diesen Fällen ist es leichter die Standorte anhand einer Nummer zu identifizieren.

Es folgen Angaben zum **„Bauplanungsrecht“**. Die Abkürzung RPD steht für den Regionalplan Düsseldorf. Er befindet sich aktuell bei der Regionalplanungsbehörde in Düsseldorf in der Erarbeitungsphase und liegt seit September 2014 als Entwurf vor. Der Steckbrief berücksichtigt die Darstellungen des Entwurfs. Es schließen sich Informationen zum Flächennutzungsplan (FNP) an. Die Stadt Wuppertal hat den Feststellungsbeschluss für den FNP im Jahr 2005 gefasst. Seither haben sich ca. 100 FNP-Änderungen ergeben. Sie werden im Steckbrief berücksichtigt. Ferner fließen, sofern vorhanden, Informationen zum Bebauungsplan ein (Aufstellungsbeschluss, Offenlagebeschluss, Rechtskraft) ein. Falls kein Bebauungsplan vorliegt, wird die Situation nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt.

Zu den **„Flächendaten“** gehören der Stadtbezirk sowie die Information, ob sich eine Liegenschaft in öffentlicher Hand oder privater Hand befindet sowie die Flächengröße. Sie beträgt mindestens 2.000 m² und ist auf volle 500 m² gerundet.

Die **„Brachflächenkategorie“** folgt der Beschreibung der Kategorisierung in Kapitel 4.2. Das Jahr der Nutzungsaufgabe wird angegeben, falls dieses bestimmt werden kann. Sofern das Jahr nicht eindeutig zu identifizieren ist, wird auf eine Angabe verzichtet.

Weiter dargestellt ist die **„geeignete Nachfolgenutzung“**. Je nach den Rahmenbedingungen des Standortes kann es mehrere geeignete Nachfolgenutzungen geben. Es handelt sich um einen Erstcheck, der auf Basis vorliegender Erkenntnisse, der Ortsbegehungen und der verwaltungsinternen Abstimmung vorgenommen wurde.

Der Standortsteckbrief enthält einen **Ausschnitt aus der städtischen Digitalen Grundkarte „DGK“** aus dem Jahr 2013 sowie einen **Ausschnitt aus dem städtischen „Luftbild“** aus dem Jahr 2014. Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine konkrete parzellenscharfe Abgrenzung der Standorte verzichtet. Über die Wahl der Ausschnitte wird lediglich die ungefähre Lage dargestellt.

Das Feld **„Beschreibung der Fläche / Sachstand“** enthält frei formulierte Texte. Es umfasst Lageinformationen, detailliertere Standortinformationen, Informationen zu potenziellen Nachnutzungskonzepten sowie sonstigen Aktivitäten. Es enthält zudem wichtige Hinweise auf umweltrelevante Faktoren wie z.B. Klima, Gewässer, Boden.

Das Feld zu den **„notwendigen Maßnahmen / nächste Schritte“** ist ebenso wie das Beschreibungsfeld frei formuliert. Es stellt die notwendigen Maßnahmen / Schritte zur Revitalisierung der Brachflächen in Stichworten dar. Es wird dabei kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Es vermittelt einen Eindruck von der Komplexität der Aufgabe.

Im Feld **„Nutzungsperspektive / Bewertung“** fließen die Erkenntnisse zusammen und münden in einer empfohlenen Nutzung. Falls bereits erste Schritte zur Aktivierung unternommen worden sind, z.B. Aufstellung eines Bebauungsplans, ist die Entwicklungsabsicht bereits definiert. In diesen Fällen schließt sich die Empfehlung dem politischen Beschluss an. Die Bewertungsaspekte Revitalisierung, Entwicklungsaussichten, Handlungsdruck werden in Kapitel 4.6 beschrieben und bedürfen hier keiner weiteren Erläuterung. Es gibt eine Vielzahl von Quellen, auf die im Rahmen der Bearbeitung des Handlungsprogamms zurück gegriffen wurde. Relevante Quellen werden hier ebenfalls stichpunktartig aufgeführt.

5. Brachflächen in Wuppertal

5.1 Statistische Auswertung

Die gesamtstädtische Erfassung der Brachflächen nach der eingangs beschriebenen Methodik liefert erstmalig die Möglichkeit, eine Bilanz der aktuellen Brachflächensituation in Wuppertal zu ziehen. Folgende Auswertungen wurden durchgeführt:

- Auswertung der Brachflächenkategorien
- Größenklassen der Brachflächenstandorte
- Räumliche Verteilung der Brachflächenstandorte
- Auswertung der Brachflächenstandorte nach dem Stand der Revitalisierung
- Auswertung der Brachflächenstandorte mit schwierigen Entwicklungsaussichten
- Auswertung der Standorte mit hohem Handlungsdruck
- Auswertung der Entwicklungsaussichten

Auswertung der Brachflächenkategorien

Es wurden insgesamt 101 Brachflächen in einer Größe von insgesamt rund 126 ha erfasst. Bezogen auf die Gesamtfläche des im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten Siedlungsraumes (ca. 6.156 ha Bauflächen, Bahnanlagen, Flächen für Versorgungsanlagen, Stand: 01.01.2016) liegt der Brachflächenanteil aktuell bei ca. 2 %.

Tab. 1: Brachflächenstandorte nach Brachenflächenkategorie

Brachenflächenkategorie	Absolute Anzahl der Flächen	Fläche in m²	Prozentualer Anteil
Gewerbe	**60**	571.500	45,4 %
Verkehrsinfrastruktur **- Bahnflächen**	**10**	352.000	28,0 %
- Trassen	**4**	36.000	2,8 %
Soziale Infrastruktur: **Schulen, Sportplätze, Tennisplätze, Krankenhäuser etc.**	**19**	186.000	14,8 %
Technische Infrastruktur	**4**	39.000	3,1 %
Konversionsfläche	**2**	68.000	5,4 %
nicht integrierter Einzelhandel	**1**	2.500	0,2 %
Wohnen	**1**	3.500	0,3 %
Gesamt	**101**	**1.258.500**	**100 %**

Die weitere Differenzierung der Brachflächen nach ihrer Vornutzung verdeutlicht, dass erwartungsgemäß die überwiegende Anzahl der Brachflächenstandorte der Brachflächenkategorie Gewerbe zuzuordnen ist. In der jüngeren Vergangenheit sind jedoch bedingt durch Umstrukturierungen der Deutschen Bahn und durch den demografischen Wandel vermehrt Bahn- und Infrastrukturbrachen entstanden, die die Brachflächensituation in Wuppertal charakterisieren. Standorte kirchlicher Einrichtungen wurden nicht erfasst. Aus dem mangelnden Rücklauf des Anschreibens von 2014 lässt sich entnehmen, dass scheinbar aktuell keine Liegenschaften zu benennen sind, die der Definition (s. Kap. 4.3) entsprechen.

Wohnbaubrachen werden im vorliegenden Handlungsprogramm Brachflächen nicht erfasst. Diese Liegenschaften sind meist kleiner als 2.000 m². In dem vorliegenden Fall wurde ausnahmsweise eine größere Wohnbaubrache aufgenommen, bei der die Gebäude bereits zurück gebaut und der Standort in der jüngeren Vergangenheit als Stellplatzanlage zwischengenutzt wurde. Zudem befindet sich der Standort in einer städtebaulich bedeutenden Lage im Eingangsbereich zum Ortsteil Sonnborn.

Größenklassen der Brachflächenstandorte

Werden die einzelnen Flächen den nachfolgend gebildeten Größenklassen zugeordnet, wird erkennbar, dass die Wuppertaler Brachflächen überwiegend kleinstrukturiert sind. Zwei Drittel der erfassten Flächen sind maximal ein ha groß.

Tab. 2: Größenklassen der Brachflächenstandorte

	Größenklassen	Anzahl der Standorte
Wuppertaler Brachflächen	**2.000 - 10.000 m²**	**65**
	10.000 - 30.000 m²	**28**
	> 30.000 m²	**8**

Bei den wenigen Flächen, die eine Flächengröße von mehr als drei ha aufweisen, handelt es sich neben der Infrastrukturbrache Erlebnisbad Bergische Sonne, Teilen der bereits aufbereiteten Konversionsfläche GOH-Kaserne und der Gewerbebrache Spitzenstraße überwiegend um Bahnbrachen: Bahnhof Steinbeck, Bahnhof Varresbeck, Nathrather Straße, VohRang sowie Bahnhof Heubruch.

Räumliche Verteilung der Brachflächenstandorte

Die Wuppertaler Brachflächen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es lassen sich jedoch räumliche Konzentrationen vor allem in der Talachse und im Wuppertaler Osten erkennen (siehe Anhang, Plan: Brachflächenstandorte Stadt Wuppertal). Während entlang der Talachse großflächige Bahnbrachen und kleinteiligere Gewerbebrachen das Bild dominieren, befinden sich in den angrenzenden eher wohnbaulich geprägten Siedlungsbereichen überwiegend Brachen der sozialen Infrastruktur.

Tab. 3: Brachflächenstandorte nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Anzahl der Flächen / Standorte	Flächengröße
Elberfeld	7	50.000 m²
Elberfeld-West	9	141.000 m²
Uellendahl-Katernberg	8	62.500 m²
Vohwinkel	10	250.000 m²
Cronenberg	13	118.000 m²
Barmen	13	214.000 m²
Oberbarmen	9	104.500 m²
Heckinghausen	10	60.000 m²
Langerfeld-Beyenburg	16	216.500 m²
Ronsdorf	6	42.000 m²
Gesamt	**101**	**1.258.500 m²** (ca. 126 ha)

Auf Stadtbezirksebene ist die Zahl der Brachflächenstandorte in Langerfeld-Beyenburg, Barmen und Cronenberg im Vergleich zu den übrigen Stadtbezirken am höchsten (vgl. Tab.: 3). Insbesondere in Langerfeld-Beyenburg, Cronenberg aber auch im kleinen Stadtbezirk Heckinghausen häufen sich Gewerbebrachen, die auf die historisch gewachsene Gemengelagenstruktur zurückzuführen sind. In Barmen wird das höhere Brachflächenaufkommen durch die Vielzahl der hier vorhandenen Bahnbrachen bestimmt. Der Stadtbezirk Ronsdorf ist der Stadtbezirk in Wuppertal mit dem geringsten Anteil an Brachflächen.

Die Brachflächenbilanzierung nach der Flächengröße vermittelt ein anderes Bild. Danach hat der Stadtbezirk Vohwinkel mit nur 10 Brachflächenstandorten aufgrund der Bahnbrachen Nathrather Straße (90.000 m²) und VohRang (68.000 m²) den größten Brachflächenanteil unter den Stadtbezirken.

Auswertung der Brachflächenstandorte nach dem Stand der Revitalisierung

Neben der quantitativen Auswertung der Brachflächensituation in Wuppertal ist vor allem die qualitative Bewertung der Einzelflächen nach dem Stand ihrer Revitalisierung, der jeweiligen Entwicklungsaussicht und dem erkennbaren Handlungsdruck für die Einschätzung erforderlicher Planungs- und Entwicklungsstrategien von besonderer Bedeutung.

Tab. 4: Brachflächenstandorte nach dem Stand der Revitalisierung

Stadtbezirk	Standorte	Stand der Revitalisierung			
	Anzahl	nicht erforderlich	erforderlich	gestartet	abgeschlossen
Elberfeld	**7**	1	2	4	-----
	50.000 m²	2.000 m²	11.000 m²	37.000 m²	-----
Elberfeld-West	**9**	-	7	1	1
	141.000 m²	-----	127.000 m²	9.000 m²	5.000 m²
Uellendahl-Katernberg	**8**	-----	3	3	2
	62.500 m²	-----	19.500 m²	32.500 m²	10.500 m²
Vohwinkel	**10**	2	4	1	3
	250.000 m²	11.000 m²	137.000 m²	19.000 m²	83.000 m²
Cronenberg	**13**	2	6	4	1
	118.000 m²	23.500 m²	71.000 m²	18.500 m²	5.000 m²
Barmen	**13**	2	8	2	1
	214.000 m²	11.000 m²	118.000 m²	34.000 m²	51.000 m²
Oberbarmen	**9**	1	6	2	-----
	104.500 m²	3.500 m²	85.500 m²	15.500 m²	-----
Heckinghausen	**10**	1	4	4	1
	60.000 m²	2.000 m²	21.000 m²	27.500 m²	9.500 m²
Langerfeld-Beyenburg	**16**	7	7	1	1
	216.500 m²	74.500 m²	111.000 m²	8.000 m²	23.000 m²
Ronsdorf	**6**	2	2	1	1
	42.000 m²	6.000 m²	17.000 m²	2.000 m²	17.000 m²
Summe	**101**	**18**	**49**	**23**	**11**
	1.258.500 m²	**133.500 m²**	**718.000 m²**	**203.000 m²**	**204.000 m²**

Die Tab. 4 verdeutlicht, dass bei gut 16 % (11 Standorte, ca. 204.000 m²) der erfassten Flächen die Revitalisierung bereits abgeschlossen ist. Bei weiteren 11 % (18 Standorte, ca. 133.500 m²) der Flächen ist eine Revitalisierung voraussichtlich nicht erforderlich. In der Konsequenz bedeutet es, dass bei ca. einem Viertel der Flächen kein Handlungsbedarf (mehr) besteht. Bei weiteren 16 % (23 Standorte, ca. 203.000 m²) der erfassten Flächen sind bereits Schritte zur Reaktivierung eingeleitet worden, d.h. auch hier gibt es bereits eine aktive Bearbeitung der Standorte.

Bei 57 % der erfassten Brachflächen (49 Standorte, ca. 718.000 m²) werden als Voraussetzung für die Realisierung einer angemessenen Nachnutzung unterschiedliche Revitalisierungsmaßnahmen wie z.B. Rückbau, Altlastensanierung, Schaffung von Planungsrecht etc. erforderlich. Die Maßnahmen sind in den angefügten Standortsteckbriefen stichwortartig beschrieben. Bei einer genaueren Analyse dieser Größenordnung fällt auf, dass sich in dieser Summe sieben Standorte mit einer Gesamtgröße von ca. 324.000 m² verbergen:

Elberfeld-West	Bhf. Varresbeck Nord	29.000 m²
	Bhf. Varresbeck Süd	35.000 m²
	Bhf. Steinbeck	44.000 m²
Vohwinkel	Grünewald-Tesche	30.000 m²
	Nathrather Straße	90.000 m²
Barmen	Bahnhof Heubruch	50.000 m²
Langerfeld-Beyenburg	Spitzenstraße	46.000 m²

Für diese Brachflächen werden mit Ausnahme der Standorte Grünewald-Tesche (kein Interesse des Eigentümers) und Heubruch (ruht derzeit) Abstimmungsgespräche mit Interessenten bzw. Eigentümern geführt, um den Umfang erforderlicher Revitalisierungs- und Planungsschritte zu ermitteln.

Auswertung nach Brachflächenstandorten mit schwierigen Entwicklungsaussichten

Die Entwicklungsaussichten der Wuppertaler Brachflächen werden vor dem Hintergrund der vorhandenen Erkenntnisse zwar nur in sieben Fällen als schwierig eingestuft, jedoch ist in diesen Fällen aus aktueller Sicht das aktive Eingreifen der öffentlichen Hand erforderlich.

Tab. 5: Brachflächenstandorte mit schwierigen Entwicklungsaussichten

Bezirk	Standorte mit schwierigen Entwicklungsaussichten	Revitalisierungs-stand	Handlungsdruck
Elberfeld	-	-	-
Elberfeld-West	Bahnhof Steinbeck	erforderlich	mittel
	Bahnhof Varresbeck Süd	erforderlich	mittel
	Sonnborner Ufer	erforderlich	gering
	Anschluss Sambatrasse / Schwarzer Weg	erforderlich	gering
Uellendahl-K.	-	-	-
Vohwinkel	Westlich Bahnstraße / Sportplatz	erforderlich	gering
Cronenberg	-	-	-
Barmen	Kleinbahntrasse Loh - Hatzfeld	erforderlich	gering
Oberbarmen	Kohlenbahn (Schwarzbachtrasse)	erforderlich	mittel
Heckinghausen	-	-	-
Langerfeld-B.	Schwelmer Stich	erforderlich	gering
Ronsdorf	-	-	-

Die Einzelflächen sind der oben angefügten Tab. 5 zu entnehmen. Bei allen Fällen ist eine Revitalisierung noch erforderlich. Diese Brachflächen liegen i.d.R. nicht in stadtbildprägenden Bereichen. Der Handlungsdruck wird aufgrund der niedrigeren stadtbildprägenden Störwirkung als gering bzw. mittel eingestuft.

Auswertung nach Standorten mit hohem Handlungsdruck

Je nach Lage der Brachflächen im Stadtgebiet entsteht ein unterschiedlicher Handlungsdruck. Befindet sich der Brachflächenstandort in einem stadtbildprägenden Bereich oder hat er eine hohe Umweltrelevanz, wird der Handlungsdruck als hoch eingestuft.

Tab. 6: Standorte mit hohem Handlungsdruck

Bezirk	Standorte mit hohem Handlungsdruck	Revitalisierungs-stand	Entwicklungs-aussicht
Elberfeld	Bundesallee (Schauspielhaus)	gestartet	gut
	Neumarktstraße	nicht erforderlich	mittel
	Ludwigstraße/Gathe	erforderlich	mittel
	Döppersberg (Bahndirektion)	gestartet	mittel
Elberfeld-West	Briller Straße (Villa Amalia)	gestartet	gut
	Sonnborner Ufer / Kirchhofstraße	erforderlich	gut
Uellendahl-Katernberg	Uellendahler Str./ Hans-Böckler Str.	erforderlich	gut
Vohwinkel	-	-	-
Cronenberg	-	-	-
Barmen	Schützenstraße / Carnaper Straße	erforderlich	gut
	Hünefeldstraße	gestartet	gut
Oberbarmen	-	-	-
Heckinghausen	Auf der Bleiche / Mohrenstraße	gestartet	mittel
Langerfeld-Beyenburg	Spitzenstraße	erforderlich	mittel
	Langerfelder Straße / Klippe	erforderlich	gut
Ronsdorf	-	-	-

Die Brachflächenstandorte mit erkennbar hohem Handlungsdruck sind in der oben angefügten Tabelle aufgeführt. Es handelt sich um 12 Standorte im Stadtgebiet, von denen die Hälfte in den zentralen Siedlungsbereichen von Elberfeld und Elberfeld-West liegt.

Bei fünf dieser Standorte sind die für eine Nachnutzung notwendigen Revitalisierungsmaßnahmen bereits gestartet. Aber auch die Standorte, bei denen noch Klärungsbedarf besteht, befinden sich mit Ausnahme der Standorte Langerfelder Straße / Klippe und Neumarktstraße in der aktiven Bearbeitung. Alle Brachflächen mit erkennbar hohem Handlungsdruck weisen grundsätzlich gute bis mittlere Entwicklungsaussichten auf und sind nach bisherigen Erkenntnissen nicht auf eine öffentliche Förderung angewiesen.

Auswertung nach Entwicklungsaussichten

Einen Eindruck über die zukünftige Brachflächenentwicklung vermittelt die nachfolgende Tabelle 7. Hier werden die wesentlichen Brachflächenkategorien ihrer empfohlenen Nachnutzung gegenüber gestellt. Welche Nachnutzung zu welchem Standort passt, setzt immer eine Einzelfallprüfung voraus. Da auf einigen Brachflächenstandorten eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Grünfläche empfohlen wird, sind Mehrfachnennungen möglich.

Tab. 7: Empfohlene Nachnutzung

Brachenflächenkategorie	Empfohlene Nachnutzung	Anzahl
Industrie- und Gewerbebrachen	Gewerbe	46
	Wohnen/Soziale Infrastruktur/Freizeit/Grünfläche	31
	Einzelhandel	3
Verkehrsbrachen (Bahnflächen)	Gewerbe	7
	Einzelhandel	1
	Wohnen/Fuß- und Radweg/Freizeit/soziale Infrastruktur	10
Soziale Infrastrukturbrachen	Wohnen	12
	Kultur/Freizeit/Grünfläche/Freiraum/ soziale Infrastruktur	12
Technische Infrastrukturbrachen	Gewerbe	2
	Wohnen	1
	Freizeit / Freiraum / soziale Infrastruktur	4
Militärbrachen	Gewerbe	2
	Wohnen / soziale Infrastruktur	1
Einzelhandelsbrachen	Einzelhandel	1

Die Auswertung verdeutlicht, dass in vielen Fällen die Nachnutzung nicht der ursprünglichen Nutzung entspricht. Eine Reihe ehemaliger Gewerbeflächen eignet sich aufgrund der besonderen Standortbedingungen, ihrer Größe und Lage stärker für eine wohnbauliche oder infrastrukturelle Nutzung und sollte trotz angespannter Gewerbeflächenbedarfslage entsprechend nachgenutzt werden. Die Nutzungsempfehlungen für die Brachflächen der Bahn bewegen sich je nach Standort in Richtung Wohnen (z.B. Nathrather Straße, Heubruch) aber auch in Richtung Gewerbe (z.B. Varresbeck).

Aufgegebene Standorte sozialer Infrastruktureinrichtungen wie i.d.R. Schulen, Kinderheime, Krankenhäuser, Sportplätze etc. eignen sich aufgrund ihrer Lage nicht für eine gewerbliche Nachnutzung. Hier wird überwiegend eine wohnbauliche Entwicklung angestrebt als auch eine erneute Nutzung für Zwecke der sozialen Infrastruktur (z.B. KITA). In einigen Fällen ist es auch aus stadtklimatischen Gründen sinnvoll, die brachgefallene Fläche als öffentliche Grünfläche zu nutzen oder dem Freiraum wieder zuzuführen.

5.2 Beitrag des Handlungsprogramms Brachflächen zu bestehenden Stadtentwicklungsstrategien

Das vorliegende Handlungsprogramm Brachflächen ist ein informelles Instrument. Es leistet durch die Schaffung von Transparenz und die Formulierung von Nutzungsempfehlungen nicht nur einen Beitrag zur Revitalisierung von Brachflächen, sondern es steht auch im Kontext bereits vorhandener Stadtentwicklungsstrategien. Durch Beschluss des Rates erhält es allerdings eine politische Bedeutung i.S. einer stadtentwicklungspolitischen Selbstbindung und stellt gleichzeitig Abwägungsmaterial für Bauleitplanung zur Verfügung.

Nach einer kurzen Übersicht über die wesentlichen Planungsinstrumente werden wichtige Brachflächen dieses Konzepts den jeweiligen Instrumenten und Strategien zugeordnet.

Regionalplanung „In und um Düsseldorf“

Im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung wurde deutlich, dass die Stadt Düsseldorf den prognostizierten Wohnraumbedarf von 30.000 Wohneinheiten nicht innerhalb ihrer eigenen Grenzen decken kann. Ca. 10.000 Wohneinheiten werden im Umland von Düsseldorf verortet („Überschwappeffekt“). Unter Einhaltung der folgenden Qualitätskriterien

- Verkehrsaufwand bzw. -belastung minimieren,
- Ökologisch verträgliche Flächenentwicklung,
- Berücksichtigung infrastruktureller Einrichtungen,
- Ermöglichung einer qualitätsvollen städtebaulichen Umsetzung (Qualifizierungsverfahren)

sind Standorte in Wuppertal ausgewählt worden, die mit 750 Wohneinheiten einen Teil des Überschwappeffekts langfristig aufnehmen sollen.

Flächennutzungsplanung

Die Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung geschieht auf Basis von Bestandserhebungen, Analysen, Prognosen und langfristig angelegter Planungen wie der Flächennutzungsplanung (FNP) auf kommunaler Ebene oder der Regionalplanung auf regionaler Ebene. Bereits der FNP 2005 gibt als eine der wichtigsten Strategien der Innenentwicklung den Vorzug vor Flächeninanspruchnahme im Freiraum. Unter Beachtung vorhandener Restriktionen sollen Siedlungsbrachen und Baulücken wiedergenutzt und der Siedlungsbestand behutsam verdichtet werden (vgl. Stadt Wuppertal, FNP Erläuterungsbericht 2005, S. 15).

Sektorale Handlungsprogramme und Konzepte

Die vorbereitenden und die verbindlichen Bauleitpläne werden flankiert durch informelle sektorale Programme und Konzepte (hier z.B. durch das Handlungsprogramm Wohnen und das Handlungsprogramm Gewerbeflächen bzw. das Regionales Gewerbeflächenkonzept). In den Programmen werden die einzelne Themen detaillierter betrachtet, aktuelle Trends beschrieben und bewertet, Empfehlungen ausgesprochen und themenorientierte Projekte bestimmt. Hier waren und sind Brachflächenentwicklungen immer ein wesentlicher Teil der Strategie.

Integrierte Handlungskonzepte

Stadtquartiere mit besonderen Problemlagen können nach Schaffung formeller Voraussetzungen als Gebiete der Sozialen Stadt und als Stadtumbau West - Gebiete besonders gefördert werden. Die betreffenden Quartiere (Elberfelder-Nordstadt / Arrenberg, Oberbarmen / Wichlinghausen, Heckinghausen) finden sich in Wuppertal vornehmlich in den gründerzeitlichen und altindustriali-

sierten Räumen in der Talachse. Voraussetzung für eine Förderung sind u.a. sogenannte integrierte Handlungskonzepte. Sehr genau setzen sich diese Konzepte mit den spezifischen Problemlagen, Chancen und Risiken in den jeweiligen Quartieren auseinander. Das erfolgt gemeinsam mit allen wichtigen Akteuren vor Ort. Hier werden querschnittsorientierte Strategien entwickelt und Projekte abgeleitet, die eine positive Entwicklung auslösen und begleiten sollen. Diese Projekte werden häufig auf Brachflächen umgesetzt.

Strategie Wuppertal 2025

Bedeutsame Projekte, von denen ein größerer Impuls für die Stadtentwicklung zu erwarten ist, werden häufig als Schlüsselprojekte bezeichnet. In Wuppertal sind die 13 Schlüsselprojekte in der „Strategie Wuppertal 2025“ (vgl. Drucksache-Nr. VO/1179/13) beschrieben. Themen der Wirtschaft sind genauso vertreten wie der Kultur, des Verkehrs oder des Städtebaus. Mitunter sind die Projekte bereits auf einen bestimmten Raum fokussiert, andere Projekte lassen noch Spielräume zu.

Konzept / Strategien	Beitrag der Brachflächenstandorte
In – und um Düsseldorf	
Unter Einhaltung von Qualitätskriterien (Verkehr, Ökologie, Infrastruktur, Qualität des Städtebaus) sind Standorte in Wuppertal ausgewählt worden, die mit 750 Wohneinheiten einen Teil des Düsseldorfer Bevölkerungswachstums langfristig aufnehmen sollen. Diese Strategie steht im Einklang mit den Zielen des Handlungsprogramms Wohnen, das wie nachfolgend dargestellt, attraktive Wohnbauflächen für den Einzugsbereich Düsseldorf angeregt hat.	Der wichtigste Standort ist die Bahnbrache **Nathrather Straße** direkt am Bahnhof Vohwinkel. Hier besteht Einvernehmen mit den Eigentümern, die Fläche gem. der Zielvorstellung zu entwickeln. Flächenpool NRW unterstützt diesen Prozess. Auch die Bahnbrache **Heubruch** gehört zu den favorisierten Standorten. Voraussetzung ist die Durchführung qualitätssichernder Verfahren.
Handlungsprogramm Gewerbeflächen, Masterplan Gewerbeparks, Reg. Gewerbeflächenkonzept	
Im Zentrum dieser Konzepte steht die Sicherung des Wirtschaftsstandortes Wuppertal bzw. des Bergischen Städtedreiecks. Brachflächen spielen dabei eine große Rolle, denn bereits in den zurückliegenden Jahren hat ein wesentlicher Teil der Ansiedlungs- und Verlagerungsaktivitäten auf Brachflächen stattgefunden. Das hohe Niveau soll dabei gehalten werden. Das Regionale Gewerbeflächenkonzept des Bergischen Städtedreiecks priorisiert potenzielle Gewerbeflächen, die eine regionale Bedeutsamkeit aufweisen und für die zur Entwicklung ggf. Fördermittel beantragt werden sollen. Sinn dieser Priorisierung ist es, dem Land NRW als Fördermittelgeber zu zeigen, dass die Region eine abgestimmte Wirtschaftspolitik betreibt, die auf Kooperation setzt.	Der Standort Varresbeck bietet Potenzialflächen in verkehrsgünstiger Lage. Zu unterscheiden sind Teilflächen nördlich und südlich der Nordbahntrasse. Der nördliche Standort kann sich voraussichtlich ohne nennenswerte öffentliche Aktivitäten eigenständig entwickeln. Der Standort **Varresbeck Süd** bedarf der öffentlichen Intervention. Daher wurde er als zu priorisierendes Projekt im regionalen Gewerbeflächenkonzept angemeldet. Der Standort **Schützenstraße / Carnaper Straße** besitzt als „Tor zu Barmen“ eine besondere Lagegunst. Nicht durch die Größe der Fläche, sondern vielmehr durch die Qualität der Folgenutzung in Kombination mit der hohen Präsenz des Standortes, besteht hier die Chance, das Image des Stadtbezirks Barmen wesentlich positiv zu beeinflussen.

Handlungsprogramm Wohnen	
Das Programm zeigt langfristige Entwicklungsstrategien für den Wuppertal Wohnungsmarkt auf. Besonders hervorgehoben werden sollen hier die integrierten Standorte für innovatives Wohnen. Dazu gehören u.a. die folgenden Handlungsansätze / Maßnahmen: - Diversifizierung des Angebotes für Eigenheime - Stadthäuser - Aktivierung innerstädtischer Standorte für Wohnnutzungen - Demografiefester Wohnungsbau - Attraktive Wohnbauflächen im Einzugsbereich Düsseldorf	Es gibt einige Standorte, die das Handlungsprogramm Wohnen flankieren. Der ehemalige Krankenhausstandort im Bereich der **Hardtstraße / Schlieperstraße** besitzt eine zentrale innerstädtische Lage. Eigentumswohnungen sind Ziel der Planung. Auch der Standort **Alte Dorfstraße** besitzt eine zentrale innerstädtische Lage. Jüngste Entwicklungsideen konzentrieren sich auf das Thema Mehrgenerationenwohnen. Hier kann ein Beitrag zum demografiefesten Wohnungsbau geleistet werden. Sowohl die Größe als auch die integrierte Lage des Standortes **Spitzenstraße** macht das Projekt zu einem bedeutenden Langerfelder Vorhaben. Die Flächengröße ermöglicht die Realisierung vielfältiger Angebotsformen für unterschiedliche Zielgruppen.

Wuppertal 2025	
Als Fortführung der „Leitlinien zur Stadtentwicklung 2015“ hat der Rat am 16.12.2013 die Strategie Wuppertal 2025 beschlossen. Es umfasst insgesamt 13 Schlüsselprojekte. Die folgenden Brachflächen können einen wichtigen Beitrag leisten:	
W 2025 – Sportifikation Im Kern geht es um die Entwicklung alternativer Sportmöglichkeiten in Quartieren.	Folgende Standorte könnten die Umsetzung der Projektidee unterstützen: der Stadionnebenplatz **Sonnborner Ufer** und die an der Nordbahntrasse gelegene Vohwinkeler Brachfläche **Flieth/Wassack**, die bereits eine freizeitorientierte Vorprägung besitzt.
W 2025 - Wuppertal als Fahrradstadt Mit einem flächendeckenden Wegenetz sollen möglichst ideale Bedingungen für Radfahrer innerhalb der gesamten Stadt geschaffen und der Radverkehr als echte Alternative zu privaten Verkehrsmitteln etabliert werden.	Der Ausbau der **Kohlenbahn** (Schwarzbach-Trasse) als Verbindungstrasse zwischen dem Bergischen Plateau in Wichlinghausen und Langerfeld kann dem Radverkehr einen hohen Entwicklungsschub bringen. Einen Komfortvorteil bietet der **Anschluss der Sambatrasse** an den Schwarzen Weg. Auch die **Kleinbahntrasse Loh-Hatzfeld** hat ein hohes Potenzial für den Radverkehr und verbindet die Talachse mit dem nördlichen Stadtgebiet. Sie ist jedoch nicht mehr durchgängig befahrbar.
W 2025 - Perspektivwechsel Wupper Das Projekt verfolgt das Ziel, die Wupper in das Stadtbild zurückzuholen und zum Mittelpunkt des Tals zu machen. Durch Renaturierungsmaßnahmen, Begrünung, Anlegen neuer Wege, Flussbalkone und Gastronomie sollen die Ufer	Der sich in der Planung befindliche Brachflächenstandort **Hünefeldstraße** berücksichtigt bereits die Strategie und lässt künftig Raum für eine Erlebbarkeit der Wupper. Die Gewerbebrache **Lenneper Straße/Wupper** in Heckinghausen könnte durch Rückbau vorhan-

der Wupper zu Erholung- und Erlebnisorten werden.	dener Gebäude und Anlage einer Grünfläche mit Erlebbarkeit der Wupper für das alt-industrialisierte und hochverdichtete Quartier eine Aufwertungschance sein.
W 2025 – Grüne Stadtquartiere In der Stadt werden mit Hilfe von Fördermitteln Spielplätze und Grünanlagen saniert, um die Quartiere aufzuwerten und die Menschen dort enger zusammenrücken zu lassen.	**Lenneper Straße/Wupper** (siehe auch oben, Perspektivwechsel Wupper)
W 2025 - Pina Bausch Zentrum Um die Zukunft des Tanztheaters Pina Bausch zu sichern, das Erbe zu bewahren und gleichzeitig Neues zu erproben, wird ein Konzept für ein Pina Bausch Zentrum erarbeitet. Es soll eine Spiel- und Probestätte für das Ensemble, Herberge für die Pina Bausch Foundation und Produktionszentrum für externe Tanzensemble sein. Es soll Raum bieten für Begegnung, Veranstaltungen und Ausstellungen.	Das Pina Bausch Zentrum wird seinen Standort im ehemaligen **Schauspielhaus** beziehen.

Integriertes Handlungskonzept Elberfelder Nordstadt/Arrenberg, Teilbereich Miker Quartier	
Das Mirker Quartier, als Teilbereich des Satzungsbereiches Elberfelder-Nordstadt/ Arrenberg, verzeichnet durch die fertiggestellte Nordbahntrasse und das Projekt Utopiastadt im Mirker Bahnhof eine hohe Entwicklungsdynamik, die es notwendig macht, den Stadtumbauprozess fortzuführen. Das IHK setzt gezielt an den erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten des Mirker Quartiers an und zeigt Lösungen für eine grundlegende Stabilisierung und Aufwertung dieses innerstädtischen Quartiers und seiner Altbaubestände auf. Ein Punkt ist dabei auch die Aktivierung von Brachflächen.	Wesentlich zur Aufwertung wird die Entwicklung der Brachfläche **Ludwigstraße / Gathe** in Elberfeld beitragen. Das geplante islamische Gemeindezentrum nimmt eine Vielzahl von Funktionen auf. Es beinhaltet neben einer Moschee auch ein Begegnungs- und Kommunikationszentrum sowie weitere Nutzungen. Ferner kann die noch nicht aufbereitete Fläche am **Mirker Bahnhof** durch eine kleinteilige gewerbliche Nutzung zur Stärkung der lokalen Ökonomie im Quartier beitragen.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Heckinghausen	
Ein Teil Heckinghausens gehört aufgrund seiner Sozialdaten und den städtebaulichen Funktionsverlusten zu den Quartieren mit Handlungsbedarf. Das ISEK Heckinghausen formuliert vier Handlungsfelder, um eine positive Entwicklung einzuleiten: -Städtebau und Stadtgestalt -Wohnen im Quartier -Gemeinschaft und Zusammenleben -Lokale Ökonomie	Der Standort **Auf der Bleiche/Mohrenstraße (Gaskessel)** in Heckinghausen kann eine zentrale Rolle zur Aufwertung des Quartiers darstellen. Hier werden im Sinne des Handlungsfelds „Wohnen im Quartier“ Begegnungsmöglichkeiten und Räume für Freizeitaktivitäten geschaffen. Die Planung wurde bereits eingeleitet. Weiteres Potenzial bietet der Standort **Bockmühle/Emil-Wagner-Straße**. Möglicherweise könnte hier ein weiterer Standort der Begegnung und Kultur etabliert werden. Die Brachfläche **Lenneper Straße/Wupper** ist als Potenzialfläche für die Strategie W 2025 bereits im Zusammenhang mit dem Schlüsselprojekt Perspektivwechsel Wupper in der Übersicht aufgeführt worden.

Integriertes Handlungskonzept Oberbarmen/Wichlinghausen	
Das Gebiet Oberbarmen/Wichlinghausen soll durch das Programm „Soziale Stadt“ als urbaner Wohn- und Arbeitsstandort stabilisiert werden. Im Handlungsfeld „Lokale Ökonomie und Beschäftigung“ geht es dabei um das Ziel, die Wirtschaft in Oberbarmen/Wichlinghausen zu stärken. Zum einen sollen vorhandene Nahversorgungsstandorte und Gewerbeflächen erhalten bzw. leer stehende Gewerbeflächen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Zum anderen zielen die Maßnahmen auf die Qualifizierung und Integration in das Erwerbsleben.	Der Standort **Schwarzbach** lässt in einem gemischt genutzten Umfeld selbst viele Nutzungsoptionen zu. Das Jobcenter hat bereits die Initialzündung zur Aufwertung gegeben. Um das komplexe Entwicklungsprojekt zielgerichtet weiter zu bearbeiten, wurde Flächenpool NRW gebeten, das Projekt zu begleiten. Die Entwicklung des Standortes **Wichlinghauser Straße/Max-Planck-Straße** hat das Potenzial ein zentrales Projekt für den erfolgreichen Umbau des Quartiers zu werden. Bisherige Entwicklungsansätze sehen u.a. Beschäftigungs- Qualifizierungsprojekte für Flüchtlinge vor, aber auch Raum für Veranstaltungen und Begegnungen.

Fazit

Neben den Flächen, die aufgrund ihrer stadtbildprägenden Wirkung und der hohen Umweltrelevanz prioritär bearbeitet werden sollten, gibt es Standorte, die darüber hinaus einen großen Beitrag zu bestehenden Programmen und Konzepten leisten.

Diesen Standorten kommt innerhalb des Handlungsfeldes Brachflächenentwicklung eine Schlüsselrolle zu.

Dazu gehören die folgenden Standorte:

Elberfeld	Bundesallee (Schauspielhaus)
	Ludwigstraße/Gathe
Barmen	Hünefeldstraße
	Schützenstraße / Carnaper Straße
Heckinghausen	Auf der Bleiche / Mohrenstraße (Gaskessel)
Langerfeld-Beyenburg	Spitzenstraße.

In die nachfolgende Priorität sollten die Projekte einfließen, die aufgrund ihrer örtlichen Störwirkung einen mittleren Handlungsdruck besitzen und zugleich und einen hohen strukturellen Beitrag leisten können. Diese Priorisierung setzt eine berechtigte Aussicht auf eine Realisierungschance voraus. Zu den Projekten der mittleren Priorität gehören unter anderem diese Standorte:

Elberfeld-West	Varresbeck-Süd
	Sambatrasse Anschluss Schwarzer Weg
Vohwinkel	Nathrather Straße
Oberbarmen	Schwarzbach
	Kohlenbahn (Schwarzbachtrasse)
	Wichlinghauser Straße / Max-Planck-Straße
Heckinghausen	Bockmühle / Emil-Wagner-Straße
	Lenneper Straße / Wupper.

6. Instrumente zur Brachflächenaktivierung

Zur Reaktivierung von Brachflächen stehen den Gemeinden, teilweise in Zusammenwirken mit den Eigentümern, einige Instrumente zur Verfügung. Sinnvollerweise kann man unterscheiden zwischen Instrumenten des Planungs- und Bauordnungsrecht, Beratungsinstrumenten und Instrumenten zur Finanzierung.

Instrumente des Planungsrecht (z.B. Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans) werden häufig parallel zur Projektentwicklung angewandt. Sie greifen in der Regel dann, wenn die jeweiligen Eigentümer der Brachflächen oder Projektentwickler aktiv an der Entwicklung ihres Standortes interessiert sowie die Entwicklungsaussichten, die notwendigen Maßnahmen und Aufbereitungskosten geklärt sind.

In Einzelfällen ist der sofortige Einsatz bauordnungsrechtlicher Instrumente erforderlich. Die Regelungsinhalte dienen i.d.R. der klassischen Gefahrenabwehr, wenn von der Brachfläche Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht (u.a. Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen, Abbruchs- und Beseitigungsanordnung, Anordnung von Sicherungsmaßnahmen gem. § 61 Abs. 1 BauO NRW). Die bloße Gefahrenabwehr kann aber nur ausnahmsweise als ein erster Schritt zur Entwicklung des Standortes betrachtet werden.

Das Programm Flächenpool NRW leistet für Eigentümer i.S. eines Instruments der Beratung und Moderation einen wichtigen Wissenstransfer zur Entwicklung von Brachflächen (siehe dazu auch die nachfolgenden Ausführungen).

Darüber hinaus gibt es Finanzierungsinstrumente, die unter bestimmten Voraussetzungen einen Zuschuss in Form einer Anteilsfinanzierung zur Entwicklung von Brachflächen leisten können. I.d.R. wird dabei das kommunale Eigentum an der zu fördernden Liegenschaft vorausgesetzt.

Im Folgenden werden die aus Sicht der Kommune wichtigsten Förderinstrumente dargestellt.

Flächenpool NRW

Es handelt sich um ein relativ junges Instrument, das das Land NRW im Jahr 2014 nach einem erfolgreichen Pilotbetrieb in den Regelbetrieb übernommen hat. Die Stadt Wuppertal hat die erste Möglichkeit zur Bewerbung genutzt und am 03.07.2014 die Zusage zur Teilnahme erhalten (s. Drucksache-Nr. VO/0497/14). Bei dem Programm Flächenpool NRW geht es im Kern um die Aktivierung von Flächenpotenzialen in integrierten Lagen. Es sind im Wesentlichen Flächen, die ihre ehemalige Nutzung verloren haben oder für eine neue Nutzung hergerichtet werden müssen, unter- und zwischengenutzte Flächen oder Flächen, deren Nutzung der Standortqualität nicht gerecht wird.

Das Land setzt dabei nicht auf direkte finanzielle Zuschüsse, primär bietet das Land NRW durch NRW URBAN und die BEG NRW **Moderations- und Verfahrensleistungen** an. Im Mittelpunkt des dialogorientierten, dreistufigen Verfahrens, das maßgeblich durch das Land finanziert wird, steht die Aufklärung aller Beteiligten über die Möglichkeiten und Grenzen der Standortentwicklungen. Jedoch leisten sowohl die Kommune als auch die Eigentümer einen Eigenanteil.

Basis der Zusammenarbeit zwischen Flächenpool NRW und der Stadt Wuppertal ist eine Konsensvereinbarung. Analog zur Konsensvereinbarung schließt Flächenpool NRW mit den jeweiligen Eigentümern, sofern diese das Angebot annehmen möchten, eine Kooperationsvereinbarung.

Die kommunalen Vorteile:

1. Herbeiführung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und vertragliche Bindung
2. Vertrauensbildung durch fundierte Sachaufklärung
3. Ermittlung erster Kosten in der Qualifizierungsphase und präziser Kosten in der Bindungsphase
4. Klarheit zu Standorten ohne Reaktivierungsperspektive
5. Co-Finanzierung durch Land und Eigentümer

Vorteile für die Eigentümer:

1. Verlässlichkeit durch kommunalen Vorrangbeschluss für Innenentwicklung
2. Kooperationsorientierung und Priorisierung der Flächenpool-Standorte durch die Kommune
3. Steuerung des Verfahrens durch einen neutralen Dritten
4. Klärung verlässlicher Nutzungsmöglichkeiten
5. Konzept-Erarbeitung zur Reaktivierung des Standortes
6. Ermittlung präziser Aktivierungskosten
7. Regelung planungsrechtlicher Erfordernisse
8. Vertraulichkeit hinsichtlich gutachterlicher Erkenntnisse oder anderer sensibler Informationen
9. Co-Finanzierung durch Land und Kommune

Folgende Standorte hat die Stadt Wuppertal im Verfahren gemeldet:

Bezirk	Standort
Barmen	Leimbacher Straße wurde z.G. des Standortes Christbusch aufgegeben (s. auch Standortsteckbrief)
Barmen	Hatzfelder Straße / Carnaper Straße / Schützenstraße
Oberbarmen	Schwarzbach
Cronenberg	Hackestraße
Langerfeld	Dieselstraße / Metro
Langerfeld	Schwelmer Straße / Röckebecke
Langerfeld	Spitzenstraße
Ronsdorf	Lilienstraße
Vohwinkel	Nathrather Straße
Heckinghausen	Lenneper Straße mit diversen Einzelstandorten

Der Stand der Bearbeitung kann den Standortsteckbriefen entnommen werden.

Regionales Wirtschaftsförderungsprogramm NRW – Infrastrukturrichtlinie –

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“, des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und aus Landesmitteln den Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der Tourismusinfrastruktur sowie sonstige Maßnahmen zur Flankierung von Strukturproblemen (vgl. Runderlass des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk NRW (MWEIMH) vom 29. Mai 2015; verkürzte Darstellung aus der Förderdatenbank des Bundeswirtschaftsministerium BMWI).

Gefördert werden insbesondere

- Erschließung, Ausbau und Revitalisierung von Industrie- und Gewerbegebieten,
- Anbindung von Gewerbebetrieben,
- Tourismusinfrastruktur,
- Gewerbezentren,
- Bildungseinrichtungen,
- Kommunikationsverbindungen,
- Forschungsinfrastruktur.

Ziel ist die Stärkung der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen und Regionen.

Antragsberechtigt sind die Träger der Maßnahmen, insbesondere Gemeinden und Gemeindeverbände, juristische und natürliche Personen, die nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind, sowie unter bestimmten Voraussetzungen Träger der beruflichen Ausbildung, Hochschulen und Kooperationen. Die Maßnahme muss

- regional abgestimmt sein,
- Bestandteil einer regionalen Entwicklungsstrategie sein oder
- als Siegerprojekt aus einem Leitmarkt-, Regional- oder sonstigen Auswahlverfahren hervorgegangen sein.

Der Träger der Infrastrukturmaßnahme muss über die benötigten Grundstücks- oder Gebäudeflächen verfügen. Es darf keine rechtliche, wirtschaftliche oder personelle Verflechtung zwischen Betreiber und Nutzer sowie zwischen Träger und Nutzer geben. Erschließungsanlagen, die mit Fördermitteln erstellt wurden, sind öffentlich zu widmen. Geförderte Einrichtungen der Infrastruktur müssen einen diskriminierungsfreien Nutzerzugang ermöglichen. (…) Die Zweckbindungsdauer beträgt für investive Maßnahmen 15 Jahre. (…) Bei Maßnahmen, die mit GRW-Mitteln finanziert werden, gelten zudem die Regelungen des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ in der jeweils gültigen Fassung. Bei Maßnahmen, die mit EFRE-Mitteln finanziert werden, gelten zusätzlich die Regelungen der EFRE-Rahmenrichtlinie und des Operationellen Programms EFRE NRW. (…)

Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Höhe der Förderung beträgt in der Regel 60%, unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 80% und für Vorhaben im besonderen Landesinteresse ausnahmsweise bis zu 90% der förderfähigen unrentierlichen Ausgaben.

Es ist beabsichtigt, für den Brachflächenstandort **Varresbeck-Süd** einen entsprechenden Förderantrag zu stellen. Die oben angesprochenen formellen Voraussetzungen (regionale Abstimmung, Bestandteil einer regionalen Entwicklungsstrategie) sind mit der Erarbeitung und Verabschiedung des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts vorhanden. Derzeit wird eine entsprechende Machbarkeitsstudie erarbeitet, um im Hinblick auf notwendige städtebauliche Maßnahmen und Kosten aussagefähig zu sein. In den zurückliegenden Jahren wurde über dieses Programm die „Außenäste“ der Nordbahntrasse als Tourismusprojekt gefördert.

Städtebauförderung / Initiative ergreifen

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen fördert im Zuge der Städtebauförderung die Revitalisierung von Brachen und Gebäudeleerständen. Die Förderrichtlinien Stadterneuerung sehen insbesondere im Rahmen der Programme „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“, „Stadtumbau West“ und „Soziale Stadt“ die Förderung der Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder minder genutzten Gebäuden und von Brachflächen vor. In Abhängigkeit von den jeweils geltenden Bestimmungen sehen die einzelnen Fördertatbestände

unterschiedlich aus. Allerdings setzen die Förderprogramme, die teilweise gemeinsam mit dem Land und der EU finanziert werden, in der Regel **das Eigentum bzw. den Erwerb und die Nutzbarmachung der brachgefallenen Flächen durch die Kommunen** voraus. Abweichend hierzu eröffnet das Programm „Stadtumbau West“ unter bestimmten Voraussetzungen auch die Möglichkeit, den Rückbau von Gebäuden durch den Eigentümer zu fördern.

Eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass sich Grundstücke und Gebäude überwiegend im kommunalen Eigentum befinden müssen, bildet das Programm „Initiative ergreifen“ des Landes, das es erlaubt, Fördermittel an bürgerschaftliche Initiativen, z.B. für die Um- oder Wiedernutzung eines leergefallen, stadtbildprägenden Gebäudes, weiterzuleiten. In Wuppertal wurde mit Hilfe dieses Programms u.a. die ehemalige Textilfabrik Huppertsberg zu einem Gründerzentrum für kulturwirtschaftliche, stadtteilbezogene und kulturell-künstlerische Betriebe, Vereine, Initiativen umgebaut. Auch das Projekt des Vereins Utopia Stadt im Mirker Bahnhof erfährt eine Förderung über „Initiative ergreifen“.

NRW-Förderprogramm „Bodenschutz und Altlastenförderung“

Durch das Förderprogramm "Bodenschutz- und Altlastenförderung" des NRW-Umweltministeriums werden kommunale Maßnahmen zur Erkundung und Sanierung von Altlasten und des Bodenschutzes gefördert. Dazu gehören u.a. Maßnahmen zur Gefahrenermittlung und -abwehr (Gefährdungsabschätzungen, Sanierungsuntersuchungen und Sanierungen) und erforderlich werdende Maßnahmen der kommunalen Planung (z. B. Bauleitplanung).

Der Fördersatz für dieses Programm liegt bei 80%. Die Fördermaßnahmen sind bei den Bezirksregierungen des Landes Nordrhein-Westfalen anzumelden. Von der EU mitfinanziert werden Gefährdungsabschätzungen, Sanierungsuntersuchungen und Sanierungen von Altlasten im Zusammenhang mit Maßnahmen des Flächenrecyclings der Kommunen, die die Querschnittsziele des Operationellen Programms (EFRE) für das Ziel "Investitionen in Wachstum und Beschäftigung" 2014-2020 in Nordrhein-Westfalen (OP EFRE NRW) erfüllen. Für das Förderprogramm „Bodenschutz und Altlastenförderung“ werden von der Stadt Wuppertal regelmäßig Maßnahmen angemeldet.

AAV - Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung

Einen wichtigen Beitrag zur Altlastensanierung leistet neben der allgemeinen Altlastenförderung des Landes NRW der „AAV – Verband zur Sanierung und Aufbereitung von Altlasten NRW“. Der AAV finanziert Altlastensanierungsprojekte und leistet mit dem Flächenrecycling einen wichtigen Beitrag zur Wiedernutzung brachliegender Altstandorte in den Städten und Gemeinden. Grundlage der Finanzierung des AAV ist eine Kooperationsvereinbarung zwischen Land, Kommunen und Wirtschaft. Er unterstützt die Kommunen bei Sanierungsuntersuchungen und Sanierungen zur Gefahrenabwehr sowie der Aufbereitung von Flächen für neue Nutzungen.

Altlastenprojekte können beim AAV grundsätzlich nur von der jeweiligen Kommune angemeldet werden. Der AAV fördert nach § 2 Altlastensanierungs- und Altlastenaufbereitungsverbandsgesetz (AAVG) die Untersuchung und Sanierung von Altlasten, für die Ordnungspflichtige nicht feststellbar oder nicht ausreichend leistungsfähig sind. Außerdem kann er bei der Untersuchung und Sanierung von Altlasten mitwirken, bei denen Kommunen selbst Zustands- oder Handlungsstörer sind. Der AAV prüft bei allen Projekten die Möglichkeiten einer neuen Nutzung der zu sanierenden Grundstücke und führt in geeigneten Fällen weitergehende Maßnahmen zur Flächenaufbereitung zum Zweck eines Flächenrecyclings durch. Grundsätzlich werden 80 Prozent der Kosten der Altlastensanierung oder des Flächenrecyclings vom AAV übernommen. In Wuppertal wurde mit Förderung durch den AAV in den vergangenen Jahren die Sanierung eines ehemaligen Galvanikstandortes in Wuppertal-Cronenberg durchgeführt.

Wohnraumförderung NRW

Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt den Wohnungsbau auf geeigneten Brachflächen mit Fördermitteln, um **brachliegendes Bauland in innerstädtischen Siedlungsgebieten für den sozialen Wohnungsbau** nutzbar zu machen. Das Land beteiligt sich mit einem zinsgünstigen Darlehen an der Finanzierung von 75 % der Kosten für das Aufbereiten von Brachflächen in zentraler Lage, wenn auf diesen Grundstücken Sozialwohnungen entstehen. Die zusätzlichen Fördermittel für die Standortaufbereitung betragen maximal 20.000 Euro pro geförderte Mietwohnung. Details enthalten die jeweils aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen.

7. Zusammenfassung

Die Aktivierung von Brachflächen steht seit vielen Jahren im Fokus stadtentwicklungspolitischer Überlegungen. Der Schutz des Bodens und die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sind wichtigste Leitlinien planerischen Handelns.

Diese Zielsetzung ist in 2013 mit der BauGB-Novelle (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts) noch einmal stärker betont worden. Der § 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - in welchem der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben ist, ist nun um eine Begründungsnotwendigkeit bei der Umwandlung von Freiraum ergänzt worden: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

In der Begründung zum Entwurf des Gesetzes regt der Gesetzgeber an, in größeren Gemeinden Flächenkataster zur Erfassung dieser Potenziale zu führen.

Das vorliegende Handlungsprogramm will diesen Anforderungen Rechnung tragen, es verfolgt zugleich aber ein Bündel von Zielen:

- Konkretisierung der stadtentwicklungspolitischen Leitlinie der Innenentwicklung
- Transparenz über die Brachflächensituation herstellen, um potenzielle Alternativen zur Freirauminanspruchnahme darzustellen
- Nutzungsperspektiven für Brachflächen definieren, die über den politischen Beschluss des Rates handlungsleitende Funktionen haben
- Abwägungshilfe für die verbindliche Bauleitplanung im Hinblick auf die Begründungsnotwendigkeit zur Freirauminanspruchnahme
- Einstieg in den Aufbau einer laufenden Brachflächenübersicht
- Beitrag zum Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Düsseldorf

Brachfläche im Sinne dieses Handlungsprogramms ist ein Standort, auf den die folgende Definition zutrifft:

> **Nach Aufgabe einer gewerblich-industriellen oder sonstigen baulichen Nutzung über einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren ungenutzte bzw. deutlich mindergenutzte oder funktionslose Fläche, die als Potenzial für neue Nutzungen dienen kann. Die Fläche hat eine Mindestgröße von 2.000 m². Einzelhandelsbrachen in Innenstadtlagen und Wohnbauflächen sind keine Brachflächen i.S. des vorliegenden Konzepts.**

Funktionslose Wohnbauflächen werden nicht betrachtet, da sie i.d.R. kleiner als 2.000 m² sind. In Einzelfällen kann auch von genannten Kriterien wegen einer besonderen städtebaulichen Bedeutung der betreffenden Fläche abgewichen werden.

Um eine gute Übersicht über die aktuellen Brachflächenstandorte zu erhalten, wurde ein Methodenmix verfolgt. Dazu gehörte die Auswertung vorhandener Programme, Expertengespräche innerhalb und zum Teil außerhalb der Verwaltung, die Einbeziehung der Öffentlichkeit, Luftbildauswertungen, zahlreiche Ortsbegehungen, Internetrecherchen und Recherchen in der Tagespresse.

Für jeden Standort hat das Handlungsprogramm eine Nutzungsperspektive formuliert. Dabei ist jede Empfehlung grundsätzlich eine Einzelfallentscheidung. Wenn durch politische Beschlüsse oder fortgeschrittene Projektgespräche Nutzungsperspektiven bekannt waren, sind diese in die Empfehlung

eingeflossen. Die dargestellte Nutzungsperspektive ersetzt nicht die Ausarbeitung konkreter Planungen durch die Verwaltung, den Eigentümer oder Projektentwickler.

Die ermittelten Standorte wurden anschließend nach den folgenden Kriterien bewertet:

- Stand der Revitalisierung
  (nicht erforderlich, erforderlich, gestartet, abgeschlossen)
- Entwicklungsaussichten
  (gut, mittel, schwierig)
- Handlungsdruck in Abhängigkeit von der städtebaulichen Störwirkung und der Umweltrelevanz
  (hoch, mittel, gering)

Die Bewertung pro Standort ist in einen Standortsteckbrief eingeflossen. Er enthält ferner Informationen zum Planungsrecht, Luftbild- und Kartenausschnitte, kurze Ausführungen zum Bestand und zu den Entwicklungsabsichten sowie Hinweise zu den notwendigen Arbeitsschritten.

Als Ergänzung zur Einzeldokumentation liegt dem Handlungsprogramm ein Übersichtsplan zu Wuppertal bei.

Im Ergebnis wurden in Wuppertal 101 Standorte mit einem Brachflächenvolumen von ca. 126 ha erfasst. Der größte Anteil entfällt dabei auf Gewerbebrachen mit 45,4 %, Verkehrsinfrastrukturbrachen wie Bahnhöfe inklusive Bahntrassen von 30,8%. Auch Brachflächen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Sportanlagen) sind im Umfang von 14,8% vertreten.

Die Wuppertaler Brachflächen sind überwiegend kleinteilig strukturiert. Zwei Drittel der erfassten Flächen sind maximal 1 ha groß. 28 Standorte fallen in die Kategorie zwischen 10.000 m² und 30.000 m². Nur acht Standorte - meist Bahnbrachen - sind größer als 30.000 m².

Die Wuppertaler Brachflächen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es lassen sich jedoch räumliche Konzentrationen vor allem in der Talachse und im Wuppertaler Osten erkennen. Während entlang der Talachse großflächige Bahnbrachen und kleinteiligere Gewerbebrachen das Bild dominieren, befinden sich in den angrenzenden eher wohnbaulich geprägten Siedlungsbereichen überwiegend Brachen der sozialen Infrastruktur.

Bei gut 16 % (11 Standorte, 204.000 m²) der erfassten Flächen ist die Revitalisierung bereits abgeschlossen. Bei weiteren 11 % (18 Standorte, 133.500 m²) der Flächen ist eine Revitalisierung voraussichtlich nicht erforderlich. In der Konsequenz bedeutet es, dass bei ca. einem Viertel der Flächen kein Handlungsbedarf (mehr) besteht. Bei weiteren 16 % (23 Standorte, 203.000 m²) der erfassten Flächen sind bereits Schritte zur Reaktivierung eingeleitet worden, d.h. auch hier gibt es bereits eine aktive Bearbeitung der Standorte. Bei 57 % der erfassten Brachflächen (49 Standorte, 718.000 m²) werden als Voraussetzung für die Realisierung einer angemessenen Nachnutzung unterschiedliche Revitalisierungsmaßnahmen wie z.B. Rückbau, Altlastensanierung, Schaffung von Planungsrecht etc. erforderlich.

Je nach Lage der Brachflächen im Stadtgebiet besteht ein unterschiedlicher Handlungsdruck. Befindet sich der Brachflächenstandort in einem stadtbildprägenden Bereich oder hat er eine hohe Umweltrelevanz, wird der Handlungsdruck als hoch eingestuft.

Brachflächen können einen wichtigen Beitrag zu bestehenden Programmen und Strategien der Stadtentwicklung leisten. Hier sind insbesondere die integrierten Handlungskonzepte zu den Satzungsgebieten der Sozialen Stadt, die Handlungsprogramme Gewerbeflächen und Wohnen sowie die verabschiedete Strategie Wuppertal 2025 zu nennen.

Brachflächen, die zu diesen Programmen und Strategien einen Beitrag leisten, haben eine hohe Bedeutung und sollten prioritär bearbeitet werden. Dazu gehören die folgenden Projekte:

Elberfeld	Bundesallee (Schauspielhaus)
	Ludwigstraße/Gathe
Barmen	Hünefeldstraße
	Schützenstraße / Carnaper Straße
Heckinghausen	Auf der Bleiche / Mohrenstraße (Gaskessel)
Langerfeld-Beyenburg	Spitzenstraße.

Zu den Projekten der mittleren Priorität gehören unter anderem diese Standorte:

Elberfeld-West	Varresbeck-Süd
	Sambatrasse Anschluss Schwarzer Weg
Vohwinkel	Nathrather Straße
Oberbarmen	Schwarzbach
	Kohlenbahn (Schwarzbachtrasse)
	Wichlinghauser Straße / Max-Planck-Straße
Heckinghausen	Bockmühle / Emil-Wagner-Straße
	Lenneper Straße / Wupper.

Zur Umsetzung von Projekten zur Brachflächenrevitalisierung stehen Instrumente bereit. Neben Instrumenten der Planungs- und Bauordnungsrechts handelt es ich um Instrumente der Beratung und Finanzierung in Form von Fördermittel. Sie sollen Anreize geben. Fördermittel gleichen Nachteile aus. Bei den Finanzierungsinstrumenten sind Eigentumsverhältnisse und Förderquoten zu beachten. Es verbleiben immer Restkosten beim Antragsteller. Wichtige Instrumente sind: Flächenpool NRW (Beratung), Städtebauförderung (Finanzierung), Regionales Wirtschaftsförderungsprogramm - Infrastruktur - (Finanzierung) sowie weitere spezialisierte Programme, die punktuell zum Einsatz kommen können.

8. Quellenverzeichnis

Literatur

Behrendt D., Clausen S., Degenhardt H., Fiedrich G., Holstenkamp L., Kleinhückelkotten S. & Kloten M. (2010), Brachflächen-Fonds. Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover. Lüneburg/Hannover

Bergisches Städtedreieck (2014): Regionales Gewerbeflächenkonzept - Ergänzungsbeschluss, Drucksache-Nr. VO/0883/14

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004): Flächenrecycling in suburbanen Räumen

Bundesamt für Naturschutz (2012): Brachflächen im Spannungsfeld zwischen Naturschutz und (baulicher) Wiedernutzung

Deutscher Rat für Landespflege (DRL) (2006), Heft 78: Durch doppelte Innenentwicklung Freiraumqualitäten erhalten

Institut für Bodenmanagement (IBoMA); Institut für alternative Kommunalplanung e.V. (AKOPLAN) (2002) Expertise: Aktivierung von Brachflächen als Nutzungspotenzial für eine aktive Bauland- und Freiflächenpolitik für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ des Landtags Nordrhein-Westfalen. Dortmund

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) (2012), Projektbericht: Erhebungen über das Brachflächenrecycling in Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2010): Modellvorhaben Kirchenumnutzung

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2012): Urbanes Grün in der integrierten Stadtentwicklung

Stadt Wuppertal, Presseinformation vom 26.03.2014, Brachflächen: Stadt erarbeitet Handlungsprogramm Brachflächen

Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abt. Bauförderung und Wohnen, Mietspiegel Wuppertal 2012

Stadt Wuppertal, Ressort Städtebau und Stadtplanung (2005): Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau u. Ressort Bauen und Wohnen (2006): Stadtteilbezogene Gemengelagenkonzeption, Pilotuntersuchung Cronenberg, Drucksache-Nr. VO/0911/06

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung (2005): Handlungsprogramm Gewerbebrachen, Drucksache-Nr. VO/0948/05

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2009): Handlungsprogramm Wohnen, Drucksache-Nr. VO/0356/09

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2011): Handlungsprogramm Gewerbeflächen, Drucksache-Nr. VO/0255/11

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtdirektor und Stadtkämmerer (2013): Fortschreibung der Leitlinien in der Strategie Wuppertal 2025, Drucksache-Nr. VO/1179/13

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2014): Handlungsprogramm Brachflächen *(Anmerkung des Verfassers: Hinweis zum Aktualisierungserfordernis)*, Drucksache-Nr. VO/0213/14

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2014): Flächenpool NRW, Drucksache-Nr. VO/0497/14

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR, Investorentour Wuppertal Inside, diverse Jahrgänge

Internet

http://www.bmu.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/nachhaltigkeitsstrategie/)

http://www.ep-wuppertal.de/flaechenfinder.html; Abruf vom 05.05.2015

http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html, Abruf vom 21.12.2015

http://home.immobilienscout24.de/27oHu/expose/68827118; Objekt Breslauer Straße; Abruf vom 22.04.2015

http://immobilienscout24.de/expose/68192625; Objekt Cash- und Carry-Markt; Abruf vom 14.04.2014

http://www.schuhmacher-projekte.de/2gewind_w.html; Objekt Küllenhahner Straße 51-55; Abruf vom 10.02.2015

http://www.schuhmacher-projekte.de/2gewind_w.html; Objekt Auf der Bleiche 9; Abruf vom 19.05.2015 u. 24.11.2015

http://www.schuhmacher-projekte.de/2gewind_w.html; Objekt Lenneper Straße 37; Abruf vom 10.02.2015

http://www.schuhmacher-projekte.de/geranienstr51.html; Abruf vom 25.06.2015

http://www.stephan-gewerbeimmobilien.de/immobilien/grossflaechiges-parkplatz-grundstueck; Objekt Schwelmer Straße / In der Fleute; Abrufe vom 28.07.2014 und 25.11.2015

http://www.stephan-gewerbeimmobilien.de/immobilien/hallelagerproduktion-in-wuppertal-mieten-483-3-m/; Abrufe vom 28.07.2014 und 25.11.2015

http://www.walther-praezision.de/de/unternehmen/geschichte/index.html; Abruf vom 29.07.2015

Presse

Metro Cash & Carry Deutschland: Neuer Metro Cash & Carry-Großmarkt in Schwelm; Pressemitteilung vom **01.06.2014**

Wölling, Jeanette Nicole: Neues Leben in alter Textilfabrik in WZ Wuppertal; Artikel vom **09.06.2015**

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/wirtschaft/prym-fashion-stellt-betrieb-ein-1.164909; Artikel vom **05.05.2010**; Abruf vom 10.05.2010

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/wirtschaft/august-buenger-bob-textilwerk-geht-in-die-insolvenz-1.1006869; Artikel vom **07.06.2012**; Abruf vom 27.01.2015

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/barmen-ost/ruine-schule-wulfeshohl-vor-abriss-1.1378564; **Artikel vom 22.07.2013;** Abruf vom 12.08.2015

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/cronenberg/wohngebiet-auf-ehemaligem-fabrikgelaende-kipper-1.1213875; Artikel vom **22.01.2013**; Abruf vom 28.07.2015

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/barmen-ost/statt-leerstand-neue-chancen-fuer-das-buenger-haus-1.1493914; Artikel vom **01.12.2013**; Abruf vom 27.01.2015

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/cronenberg/hoesterey-neues-leben-entsteht-auf-dem-alten-firmengelaende-1.1541779; Artikel vom **31.01.2014**; Abruf vom 03.02.2014

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/brachflaechen-gesucht-stadt-setzt-auf-ideen-der-wuppertaler-1.1601353; Artikel vom **01.04.2014**; Abruf vom 17.07.2014

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/vohwinkel/firma-investiert-15-millionen-in-bauprojekt-an-der-alten-dorfstrasse-1.1608313; Artikel vom **10.04.2014**; Abruf vom 21.12.2015

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/barmen-ost/alte-grundschule-in-hatzfeld-der-abriss-verzoegert-sich-1.1614095; Artikel vom **18.04.2014**; Abruf vom 30.06.2014

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/wirtschaft/membrana-beendet-die-sanierung-1.1679138; Artikel vom **30.06.2014**; Abruf vom 05.08.2015

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/elberfeld-nord/bauplaene-fuer-ehemalige-tennisplaetze-stossen-auf-zustimmung-1.1750971; Artikel vom **25.09.2014**; Abruf vom 30.10.2014

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/barmen-ost/zwei-grundschulen-im-wuppertaler-osten-werden-abgerissen-1.1758973; Artikel vom **06.10.2014**; Abruf vom 19.08.2015

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/cronenberg/lebenshilfe-gibt-die-geplante-kita-an-der-heidestrasse-auf-1.1805349; Artikel vom **02.12.2014**; Abruf vom 22.12.2015

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/ronsdorf/die-ehemalige-bergische-sonne-wird-nun-doch-zum-hotel-umgebaut-1.1800660; Artikel vom **26.11.2014**; Abruf vom 27.11.2014

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/stadtteile/barmen-ost/gaskessel-umbau-stadt-ist-mit-500-000-euro-dabei-1.1881874; Artikel vom **06.03.2015**; Abruf vom 10.03.2015

http://www.wz.de/lokales/wuppertal/polizei-versiegelt-fabrik-nach-brand-1.1959654; Artikel vom **22.06.2015**; Abruf vom 23.06.2015

http://www.wuppertaler-rundschau.de/lokales/bergische-sonne-umbau-spaeter-aid-1.4941142; Artikel vom **12.03.2015**; Abruf vom 27.11.2014

http://www.wuppertaler-rundschau.de/stadtteile/cronenberg/ein-boden-zum-essen-aid-1.4754321; Artikel vom **20.12.2014**; Abruf vom 14.07.2015

http://www.wuppertaler-rundschau.de/lokales/gaskessel-wird-zum-sportpark-aid-1.4883311; Artikel vom **19.02.2015**; Abruf vom 29.07.2015

Gesetze

Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29, ausgegeben zu Bonn am 20. Juni 2013

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 20. September 2013

Runderlass des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEIMH) vom 29. Mai 2015; Informationen des MWEIMH, Stand Juni 2015

Seminare

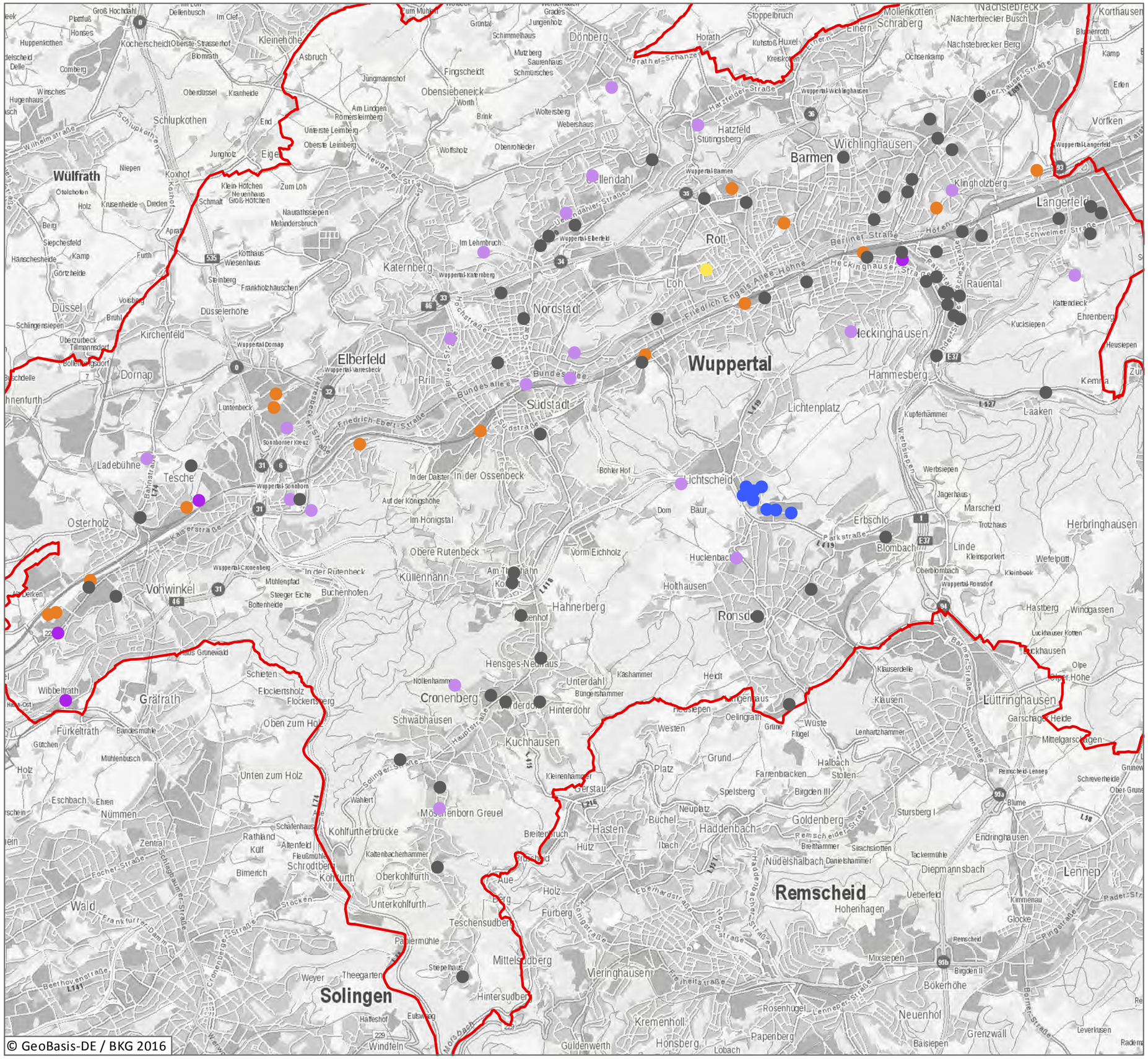
DISR – Deutsches Institut für Stadt und Raum, (Re-)Aktivierung von Gewerbeflächen abseits der großen Entwicklungsareale, Krefeld (13. Juni 2013)

Anhang

Pläne / Tabellen / Steckbriefe

Inhalt

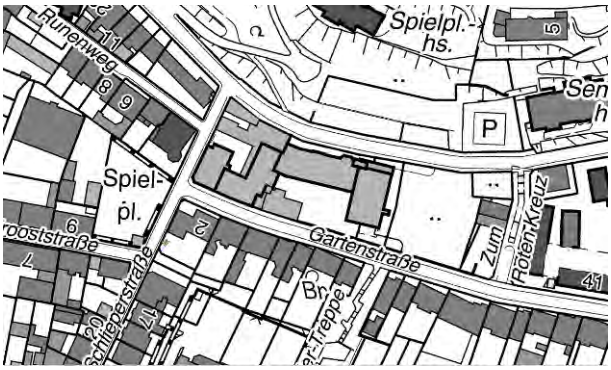
1. Übersichtsplan Brachflächenstandorte Stadt Wuppertal 2
2. Brachflächenstandorte nach Stadtbezirken
   - 2.0 Elberfeld 3
   - 2.1 Elberfeld-West 11
   - 2.2 Uellendahl-Katernberg 21
   - 2.3 Vohwinkel 30
   - 2.4 Cronenberg 41
   - 2.5 Barmen 55
   - 2.6 Oberbarmen 70
   - 2.7 Heckinghausen 80
   - 2.8 Langerfeld-Beyenburg 91
   - 2.9 Ronsdorf 108


Wuppertal
Elberfeld
Barmen
Wichlinghausen
Langerfeld
Vohwinkel
Cronenberg
Solingen
Remscheid
Ronsdorf
Lüttringhausen
Hahnerberg
Kuchhausen
Nordstadt
Südstadt
Katernberg
Wülfrath
Dönberg
Obensiebeneick
Schlupkothen
Kleinehöhe
Fingscheidt
Hatzfeld
Rott
Loh
Heckinghausen
Hammesberg
Lichtenplatz
Lichtscheid
Erbschlo
Blombach
Herbringhausen
Hasten
Haddenbach
Goldenberg
Endringhausen
Lennep
Diepmannsbach
Hohenhagen
Neuenhof
Bökerhöhe
Vieringhausen
Mittelsudberg
Hintersudberg
Teschensudberg
Unterkohlfurth
Oberkohlfurth
Kohlfurterbrücke
Möschenborn Greuel
Hensges-Neuhaus
Unterdahl
Hinterdohr
Schwäbhausen
Oben zum Holz
Unten zum Holz
Gräfrath
Fürkeltrath
Wibbeltrath
Osterholz
Tesche
Ladebühne
Luntenbeck
Dornap
Kirchenfeld
Düsselerhöhe
Düssel
Nümmen
Eschbach
Wald
Weyer
Theegarten
Windteln
Hüttenhammer
Kremenholl
Honsberg
Papenberg
Grenzwall
Baisiepen
Bergisch Gladbach
Leverkusen
Radevormwald
Wuppertal-Langerfeld
Wuppertal-Barmen
Wuppertal-Elberfeld
Wuppertal-Katernberg
Wuppertal-Varresbeck
Wuppertal-Cronenberg
Wuppertal-Sonnborn
Wuppertal-Ronsdorf
Wuppertal-Wichlinghausen
Remscheid-Lennep
Remscheid
Solingen
Bundesallee
Friedrich-Ebert-Straße
Friedrich-Engels-Allee
Heckinghauser Straße
Berliner Straße
Hauptstraße
Kaiserstraße
Parkstraße
Barmer Straße
Lüttringhausen
Schwelmer Straße
Hatzfelder Straße
Horather Schanze
Neuenhofer Straße
Solinger Straße
Focherstraße
Frankfurter Straße
Beethovenstraße
Cronenberger Straße
Lennepe Straße
Remscheider Straße
Haddenbacher Straße
Ebernardstraße
Freiheitstraße
Bergische Straße
Lindenallee
Wilhelmstraße
Schlupkothen
Neviges-Straße
Hochstraße
Bahnstraße
Wuppertalstraße
Friedrichstraße
Bismarckstraße
Kaiserstraße
Morsbach
Wupper
Neviges
Hilden
Haan
Langenfeld
Mettmann
Velbert
Heiligenhaus
Ratingen
Hilden
Leverkusen
Radevormwald
Bergisch Gladbach
Remscheid
Solingen
Wuppertal
Mettmann
Velbert
Heiligenhaus
Ratingen
Langenfeld

Bezeichnung	Größe m²	Vornutzung	Perspektive	Bewertung		
				Revitali-sierungs-stand	Entwick-lungs-aussicht	Handlungs-druck
Elberfeld						
Hardtstraße / Schlieperstraße	6.000	Soziale Infrastruktur	Wohnen	gestartet	gut	mittel
Bundesallee (Schauspielhaus)	10.500	Soziale Infrastruktur	Tanzzentrum	gestartet	gut	hoch
Neumarktstraße	2.000	Gewerbe	Dienstleistung	nicht erforderlich	mittel	hoch
Mirker Bahnhof	13.000	Verkehr	Gewerbe	gestartet	gut	mittel
Ferdinand-Schrey-Straße	6.000	Gewerbe	Soziale Infrastruktur	erforderlich	mittel	gering
Ludwigstraße / Gathe	5.000	Gewerbe	Islamisches Gemeinde-zentrum	erforderlich	mittel	hoch
Döppersberg (Bahndirektion)	7.500	Verkehr	Einzelhandel	gestartet	mittel	hoch
	50.000					

Flächenbezeichnung			**Hardtstraße / Schlieperstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 0-763**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf	Flächengröße	6.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integriert)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Es handelt sich um ein ehemaliges Krankenhaus, das seit mehreren Jahren leer steht.
Eine Projektentwicklungsgesellschaft hat die Fläche mit dem Ziel erworben, die ehemaligen Klinikgebäude in Eigentumswohnungen (ca. 65 WE) umzubauen. Geplant ist zudem der Anbau von Balkonen, der Abriss von Wirtschaftsgebäuden und der Neubau eines Parkhauses.

Der Standort liegt am Rande der Parkanlage Hardt in qualitativ guter, innenstadtnaher Wohnlage.

Die östlich angrenzende Grünfläche sollte aus stadtklimatischen Gründen unbebaut bleiben.

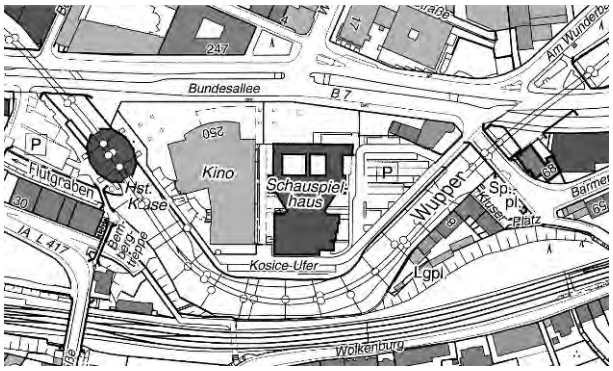
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 27.10.2015

Flächenbezeichnung			**Bundesallee – Schauspielhaus**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 0-2528**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf	Flächengröße	10.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Stadt / GMW
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integriert)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2013	Sonstiges	Kultur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Das ehemalige Schauspielhaus ist seit 2000 als Baudenkmal anerkannt. Eine Sanierung der Spielstätte war notwendig, wurde jedoch aufgrund der schwierigen Haushaltssituation der Stadt nicht realisiert. Mit Ablauf der Spielzeit 2012/13 am 30. Juni 2013 wurde das Theater geschlossen.

Die Schließung wurde jedoch auch als Chance begriffen, denn der Rat der Stadt hat am 16.12.2013 den Grundsatzbeschluss gefasst, im Schauspielhaus das Pina Bausch Zentrum zu schaffen. Dieses Projekt wird als innovatives Schlüsselprojekt der Strategie Wuppertal 2025 zugeordnet. Die Finanzierung der Planung von Umbau und Erweiterung des Schauspielhauses zum Pina Bausch Zentrum wird von Bund und Land wesentlich mitfinanziert. Mit Beschluss des Rates der Stadt vom 11.05.2015 wird der Eigenanteil der Stadt im Haushaltsjahr 2015 sichergestellt.

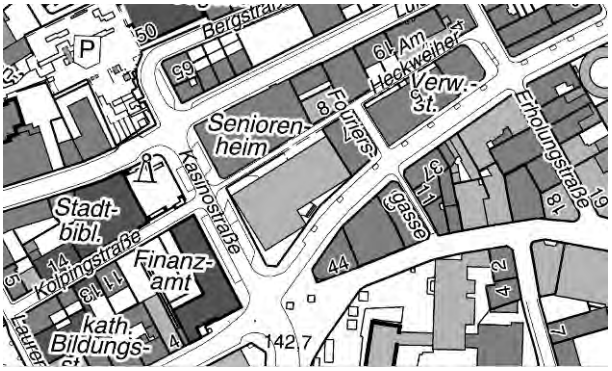
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Die Planungsphase wird voraussichtlich im Sommer 2016 abgeschlossen.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gemeinbedarf Kultur „Pina Bausch Tanzzentrum“	**Quelle:** Verwaltung Drucksache-Nr. VO/1356/15 Stand: 27.10.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	hoch	

Flächenbezeichnung			**Neumarktstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 0-2529**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld
FNP-Darstellung	Kerngebiet	Flächengröße	2.000 m²
B-Plan Nr. 849	Rechtskraft 31.10.1996	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja (Dienstleistung)	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht inte.)	nein	Einzelhandel	ja
Jahr der Nutzungsaufgabe	2012	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Umstrukturierungen im Bankensektor führten Ende Mai 2012 zur Schließung dieses ehemaligen Bankstandortes. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Das Gebäude wurde in den 60iger Jahren erbaut und liegt umgeben von Büro- und Verwaltungsgebäuden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Elberfeld in guter zentraler Lage. Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage mit 45 Stellplätzen.

Es gab seit der Nutzungaufgabe verschiedenste Anfragen. Problematisch war die ehemalige Eigentümersituation, die einen einzelnen Verkauf aus einem Immobilienportfolio nicht vergesehen hat. Nach einem Eigentümerwechsel prüfen die neuen Eigentümer des Portfolios nun, ob das Objekt im Bestand gehalten und entwickelt werden soll oder ob ein Einzelverkauf des Objekts möglich ist.

An diesem Standort wäre als Nachnutzung neben einer Dienstleistungsnutzung bei Bedarf auch eine öffentliche Nutzung denkbar. Darüber hinaus könnte unter Einbeziehung der nördlich angrenzenden Altenhilfe-Einrichtung die Realisierung eines altengerechten Wohnprojektes geprüft werden.

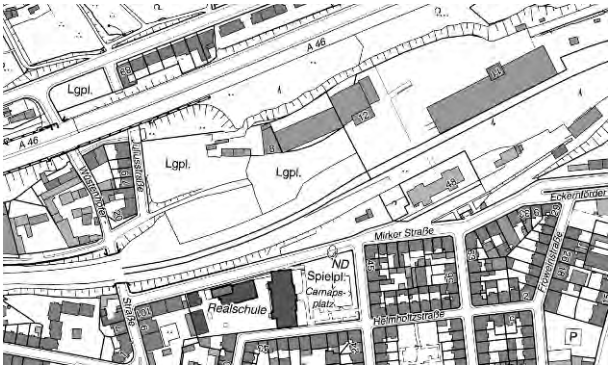
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

ggf. Bedarfs- und Machbarkeitsprüfung altengerechtes Wohnen bzw. öffentliche Nutzung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Dienstleistung	**Quelle:**
Revitalisierung	nicht erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	WZ 17.05.2012
Handlungsdruck	hoch	Wuppertal Inside 2013
		Stand: .16.11.2015

Flächenbezeichnung			**Mirker Bahnhof**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 0-2530**
GEP-Darstellung RPD-Darstellung	Gleisanlagen ASB	Stadtbezirk	Elberfeld
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	13.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Teilbereich eines ehemaligen Güterbahnhofs, der seit den 70iger Jahren gewerblich genutzt wird. Heute grenzen im Norden Gewerbetriebe sowie die A 46 und im Süden der auf den ehemaligen Gleisanlagen geschaffene Fuß- und Radweg „Nordbahntrasse“ an, der die bestehenden gewerblichen Nutzungen von Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen trennt. Südlich angrenzend befindet sich ferner der Mirker Bahnhof, in dem das Projekt Utopiastadt als Projekt mit starkem Quartiersbezug im Rahmen der Städtebauförderung gefördert wird.

Die Brachfläche soll weithin für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden. Unter Berücksichtigung der angrenzenden sensiblen Nutzungen im Süden einerseits und der gewerblichen Nutzung bzw. der Lärmemissionen der Autobahn im Norden andererseits wird die Ansiedlung von kleineren Handwerksbetrieben, Dienstleistern oder auch Unternehmen der Kreativwirtschaft angestrebt.

Im Rahmen der Nachfolgenutzung ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine klimatisch/lufthygienische Ausgleichsfläche/Luftleitbahn handelt. Der Verwaltung liegen zudem Hinweise auf altlastenrelevante Teilnutzungen vor.

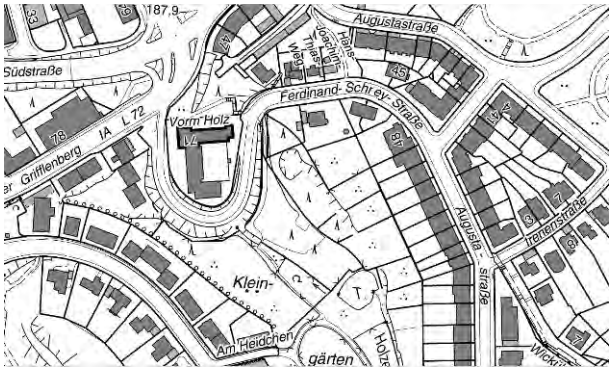
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Nördlich der Nordbahntrasse soll ein mindestens 5 m breiter Streifen von der Bebauung freigehalten werden. Unter Umständen sind Bodenuntersuchungen bzw. -maßnahmen erforderlich.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	gestartet	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 27.10.2015

Flächenbezeichnung			**Ferdinand-Schrey-Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 0-2531**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf / Grünfläche	Flächengröße	6.000 m²
kein B-Plan	in Teilen § 34 BauGB	Eigentümer	Stadt / privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	Soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Es handelt sich um eine ungenutzte, bewaldete Grünfläche, die sich aus zwei städtischen Grundstücken und einem privaten Grundstück zusammensetzt und als Wegeverbindung zwischen Kleingartenanlage im Süden und Ferdinand-Schrey-Straße im Norden genutzt wird. Nach Auskunft eines Bürgers befand sich auf dem privaten Grundstück eine ehemalige Produktionsstätte für die Weiterverarbeitung von Molkereiprodukten. Das Grundstück ist leergeräumt, die ehemalige Erschließung noch erkennbar. Es gibt Hinweise auf relevante Bodenbelastungen.

Im FNP sind auf der Gesamtfläche Grünfläche und zwei Flächen für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. Die Umgebungsnutzung ist geprägt durch Wohnen und die im Süden und Westen angrenzende Kleingartenanlage. Der Unicampus Grifflenberg befindet sich in ca. 200 m Luftlinie südwestlich des Standortes.

In den angrenzenden Quartieren besteht nach Auskunft des Ressorts „Tageseinrichtungen für Kinder / Jugendamt“ ein hoher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen. Die Lage im Stadtgebiet, die Erreichbarkeit und die angrenzenden Grünstrukturen bieten hier gute Standortvoraussetzungen für den Betrieb einer KiTa. Ferner könnte aufgrund der Lagegunst zur Universität als alternative Idee das Thema „studentisches Wohnen“ als Nutzungskonzept verfolgt werden.

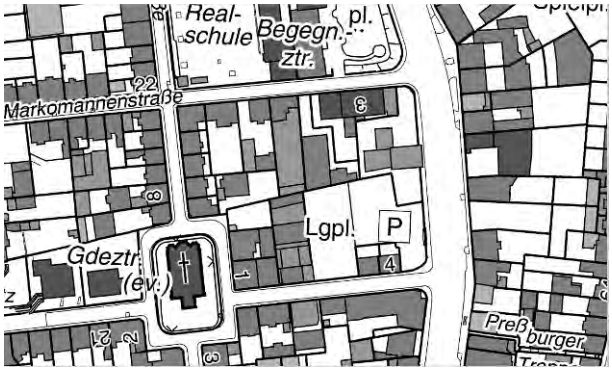
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Weitergehende Prüfungen Kindertagesstätte ggf. studentisches Wohnen; Bodenuntersuchungen; Bebauungsplan

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Kindertagesstätte	**Quelle:** Bürger
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	gering	Stand:16.11.2015

Flächenbezeichnung			**Ludwigstraße / Gathe**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 0-170-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Flächengröße	5.000 m²
B-Plan Nr. 1175	A-Beschluss 06.11.2013	Eigentümer	privat / Stadt – GMW
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der gekennnzeichnete Bereich wird durch eine vor Jahren aufgegebene Tankstelle geprägt. Das südlich angrenzende, städtische Grundstück wird als Stellplatzfläche zwischengenutzt. Das Gesamtareal stellt sich als städtebaulicher Missstand dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Ordnung in diesem für Elberfeld stadtstrukturellen wichtigen Bereich wiederhergestellt und gleichzeitig die gestalterische Qualität langfristig gesichert werden.
Es liegen Erkenntnisse zu altlastenrelevanten Vornutzungen vor.

Aktuell plant die Türkisch-Islamische Union der Anstalt für Religion e.V. (DITIB) die Errichtung eines islamischen Gemeindezentrums auf dem Areal. Der hierfür notwendige Grundstückserwerb durch die DITIB hat stattgefunden. Das Konzept beinhaltet neben einer Moschee ein Begegnungs- und Kommunikationszentrum, Schulungs- und Seminarräume, Einzelhandel, betreutes Wohnen und einen Kindergarten und entspricht damit der angestrebten höherwertigen Nutzung.

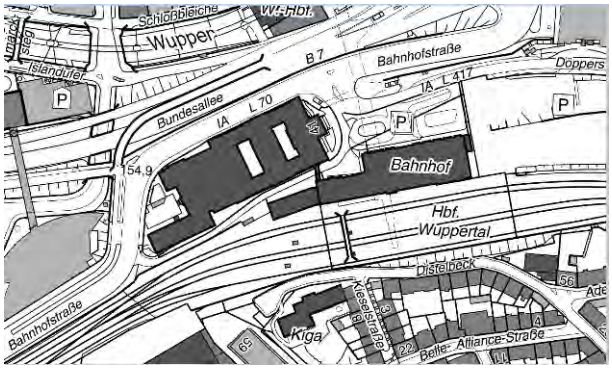
Es handelt sich hier um einen klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Daher wird empfohlen, auf einen Begrünungsanteil (auch Dachbegrünung) zu achten.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:
B-Plan-Verfahren zu Ende führen; FNP-Änderung; die notwendigen Maßnahmen zur Bodensanierung können im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt werden.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Islamisches Gemeindezentrum	**Quelle:** Verwaltung Drucksache-Nr. VO/0673/13 Stand: 27.10.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	hoch	

Flächenbezeichnung			**Döppersberg - Bahndirektion**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 0-2532**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld
FNP-Darstellung	Kerngebiet	Flächengröße	7.500 m²
B-Plan Nr. 954 B-Plan Nr. 1220V	Rechtskraft 22.10.2014 A-Beschluss 30.04.2015	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	ja
Jahr der Nutzungsaufgabe	2008	Sonstiges	Kultur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Das Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion steht seit Juni 2008 leer. Das klassizistische Bauwerk wird seit 1988 in der Baudenkmalliste der Stadt geführt. Die Fassade wurde zwischen 1999 und 2000 aufwendig saniert. In der Vergangenheit wurde die Möglichkeit einer Nachnutzung durch das Fuhlrott-Museum geprüft. Eine Umsetzung scheiterte letztendlich an der Notwendigkeit umfangreicher Sanierungsmaßnahmen.

2008 hat ein privater Investor das Gebäude erworben. Ziel ist jetzt, die ehemalige Bundesbahndirektion in Kombination mit dem südwestlich angrenzenden Postverteilzentrum als FOC zu nutzen. Das Postverteilzentrum wird nach Fertigstellung der Neubaumaßnahme auf dem Gelände des GOH-Engineering Parks den Standort am Kleeblatt verlassen, sodass auch hier der Gebäudekomplex zur Nachnutzung frei wird.

Am 30.04.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 1220V - FOC/Kleeblatt - mit dem Ziel gefasst, die vom Investor angestrebte Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

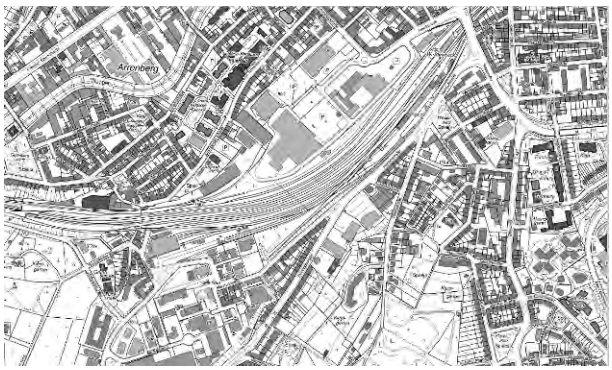
B-Plan-Verfahren durchführen

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Einzelhandel	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	hoch	Stand: 31.08.2015

Bezeichnung	Größe m²	Vornutzung	Perspektive	Bewertung		
				Revitali-sierungs-stand	Entwick-lungs-aussicht	Handlungs-druck
Elberfeld-West						
Bahnhof Steinbeck	44.000	Verkehr	Gewerbe	erforderlich	schwierig	mittel
Bahnhof Varresbeck nordwestlich der Nordbahntrasse	29.000	Verkehr	Gewerbe	erforderlich	gut	mittel
Bahnhof Varresbeck südöstlich der Nordbahntrasse	35.000	Verkehr	Gewerbe	erforderlich	schwierig	mittel
Sonnborner Ufer	8.000	Soziale Infrastruktur	Freizeit / Grünfläche	erforderlich	schwierig	gering
Deutscher Ring	5.500	Soziale Infrastruktur	Gewerbe	erforderlich	mittel	mittel
Briller Straße (Villa Amalia)	9.000	Soziale Infrastruktur	Dienstleistung/ Wohnen	gestartet	gut	hoch
Alte Dorfstraße	5.000	soziale Infrastruktur	Wohnen / KITA	abgeschlossen	gut	mittel
Anschluss Sambatrasse Schwarzer Weg	2.000	Verkehr	Fuß- und Radweg	erforderlich	schwierig	gering
Sonnborner Straße / Kirchhofstraße	3.500	Wohnen / Dienstleistung	Wohnen / KITA	erforderlich	gut	hoch
	141.000					

Flächenbezeichnung			**Bahnhof Steinbeck**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 1-277-2**
RPD-Darstellung	Schienenweg, GIB, ASB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 44.000 m²
B-Plan Nr. 1053	A-Beschluss 27.05.2002 Verfahren ruht	Eigentümer	Bahn
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2002	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Im Rahmen der Regionale 2006 war vorgesehen, diesen Standort sowie die östlich angrenzende Fläche bis zur Südstraße zu einem Standort für die Event- und Kommunikationswirtschaft zu entwickeln. Voraussetzung hierfür wäre ein umfangreicher und kostenintensiver Rückbau bestehender aktiver Bahnanlagen gewesen. Die Pläne wurden seit Ende 2005 nicht weiter verfolgt.

Durch den aufgrund von Verkehrssicherungspflichten erfolgten Rückbau des Bahnbetriebswerks und die geplante Umstellung auf das digitale Stellwerk (Abbindung der Fläche vom Bahnnetz) haben sich die Rahmenbedingungen für die neue Entwicklung der Fläche wesentlich verbessert. Die Fläche ist schmal geschnitten, ein Geländesprung von bis zu 13 m zur Neviandtstraße (Stützwand!) und Bodenbelastungen sind zu beachten. Die Fläche besitzt jedoch durch ihre Nähe zur Elberfelder City eine hohe Lagegunst.

Im Westen besitzt das Umfeld einen Mischgebietscharakter. Südlich grenzt Gewerbe, im weiteren Verlauf Wohnen an. Neue Planungsideen sollten die Anbindung der Sambatrasse vom Schwarzen Weg zur Südstraße berücksichtigen.Der Standort wurde durch die BEG NRW ausgeboten. Derzeit befindet man sich in Verhandlungen.

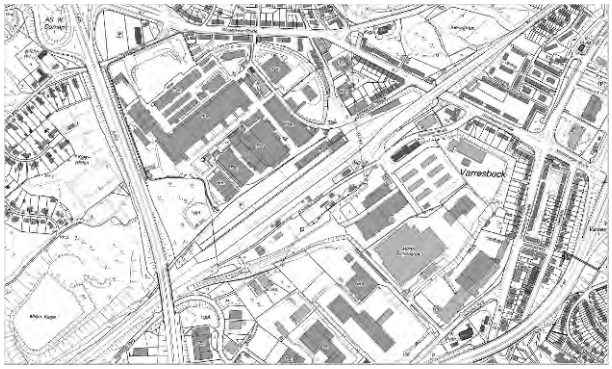
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Qualifizierung durch ein städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung klimatisch/lufthygienischer Aspekte, Substanzprüfung der denkmalgeschützten Gebäude Güterschuppen und Stellwerkshäuschen, Freistellung von Bahnbetriebszwecken, FNP-Änderung, B-Plan, Altlastensanierung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** BEG NRW Verwaltung **Stand: 27.10.2015**
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	schwierig	
Handlungsdruck	mittel	

Flächenbezeichnung			**Bhf. Varresbeck Nord**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 1-1865-4**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 29.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1999	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die ehemalige Bahnfläche zeichnet sich durch eine besondere verkehrstechnische Lagegunst aus. Über die angrenzende B 7 liegen die Anschlussstellen zur A 46 (AS W-Varresbeck) und A 535 / B 224 (AS W-Dornap) in 800 bzw. 1.100 m Entfernung. Die nähere Umgebung ist vorwiegend industriell geprägt, die Erschließung der Brachfläche über die Mettmanner Straße führt jedoch an Wohngebäuden vorbei.

Nördlich der Bahnbrache grenzt das Betriebsgelände an einen Industrie- und Automobilzulieferer sowie an ein Entsorgungsunternehmen und zwei Störfallbetriebe an. Südöstlich verläuft die Nordbahntrasse. Weiter südlich befindet sich eine weitere ehemalige Bahnfläche, die als Gewerbefläche weiter entwickelt werden soll.

Die Fläche ist freigeräumt, eben und bandartig geschnitten. Die Tiefe der südlichen Grundstücksteile beträgt ca. 32 m. Die Länge der Gesamtfläche beträgt ca. 750 m. Es gibt Interesse an dieser Fläche. Es werden Verhandlungen geführt. Eine Bauvoranfrage liegt vor.

Es gibt Hinweise zu Bodenbelastungen. Die Fläche stellt eine wichtige Luftleitbahn dar.

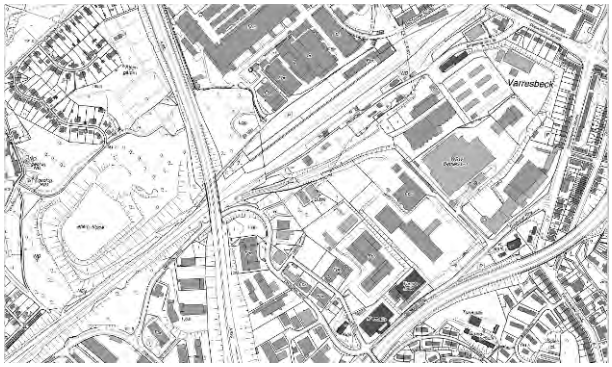
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Offene Fragen zur Bodenbelastung und daraus resultierender Maßnahmen, Entwässerung sowie zu klimatisch/lufthygienischen Aspekte etc. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Es wird empfohlen, einen 5 m breiten Streifen entlang der Nordbahntrasse von einer Bebauung freizuhalten.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Art Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2011
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 16.11.2015

Flächenbezeichnung			**Bhf. Varresbeck Süd**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 1-1865-5**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 35.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Bahn/Stadt/WSW/privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1999	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die dargestellte Fläche diente im Wesentlichen dem Bahnanschluss des Großmarktes. Auch heute findet man teilweise noch alte Bahnanlagen. Um die Fläche zu entwickeln sind zahlreiche Restriktionen zu bewältigen. Der Standort bietet aber auch Potenziale.

Er zeichnet sich durch eine besondere verkehrstechnische Lagegunst aus. Über die angrenzende B7 liegen die Anschlussstellen zur A 46 (AS W-Varresbeck) und A 535 / B 224 (AS W-Dornap) in 800 bzw. 1.100 m Entfernung. Die Erschließung der Brachfläche erfolgt über die Benrather Straße und den Deutschen Ring. Die nähere Umgebung ist industriell geprägt, der Standort liegt im Achtungsabstand von drei Störfallbetrieben. Zu den Herausforderungen gehören die Topografie, die noch zu klärende Altlastensituation, die Integration der vorhandenen Energieinfrastuktur (Hochspannungsleitung, erdverlegte Kabel) sowie die Bauruine am Deutschen Ring. Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Es existieren alte Laubgehölzstrukturen.

Der Standort wurde mit Beschluss vom 15.12.2014 in das Regionale Gewerbeflächenkonzept aufgenommen mit dem Ziel, zur Optimierung des Standortes (Erschließungssituation, Beseitigung städtebaulicher Missstände) Fördermittel nach dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm NRW zu beantragen. Zur Vorbereitung des Antrags läuft - unterstützt durch die BEG NRW - derzeit eine Machbar-keitsstudie, die die wesentlichen städtebaulichen Eckpunkte betrachtet und Aufbereitungskosten ermittelt.

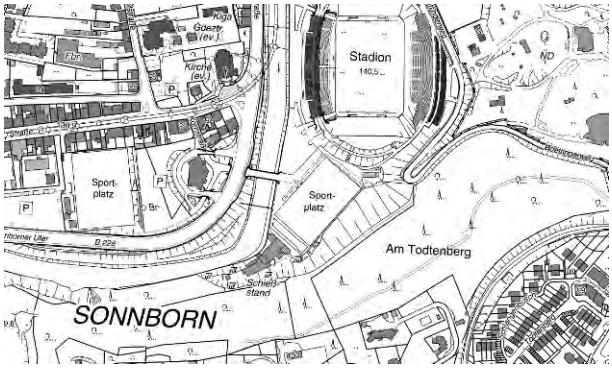
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Abschluss Machbarkeitsstudie inkl. artenschutzrechtlicher Untersuchung; weitergehende Altlastenuntersuchungen; Abstimmung mit Wirtschaftsministerium NRW; Freistellung der restlichen Bahnflächen von Bahnbetriebszwecken; B-Plan, FNP-Änderung; Förderantrag gem. RWP NRW; Altlastensanierung; Niveauausgleich; Erschließung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Art Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** BEG NRW Drucks.-Nr.: VO/0883/14 Stand: 26.11.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	schwierig	
Handlungsdruck	mittel	

Flächenbezeichnung			**Sonnborner Ufer**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 1-2533**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Sondergebiet Erholung,Freizeit,Sport	Flächengröße	8.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Stadt - GMW
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2013	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Rat der Stadt hat am 30.09.2013 beschlossen, den Nebenplatz am Stadion Zoo und die angrenzende denkmalgeschützte Turnhalle nicht mehr als kommunale Sportstätte zu nutzen. Die Grundstücksflächen und Gebäude sollen jedoch nicht verkauft, sondern verpachtet werden. Der Standort liegt am südlichen Rand des Denkmalbereichs „Zooviertel“.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadion, der Lage an der Wupper und der guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV bietet sich eine Entwicklung zu einer multifunktionalen Sport- und Eventfläche an. Gleichwohl ist diese Nutzung auch mit Investitionen verbunden, denn aktuell kann die Oberfläche der Sportfläche nur von Fahrzeugen mit einer maximalen Zulassung von 5 t befahren werden.

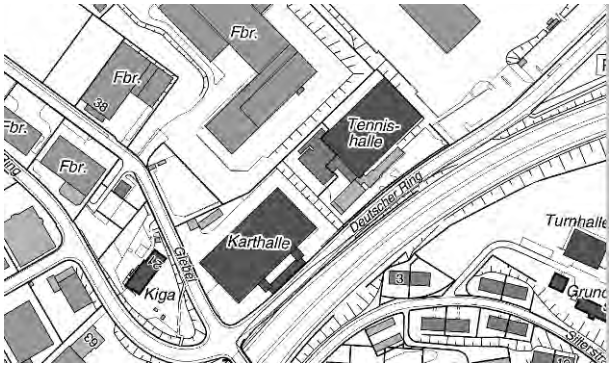
Die Fläche ist aufgeschüttet und durch Altlasten belastet. Sie liegt im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs und ist Bestandteil einer klimatischen Ausgleichsfläche.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:
Lärmgutachten; je nach Folgenutzung sind weitere Altlastenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen notwendig; Aufbau einer Struktur zur Vermarktung und Nutzung der Fläche; Erarbeitung eines Parkplatz- und Sicherheitskonzeptes (Stadion)

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Sport- und Eventfläche	**Quelle:** Verwaltung Drucks.-Nr. VO/0890/14 Stand: 28.10.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	schwierig	
Handlungsdruck	gering	

Flächenbezeichnung			**Deutscher Ring**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 1-2534**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	5.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Es handelt sich um eine ehemalige Tennishalle. Eine im April 2015 durchgeführte Ortsbesichtigung vermittelte den Eindruck (Spontanvegetation / leichter Vandalismus), dass das Gebäude schon seit mehreren Jahren leer steht.

Das Grundstück liegt innerhalb des großflächigen Gewerbegebietes Deutscher Ring direkt an der Autobahn A 46 zwischen den Anschlussstellen Varresbeck und Sonnborner Kreuz. Aufgrund der Umgebungsnutzung – Gewerbe / Straße Deutscher Ring / A 46 – ist das Grundstück stark verlärmt. Westlich angrenzend befindet sich ein Saunaclub.

Die Fläche liegt im Achtungsabstand von zwei Störfallbetrieben. Es besteht ein Verdacht auf Bodenbelastung.

Als Alternative zur aufgegebenen Nutzung – Hallensport – ist an diesem Standort z.B. eine Nachnutzung für Logistikzwecke oder nach Rückbau für ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen denkbar. Der Standort soll für produzierende und artverwandte Nutzungen erhalten werden.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

historische Nutzungsrecherche, ggf. Altlastenuntersuchung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Internet
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 31.08.2015

Flächenbezeichnung			**Briller Straße (Villa Amalia)**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 1-2477**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf	Flächengröße	9.000 m²
B-Plan Nr. 634	Rechtskraft 15.08.2005	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2012	Sonstiges	

Ausschnitt DGK

Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Villa Amalia ist eine zweigeschossige Villa im Briller Viertel, die zusammen mit der Remise (Kutscherhaus) seit 1986 in der Denkmalliste der Stadt eingetragen ist. Beide Gebäude stehen innen und außen unter Denkmalschutz. Zwischen 1990 und 2012 wurde der Gebäudekomplex bestehend aus der Villa, einem Anbau, dem Kutscherhaus und einer an der Straße liegenden Kapelle unter dem Namen „Johanneshaus Am Brill“ als Altenheim für rund 90 Senioren genutzt. Seitdem steht das Anwesen leer.

Die Umgebungsnutzung wird von hochwertigem Wohnen in innenstadtnaher Lage geprägt. Grundsätzlich sind unterschiedliche qualitativ hochwertige Wohn- oder Büronutzungen am Standort der Villa unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes denkbar. Ein Investor hat im Juni 2015 das Ensemble erworben und beabsichtigt, die Villa denkmalgerecht zu sanieren und an eine Agentur, Kanzlei oder Praxisgemeinschaft zu vermieten. Das Kutscherhaus soll verkauft, Anbau und Kapelle sollen kurzfristig zurückgebaut werden. Es ist eine ergänzende Bebauung mit drei bis vier Mehrfamilienhäusern geplant.

Der Briller Bach verläuft durch das Gebiet. Auf der Fläche findet sich ein alter Laubholzbestand. Es handelt sich um einen lufthygienisch/klimatisch vorbelasteten Bereich.

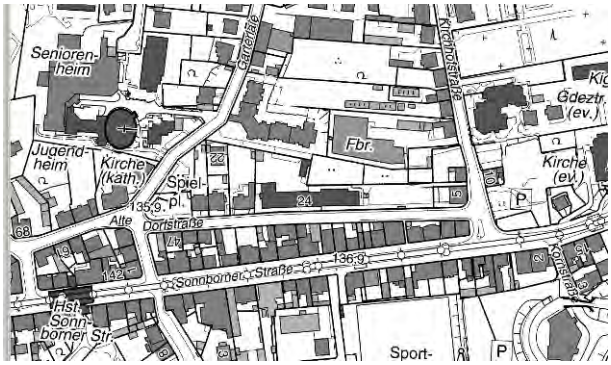
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Bachs; keine Straßenrandbebauung; Bodenuntersuchungen im Planverfahren

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen / Dienstleistung	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	Internet
Handlungsdruck	hoch	Stand: 27.10.2015

Flächenbezeichnung			**Alte Dorfstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 1-2240-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf	Flächengröße	5.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Stadt - GMW
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2004	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Es handelt sich um eine ehemalige Schule, die im Jahr 2013 vollständig zurückgebaut wurde. Die Fläche ist umgeben von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Die Infrastrukturausstattung ist gut. Nahversorgung und Schwebebahnhaltestelle sind fußläufig erreichbar. Im Nahbereich – 300 bis ca. 500 m – liegen zudem Stadion und Zoo sowie eine Reihe weiterer Grünflächen.

Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer zentralen Lage für unterschiedliche Wohnnutzungen (Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, altengerechte Wohnformen) als auch für eine (anteilige) KITA-Nutzung.

Es handelt sich um einen klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Die Fläche liegt im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs.

Das Gebäudemanagement der Stadt steht mit Interessenten in Gesprächen.

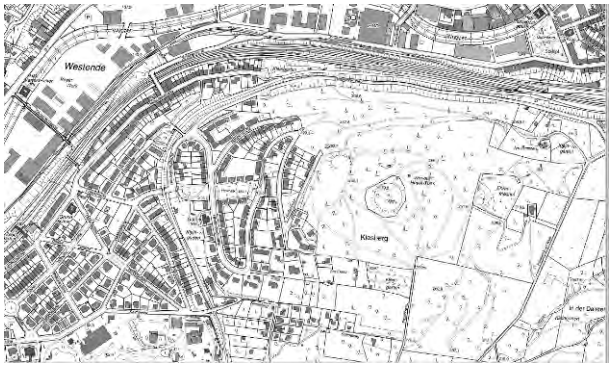
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Bei der Neubebauung sind Begrünungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung) zu empfehlen.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen, KITA	**Quelle:**
Revitalisierung	abgeschlossen	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	www.wz-newsline.de
Handlungsdruck	mittel	v. 10.04.2014
		Stand: 28.10.2015

Flächenbezeichnung			**Anschluss Sambatrasse / Schwarzer Weg**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 1-2535**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Grünfläche, Bahn	Flächengröße	ca. 2.000 m² bei Länge von ca. 400 m
kein B-Plan	§ 35 BauGB	Eigentümer	Stadt / Bahn
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1989	Sonstiges	Fuß- und Radweg

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Im Rahmen der Regionale 2006 wurde der wesentliche Teil der Sambatrasse zwischen dem ehemaligen Cronenberger Bahnhof und der Hindenburgstraße zu einem Fuß- und Radweg umgebaut. Nunmehr besteht der politische Wunsch, die Trasse zu verlängern (Ausschuss für Stadtentwicklung 30.04.2015).
Eine 1.200 m lange Verlängerung unterhalb des Schwarzen Wegs mit Einschleifung in die Hauptbahnstrecke im Bereich der Güterstraße ist unrealistisch. Zum einen müssen umfangreiche Stützbauwerke erworben, saniert und unterhalten werden, zum anderen ist aufgrund der Bahnaktivitäten keine durchgehende Nutzung möglich. Favorisiert wird die dargestellte Variante, die den Anschluss und die Weiterführung des Radverkehrs über den Schwarzen Weg vorsieht. Hier ist der Ausbau der Trasse auf ca. 400 m erforderlich.

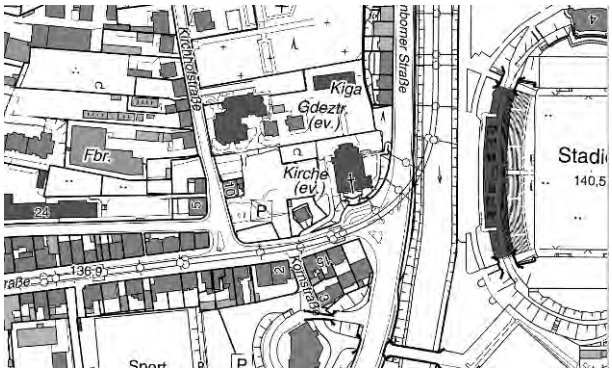
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Freistellung von Bahnbetriebszwecken (soweit noch erforderlich), Planung; Grunderwerb der noch notwendigen Restfläche, Beantragung von Fördermitteln geplant
Die BEG NRW ist bereit, die Planung zu unterstützen.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Fuß- und Radweg	**Quelle:** Verwaltung Ausschuss für Stadtentwicklung 30.04.2015 Stand: 02.09.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	schwierig	
Handlungsdruck	gering	

Flächenbezeichnung			**Sonnborner Straße / Kirchhofstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 1-666-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	MI	Flächengröße	ca. 3.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Stadt
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1976	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Bei diesem zentral gelegenen Standort handelt es ich um eine Fläche, die vorwiegend dem Wohnen, untergeordnet dem Gewerbe diente. Sie ist in das Handlungsprogramm aufgenommen worden, weil sie im Gegensatz zu sonstigen Wohnungsbaubrachen über eine nennenswerte Größe verfügt und aufgrund der Lagequalität (Eingangsbereich des Sonnborner Zentrums, Sichtbeziehung zur Schwebebahn, Stadionnähe) von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist.

Der Rückbau der Gebäude hat in den Jahren zwischen 1965 bis 1976 statt gefunden. Derzeit wird die Fläche z.T. als Parkplatz genutzt, auf der anderen Teilfäche hat sich durch Spontanvegetation eine Grünfläche entwickelt. Die Lage lässt eine Bandbreite von Nutzungen zu. Um das innenstadtnahe Wohnen zu stärken, soll die Fläche wieder zum Wohnstandort entwickelt werden. Auch eine KITA-Nutzung ist an diesem Standort denkbar. Aktuell finden Verhandlungen mit einem Interessenten statt.

Nach Abbruch der Wohngebäude wurden die Keller mit dem Abbruchmaterial verfüllt. Zusätzlich wurde das Gelände geringmächtig überschüttet. Ein Bodengutachten aus den Jahren 1997/1998 zeigt für Teilbereiche erhöhte Schadstoffgehalte auf. Es handelt sich um einen klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Die Fläche liegt im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

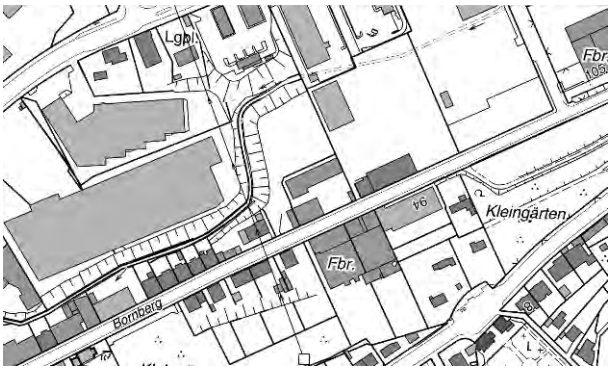
Bodensanierungsmaßnahmen können im Rahmen der Baugenehmigung geklärt und in der Baumaßnahme umgesetzt werden

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen, KITA	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	hoch	Stand: 02.12.2015

Bezeichnung	Größe m²	Vornutzung	Perspektive	Bewertung		
				Revitali-sierungs-stand	Entwick-lungs-aussicht	Handlungs-druck
Uellendahl-Katernberg						
Bornberg	6.000	Gewerbe	Gewerbe	abgeschlossen	mittel	gering
Kempers Häuschen	12.000	Soziale Infrastruktur	Wohnen / KITA	gestartet	gut	mittel
Uellendahler Straße / Hans-Böckler Straße	2.500	Gewerbe	Gewerbe	erforderlich	gut	hoch
Uellendahler Straße	5.000	Gewerbe	Gewerbe	erforderlich	gut	mittel
Uellendahler Straße / Bornberg	6.500	Gewerbe	Gewerbe	gestartet	mittel	mittel
Worderberg / Dönberger Straße	14.000	Soziale Infrastruktur	Wohnen	gestartet	mittel	mittel
Röttgen	4.500	Soziale Infrastruktur	Wohnen / KITA	abgeschlossen	gut	mittel
Eschenbeek	12.000	Soziale Infrastruktur	Grünfläche / Freiraum	erforderlich	mittel	gering
	62.500					

Flächenbezeichnung			**Bornberg**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 2-1604-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 6.000 m²
B-Plan Nr. 1021	Rechtskraft 23.02.2004	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1999	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die ursprünglich 2,7 ha große Brachfläche einer ehemaligen Maschinenfabrik ist bis auf eine Restfläche von ca. 6.000 qm erfolgreich entwickelt worden. Eine Automobil-Vertretung, eine KFZ-Meisterwerkstatt sowie eine Filiale einer Fast-Food-Kette haben sich auf dem Standort angesiedelt und entsprechen damit weitestgehend der Profilierung der Automeile Uellendahler Straße.

Das verbliebene Grundstück von ca. 6.000 qm befindet sich in einer Hinterlage und ist mit zwei denkmalgeschützten Gebäuden bebaut. Die weitere Fläche ist freigeräumt. Verschiedenste Nutzungen wurden bereits geprüft.Der Eigentümer bemüht sich um eine Vermarktung.

Im Fall von Bodeneingriffen sind Maßnahmen (ordnungsgemäße Entsorgung des Bodenaushubs) zu erwarten.

Der Mirker Bach quert im nördlichen Bereich die Fläche.

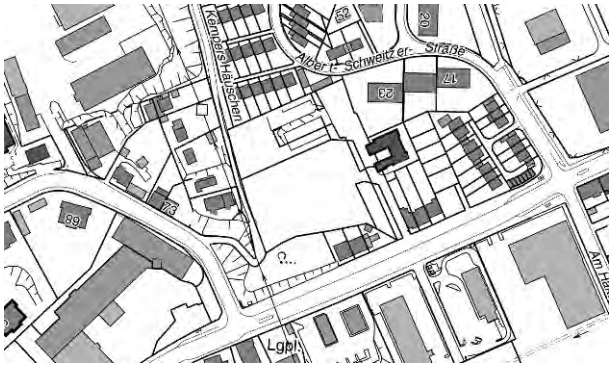
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Die Bodensanierungsmaßnahmen können im Rahmen einer Baumaßnahme durchgeführt werden.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	abgeschlossen	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	gering	Stand: 16.11.2015

Flächenbezeichnung			**Kempers Häuschen**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 2-1703-8**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf /MI / Grünfläche	Flächengröße	ca. 12.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat / Stadt
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1964	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Liegenschaft des ehemaligen Kinderheims St. Michael zwischen der Uellendahler Straße und der Straße Kempers Häuschen wurde bereits vor einigen Jahren geräumt. Die Umgebungsnutzung der Fläche wird nördlich der Uellendahler Straße überwiegend durch Wohnen und sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kinderhaus St. Michael, Grundschule, Kindertagesstätte, Kirche, Gemeindehaus) bestimmt. Größere Freiräume sind in der Distanz von ca. 200 m (Kleingarten) bis 550 m (Mirker Hain) vorhanden.

2010 bestanden Planungen für ein Wohnprojekt, das den Bau eines Pflegeheims, eines Hauses für betreutes Wohnen und Wohnangebote für Familien mit behinderten Angehörigen und kinderreiche Familien vorsah. Die Umsetzung dieses Projekts wurde nicht weiterbetrieben. Der Standort würde sich auch für eine KITA-Nutzung eignen.

Aktuell liegen Pläne für ein Seniorenzentrum mit Cafe sowie Einrichtungen für betreutes Wohnen vor.

Es gibt Hinweise auf belastetes Bodenmaterial in verfüllten Kellerräumen. Der Standort befindet sich in einem klimatisch vorbelasteten Bereich.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:
Artenschutzrechtliche Untersuchung; Bodenuntersuchung; Erhalt von Grünstrukturen und des Kaltluftabflussgebiets

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen, KITA	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 27.10.2015

Flächenbezeichnung			**Uellendahler Straße / Hans-Böckler-Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 2-2536**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 2.500 m²
B-Plan Nr. 805 A	Rechtskraft 11.06.1993	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK

Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Das Grundstück an der Uellendahler Straße / Hans-Böckler-Straße ist seit Jahren ungenutzt. Die Fläche ist bis auf einen Glaspavillon leergeräumt. Die aktuelle Nutzung beschränkt sich auf einen Weihnachtsbaumverkauf im Dezember.
Die Umgebungsnutzung der Fläche wird im Norden durch Wohnen und im Süden durch Mischgebiets-, Einzelhandels- und gewerbliche Nutzungen geprägt. Aufgrund der Lage direkt am Kreuzungsbereich ist das Grundstück stark verlärmt und somit für eine wohnbauliche Nutzung nur bedingt geeignet.

Der Kreuzungsbereich Uellendahler Straße / Hans-Böckler-Straße wird als stadtbildprägender Bereich eingestuft. Die Brachfläche an diesem Standort stellt einen langjährigen städtebaulichen Missstand dar.

Aufgrund des lokalen Schwerpunktes Autohandel wäre eine mobilitätsaffine Nutzung wünschenswert.

Es handelt sich hier um einen klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich.

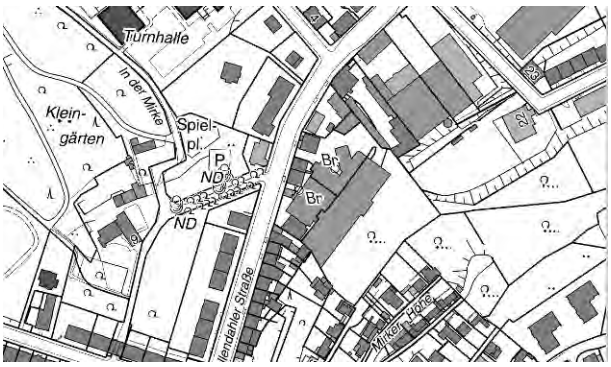
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Im Fall einer Neubebauung wird aus klimatischen Gründen eine Dachbegrünung empfohlen.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	hoch	Stand:28.10.2015

Flächenbezeichnung			**Uellendahler Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 2-2537**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Mischgebiet/Gewerbe	Flächengröße	ca. 5.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Es handelt sich um das Fabrikgelände eines Familienunternehmens, das sich im Bereich der Metallverarbeitung auf den Sektor der Aluminiumveredelung spezialisiert hat. Das Unternehmen hat die Produktion in den vergangenen Jahren stark zurückgefahren. Ein Großteil der vorhandenen Gebäude steht seit längerem leer. Ein Brand im Juni 2015 erforderte aus Gründen der Verkehrssicherheit die Stilllegung des Hauptgebäudes (Backsteinbau). Ende 2015 wird nach Presseinformationen die Produktion vollständig eingestellt.

Der Standort befindet sich innerhalb eines stark gewerblich geprägten Siedlungsbereiches. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen und zur Steuerung des Einzelhandels wurde aus diesem Grund 2011 der Bebauungsplan 1148 - Uellendahler Straße / südöstl. Kohlstraße – als Satzung beschlossen. Im Rahmen eines Klageverfahrens hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf den B-Plan aufgehoben. In der Folge musste eine Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines Discounters positiv beschieden werden.

Es besteht ein Altlastenverdacht.

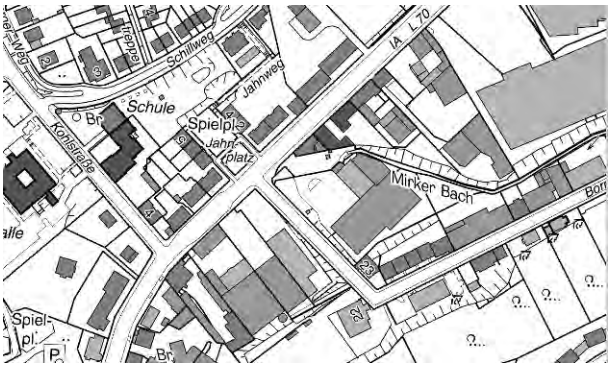
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Historische Recherche, Altlastenuntersuchung, ggf. Sanierung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung WZ v. 24.06.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 28.10.2015

Flächenbezeichnung			**Uellendahler Straße / Bornberg**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 2-2538**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl - Katernberg
FNP-Darstellung	Mischgebiet/Gewerbe	Flächengröße	ca. 6.500 m²
B-Plan Nr. 1195	A-Beschluss 18.09.2013	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2013	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Im Jahr 2013 wurde der Betrieb nach Leverkusen verlagert. Der Standort ist gut erschlossen und befindet sich innerhalb eines stark gewerblich geprägten Siedlungsbereiches.

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen und zur Steuerung des Einzelhandels wurde aufgrund einer 2013 eingegangenen Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters der Aufstellungsbeschluss (Basis § 9 Abs. 2a BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg – gefasst und am 30.09.2014 die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen. Um das Planverfahren rechtssicherer zu steuern, wird nun erwogen einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB zu entwickeln, der ein stärkeres Gewicht auf den Erhalt der gewerblichen Strukturen legt.

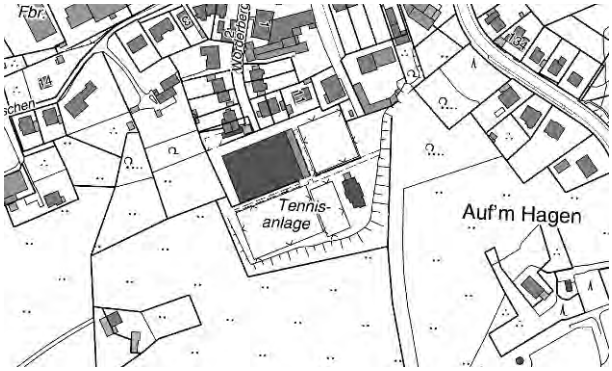
Der Standort befindet sich in einem klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Ein Bodengutachten zeigt geringe Bodenbelastungen. Der Mirker Bach ist bei den Planungen zu berücksichtigen.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:
B-Plan-Verfahren auf Basis § 30 Abs. 1 BauGB.
Im Fall der Neubebauung werden Begrünungsmaßnahmen empfohlen. Maßnahmen zur Bodensanierung können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und bei Baumaßnahmen umgesetzt werden.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	gestartet	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 29.10.2015

Flächenbezeichnung			**Worderberg / Dönberger Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 2-2239**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf	Flächengröße	ca. 14.000 m²
B-Plan Nr. 1174	O-Beschluss 29.06.2015	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2013	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Aufgrund der negativen Entwicklung der Nutzerzahlen und der stark sanierungsbedürftigen Tennishalle, hat der Eigentümer und Betreiber der Tennisplatzanlage die Tennisnutzung aufgegeben. Am 05.12.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss zum BPlan 1174 mit dem Ziel gefasst, die Fläche wohnbaulich nachzunutzen.

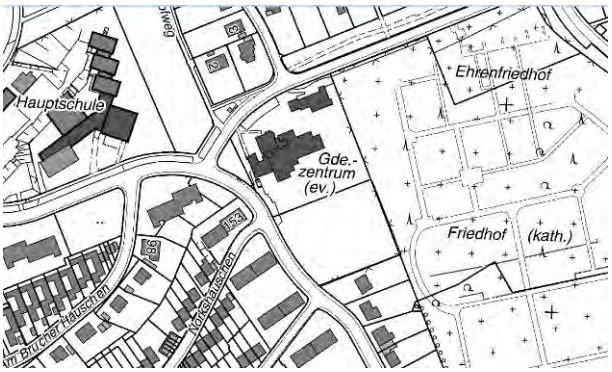
Die Umgebungsnutzung ist bereits wohnbaulich geprägt und grenzt im Norden direkt an den Freiraum (Natur- und Landschaftsschutzgebiet). Im Bauleitplanverfahren sind verschiedene Bodengutachten erstellt worden, die Belastungen aufgezeigt haben. Notwendige Maßnahmen zum Erhalt der Nutzungsverträglichkeit sind mit Kennzeichnungen und Hinweisen beschrieben.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:
FNP-Änderung; B-Plan-Verfahren zu Ende führen; Rückbau; Erschließung
Die Bodensanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren geklärt und im Rahmen der Baumaßnahme realisiert werden.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen	**Quelle:** Verwaltung www.wz-newsline.de v. 25.09.2014 Stand: 29.10.2015
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	

Flächenbezeichnung			**Röttgen**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 2-294-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf	Flächengröße	ca. 4.500 m²
B-Plan Nr. 174	Rechtskraft 29.12.1967	Eigentümer	Stadt - GWG
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2005	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Das 2005 aufgegebene Gebäude des ehemaligen Kindergartens am Röttgen wurde Mitte 2009 zurück gebaut. Zu dieser Zeit hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft das Kita-Gelände von der Kirchengemeinde mit dem Ziel erworben, hier Wohnungsbau zu errichten.

Die direkte Umgebungsnutzung wird durch Wohnen mit guter Infrastrukturausstattung (Gemeindehaus, Schulen, Hallenbad, Parkanlage) geprägt. In der unmittelbaren Umgebung ist ein großer Freiraum vorhanden. Aufgrund des bestehenden Baurechts und der gesicherten Erschließung könnte ein Wohnprojekt kurzfristig umgesetzt werden. Auch die erneute Errichtung eines Kindergartens/einer KITA ist an diesem Standort denkbar. Die GWG führt aktuell Verkaufsverhandlungen.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Es finden sich alte Laubholzbestände.

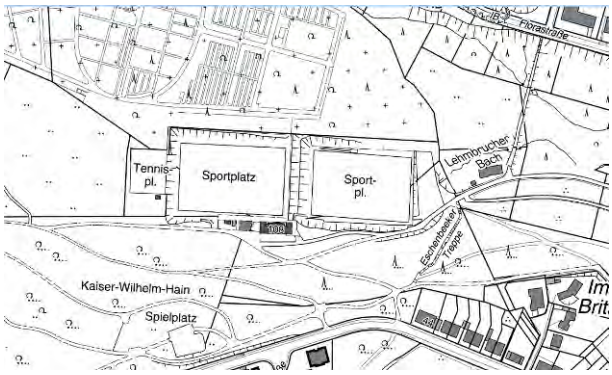
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Änderung des B-Plans Nr. 174 ist nicht erforderlich. Es existiert eine Doppelfestsetzung: Gemeinbedarf / WA Aus klimatischen Gründen sollte auf eine größere Nachverdichtung verzichtet werden. Begrünungsmaßnahmen sind empfehlenswert.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen, KITA	**Quelle:**
Revitalisierung	abgeschlossen	Bürgerin
Entwicklungsaussichten	gut	Wuppertal Inside
Handlungsdruck	mittel	Stand:17.11.2015

Flächenbezeichnung			**Eschenbeek II**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 2-2539**
RPD-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Grünfläche	Flächengröße	ca. 12.000 m²
kein B-Plan	§ 35 BauGB	Eigentümer	Stadt
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2013	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Sportanlage Eschenbeek besteht aus zwei Sportplätzen mit Aschenbelag. Der FC 1919 nutzt den oberen Platz mit dem Sportplatzhaus. Der untere Platz wurde nach dem Wechsel des Turn- und Fußball Clubs Wuppertal zum Sportplatz Nocken nicht mehr benötigt und mit Beschluss des Rates der Stadt am 30.09.2013 als kommunale Spielstätte aufgegeben.

Für die Anlage der Sportplätze wurde seinerzeit der Lehmbrucher Bach an den südlichen Rand der Plätze verlegt. Zudem waren Geländemodellierungen notwendig. Vermutlich wurde nur Boden aus dem näheren Umfeld umgelagert.

Die Gesamtanlage liegt inmitten eines großräumigen, innerstädtisch bedeutsamen Grünbereiches umgeben von dem Friedhof Bredtchen und dem Mirker Hain im Norden, der Kleingartenanlage Hansa Eschenbeek im Osten und der nördlich angrenzenden Waldparkanlage Kaiser-Wilhelm-Hain.

Aufgrund der besonderen Bedeutung dieses Landschaftsbereiches für die Naherholung und den klimaökologischen Ausgleich kommt als mögliche Folgenutzung der aufgegebenen Sportplatzfläche nur eine Freiraumnutzung in Frage.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

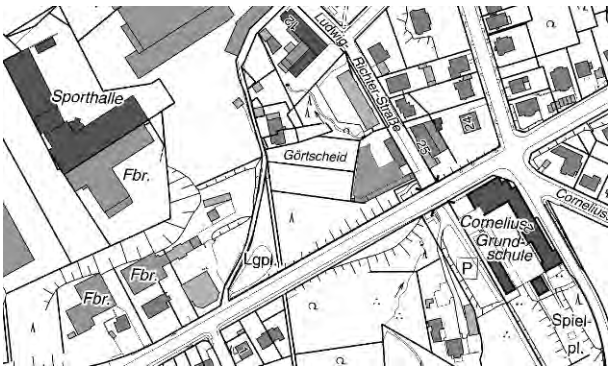
Rückbau der Anlage; Renaturierung des Lembrucher Bachs
Der Rückbau kann als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Grünfläche/Freiraum	**Quelle:** Verwaltung Drucks.-Nr. VO/0686/13 Stand: 29.10.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	gering	

Bezeichnung	Größe m²	Vornutzung	Perspektive	Bewertung		
				Revitali-sierungs-stand	Entwick-lungs-aussicht	Handlungs-druck
Vohwinkel						
Westring / Görtscheid	5.000	Gewerbe	Gewerbe	abgeschlossen	gut	gering
Vohwinkeler Straße	10.000	Gewerbe	Gewerbe	abgeschlossen	gut	gering
Bahnstraße / Tescher Treppe	3.500	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	gering
Nathrather Straße	90.000	Verkehr	Wohnen + KITA	erforderlich	mittel	mittel
VohRang	68.000	Verkehr	Gewerbe	abgeschlossen	gut	gering
Westring / Roggenkamp	19.000	Technische Infrastruktur	Gewerbe	gestartet	mittel	gering
Vohwinkeler Straße / Ludgerweg	4.500	Technische Infrastruktur / Grünfläche	Freiraum	erforderlich	gut	gering
Grünewald-Tesche	30.000	Gewerbe	Wohnen	erforderlich	mittel	gering
Westlich Bahnstraße / Sportplatz	12.500	Soziale Infrastruktur	Wohnen	erforderlich	schwierig	gering
Flieth / Wassak	7.500	Technische Infrastruktur	Freizeit	nicht erforderlich	gut	gering
	250.000					

Flächenbezeichnung			**Westring/Görtscheid**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 3-2540**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	GE	Flächengröße	ca. 5.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort liegt verkehrsgünstig am Westring, jedoch unterhalb des Straßenniveaus. Er ist frei geräumt. Eine Bodenplatte und Fundamentreste sind erkennbar.
Die Brachfläche ist Teil des weiträumigen Gewerbegebietes in Vohwinkel, befindet sich aber eher in dessen östlicher Randlage. Aufgrund dieser Lage gab es in der Vergangenheit mehrfach Anfragen in Bezug auf Einzelhandelsnutzung oder Wohnbebauung. Diese wurden jeweils negativ beschieden, um die Qualität des Gewerbegebiets nicht durch sensible oder fremde Nutzungen zu gefährden und den Bestand langfristig zu sichern.
Die Erschließung des Standortes muss über den Westring erfolgen, die Straße Görtscheid ist zur Erschließung nicht geeignet.
Der Standort liegt im Quelleinzugsgebiet des Krutscheider Bachs. Es finden sich alte Laubholzbestände. Er gehört zu einem klimatisch/lufthygienischen Ausgleichsbereich und Kaltluftabflussgebiet.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Aufgrund der klimatischen Funktion ist von einer Riegelbebauung abzusehen. Eine Begrünung der Baukörper ist empfehlenswert.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	abgeschlossen	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 29.10.2015

Flächenbezeichnung			**Vohwinkeler Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 3-50-5**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	FNP	Flächengröße	ca. 10.000
B-Plan Nr. 1081	Rechtskraft 23.05.2012	Eigentümer	Stadt / GMW
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1993	Sonstiges	

Ausschnitt DGK

Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Mit Rechtskraft des B-Plan Nr. 1081 (Mittelstandspark VohRang) hat die betreffende Brachfläche – eingebettet in ein gewerbliches Umfeld – selbst eine gewerbliche Festsetzung erhalten. Sie weist wie der Mittelstandspark insgesamt gute Zustandsmerkmale und eine gute Lagequalität auf.

Die Fläche ist für ein ortsansässiges Unternehmen reserviert.

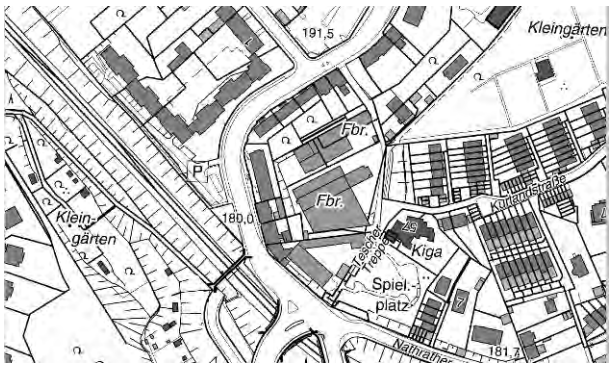
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Handlungsprogramm Gewerbeflächen
Revitalisierung	abgeschlossen	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 31.08.2015

Flächenbezeichnung			**Bahnstraße / Tescher Treppe**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 3-2541**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 3.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Im Jahr 2000 wurde der Hauptsitz des metallverarbeitenden Unternehmens und überwiegende Teile der Fertigung von Wuppertal in das benachbarte Industriegebiet Haan-Ost verlagert. Mittlerweile ist auch die restliche Produktion eingestellt worden. Der Standort mit den zwei - und dreigeschossigen Produktionsgebäuden macht einen äußerlich gepflegten und intakten Eindruck. Die Bausubstanz könnte vermutlich nachgenutzt werden.
Nördlich und südlich schließen sich gewerbliche Nutzungen, westlich und östlich sensible Nutzungen (Wohnungsbau und Kindergarten) an. Diese gemischten Strukturen erschweren die Nachnutzung des Objekts. Einerseits darf der vorhandene gewerbliche Bestand nicht gefährdet werden, andererseits hat der Standort aufgrund seiner isolierten Lage nur eingeschränkte gewerbliche Entwicklungsperspektiven.

Vor diesem Hintergrund ist ein zweistufiges Vorgehen empfehlenswert.
Sollte mittelfristig eine Nachnutzung durch ein oder mehrere nicht störende Gewerbebetriebe nicht möglich sein, ist eine Neubewertung der Situation unter Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbebestands sinnvoll. Hierbei würde sich ggf.auch die Notwendigkeit einer Bodenuntersuchung ergeben.

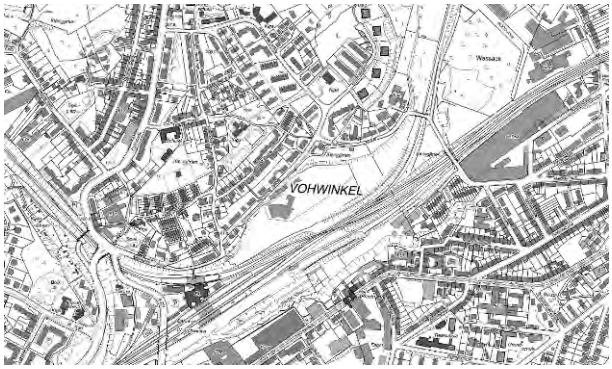
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Mittelfristig keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung www.walther-praezision.de **Stand: 29.10.2015**
Revitalisierung	nicht erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut (mittelfristig ggf. Neubewertung notwendig)	
Handlungsdruck	gering	

Flächenbezeichnung			**Nathrather Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 3-2542**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 90.000 m²
B-Plan Nr. 1212	A-Beschluss 26.11.2014	Eigentümer	privat / DB
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	ja	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die ehemalige, bereits von Bahnzwecken freigestellte und freigeräumte Bahnfläche ist eine der wichtigsten Wohnbaupotenzialflächen in Wuppertal. Die hohe Lagegunst (Nähe zum Bahnhof Vohwinkel sowie die Nähe zum Zentrum) und die Größe (ca. 9 ha) haben dazu geführt, dass die Fläche als besonderes Innenentwicklungspotenzial bei der Neuaufstellung des Regionalplans berücksichtigt wurde.

Um den Niveausprung von ca. 9 m zwischen Nathrather Straße und der Bahnfläche zu überwinden, ist eine Geländeauffüllung geplant. Geländenivellierung, Erschließung, die Verlängerung der Nordbahntrasse und die Qualiät der Bebauung sollen in einem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren geklärt werden. Zudem sollte im Nutzungskonzept ein KITA-Standort berücksichtigt werden.

Der Standort ist im Eigentum von zwei privaten Unternehmen sowie in Randbereichen im Eigentum der Bahn. Flächenpool NRW hat die Moderation für eine zielgerichtete Entwicklung übernommen.

Der Standort liegt in einer wichtigen Luftleitbahn. Die südexponierte Fläche des vorhandenen Walls ist eine Kompensationsfläche der Deutschen Bahn. Die Fläche erfüllt eine Biotopverbundfunktion.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Städtebauliche Qualifizierung durch z.B. Mehrfachbeauftragung, Berücksichtigung klimatischer Aspekte und der Biotopverbundfunktion, Altlastenuntersuchung, Artenschutzgutachten, Lärmuntersuchung, B-Plan, FNP-Änderung, Geländeauffüllung in Abhängigkeit vom Gesamtkonzept, ggf. Sanierung, Erschließung etc.

Moderations- und Aufklärungsprozess durch Flächenpool NRW; Abschluss der Kooperationsvereinbarungen

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen + KITA	**Quelle:** Verwaltung Drucksache-Nr. VO/1329/15 Stand: 29.10.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	

Flächenbezeichnung			**Mittelstandspark VohRang**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 3-44**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 68.000 m²
B-Plan-Nr. 1081	Rechtskraft 01.07.2015	Eigentümer	Stadt
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK

Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Mittelstandpark VohRang stellt neben dem Engineering Park in Ronsdorf das größte gewerbliche Bauflächenpotenzial in Wuppertal dar. Der entsprechende Bebauungsplan ist 2009 erstmals zur Rechtskraft geführt worden. Nachfolgende Änderungsverfahren sind notwendig geworden, um die Verkehrsflächen und Grundstückszuschnitte an die Bedürfnisse der Unternehmen anzupassen. Die Vermarktung schreitet zügig voran.

Die Erschließung erfolgt in Teilabschnitten. Der südliche Abschnitt ist bereits erschlossen und in einigen Teilen vermarktet und bebaut. Die Erschließung des mittleren Teils des Gewerbeparks steht in Kürze an. Der nördliche Abschnitt wird in Gänze vermarktet.

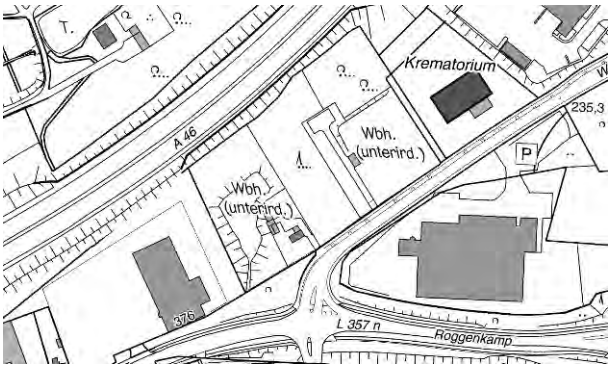
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Grundsätzlich ist die Revitalisierung abgeschlossen.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	abgeschlossen	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 31.08.2015

Flächenbezeichnung			**Westring / Roggenkamp**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 3-45-6**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Fläche für Ver- und Entsorgung; Wald	Flächengröße	ca. 19.000 m²
B-Plan-Nr. 1028	A-Beschluss 30.06.2014	Eigentümer	WSW
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	ja	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort der Wuppertaler Stadtwerke liegt im Gewerbegebiet verkehrsgünstig in ca. 2 km Entfernung zur Anschlussstelle der A 46. Äußerlich ist er nicht als Infrastrukturstandort erkennbar, denn die Wasserbehälter wurden unterirdisch angelegt. Sichtbar sind eine Grünfläche und ein Wald. Große Teile des ca. 8.000 m² großen Waldes wachsen dabei auf aufgeschüttetem Boden.
Der technische Fortschritt macht die weitere Nutzung der unterirdischen Wasserbehälter überflüssig. Gleichwohl verlaufen über der Liegenschaft Leitungen, die durch Grunddienstbarkeiten zu sichern sind. Die Wasserbehälter sollen im Boden verbleiben.
Die Waldfläche liegt duch die nördlich angrenzende A 46 und durch den südlich angrenzenden Westring isoliert im Raum. Aufgrund des zu erwartenden gewerblichen Flächenengpasses und der hohe Lagegunst soll der gesamte Standort einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Waldausgleich könnte in Ronsdorf nord-westlich der Blombachtalbrücke hergestellt werden.

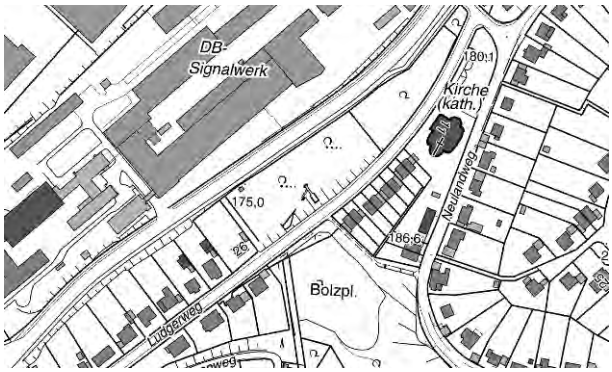
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

B-Plan-Verfahren zu Ende führen; FNP-Änderung; artenschutzrechtliche Untersuchung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	gestartet	WSW; Investorentour
Entwicklungsaussichten	mittel	Wuppertal Inside
Handlungsdruck	gering	Stand: 30.11.2015

Flächenbezeichnung			**Vohwinkeler Straße / Ludgerweg**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 3-2543**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Fläche für Ver- und Entsorgung (Wasser)	Flächengröße	ca. 4.500 m²
kein B-Plan	§ 35 BauGB	Eigentümer	WSW
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	ja	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort der Wuppertaler Stadtwerke zwischen der Vohwinkeler Straße und dem Ludgerweg wird für Betriebszwecke nicht mehr benötigt.
Die Erschießung erfolgt über die Vohwinkeler Straße. Der Standort stellt sich überwiegend als Grünfläche mit einem alten Laubholzbestand dar. Am westlichen Rand befindet sich ein kleines Gebäude, ansonsten gibt es untergeordnet geschotterte und asphaltierte Bereiche. Nach einem großen Geländesprung von ca. 5 m schließt sich oberhalb des Standortes Wohnbebauung in südwestlicher und südöstlicher Richtung an.
Es handelt sich um ein Kaltluftabflussgebiet und eine klimatische Ausgleichsfläche. Bedeutsam ist der (verrohrte) Bremkampbach, der in Nord-Süd-Richtung verläuft und die Fläche in einen West- und Ostteil zerteilt. Langfristig wird die Offenlage des Bachs angestrebt. Damit sind auch Schutzbereiche (Auen) entlang des Bachlaufs zu berücksichtigen. Von einer baulichen Nachfolgenutzung wird aus diesem Grund abgesehen.

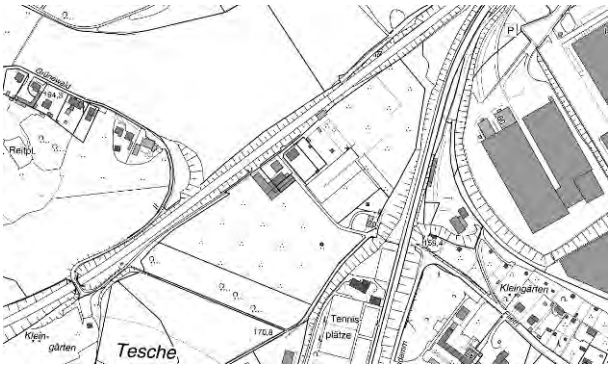
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Rückbau der verbliebenen Infrastruktur

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Freiraum	**Quelle:** WSW Investorentour Wuppertal Inside
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 09.11.2015

Flächenbezeichnung			**Grünewald-Tesche**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 3-80-5**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Wohnen	Flächengröße	ca. 30.000 m²
kein B-Plan	§ 35 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der ehemalige Gärtnereistandort besitzt bedingt durch östlich und westlich angrenzenden Bahndämme eine isolierte Lage. Die Fläche grenzt unmittelbar an die Nordbahntrasse an. Der Standort gehört zu den größeren Wohnbaupotenzialflächen in Wuppertal. Die Erschießung ist jedoch aufgrund der angesprochenen Bahndämme schwierig. Alternative Erschließungsmöglichkeiten müssen geprüft werden.

Es sind Reste der ehemaligen Gewächshäuser erkennbar. Vor einer Neuentwicklung müssen diverse Untersuchungen durchgeführt (u.a. Boden und Artenschutz) werden. Ferner muss ein Rückbau der verbliebenen Gebäude(-reste) erfolgen und Planungsrecht geschaffen werden.

Es handelt sich um einen klimatischen Ausgleichsbereich mit teilweise alten Gehölzbeständen.

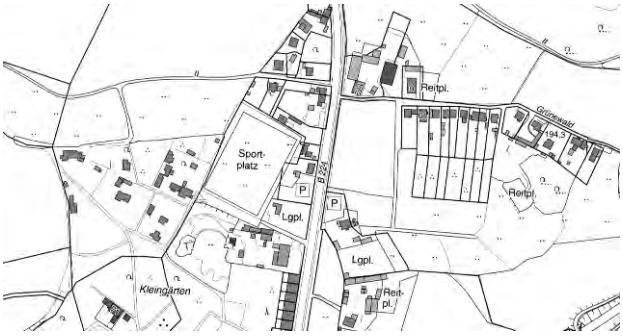
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Korrektur des Regionalplans von GIB in ASB; B-Plan; Artenschutzuntersuchung; Bodenuntersuchungen; Rückbau; Erschließung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	Eigentümer
Handlungsdruck	gering	Stand: 09.11.2015

Flächenbezeichnung			**westlich Bahnstraße / Sportplatz**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 3-230-2**
RPD-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Grünfläche / Wohnbaufläche	Flächengröße	ca. 12.500 m²
B-Plan Nr. 1040	A-Beschluss 12.02.2001	Eigentümer	Stadt
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Nutzung des städtischen Sportplatzes an der Bahnstraße ist seit langem aufgegeben.
Die Umgebungsnutzung der Brachfläche wird im Norden und Osten von Wohnbebauung, im Süden durch ein erhaltenswertes Biotop (Quellbereich) und im Westen von Kleingärten bestimmt.
Bereits 2001 wurde das B-Plan-Verfahren 1040 mit dem Ziel eingeleitet, eine wohnbauliche Nachnutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Nachdem sich Immissionsprobleme mit einer nahegelegenen Brecheranlage des Steinbruchs gezeigt haben, ruht das Verfahren. Es soll weitergeführt bzw. neu begonnen werden, wenn die Brecheranlage an dem derzeitigen Standort nicht mehr benötigt wird. Aus früheren Untersuchungen liegen Kenntnisse zu auffälligen Schadstoffgehalten vor. Vor einer neuen Nutzung sind systematische Bodenuntersuchungen notwendig.

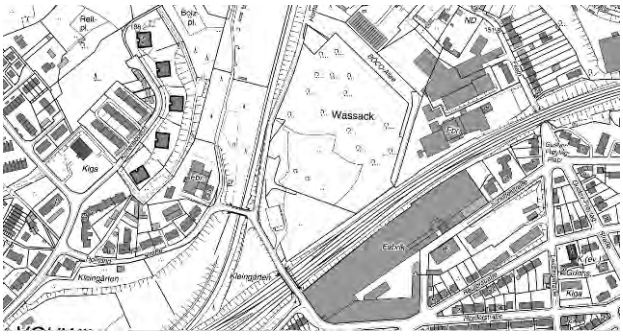
Die Siedlungsflächen westlich der Bahnstraße sind im Regionalplan derzeit als Freiraum dargestellt. Im Rahmen der Stellungnahme der Stadt Wuppertal zum Regionalplan-Entwurf (Schreiben vom 17.03.2015) ist eine Umwandlung von Freiraum in ASB angeregt worden (vgl. VO/0743/14).

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:
Änderung des Regionalplans von Freiraum in ASB; FNP-Änderung; B-Plan; Altlastengutachten; Immissionsgutachten; Versickerungsgutachten; Lärmgutachten (B 224); artenschutzrechtliche Untersuchung; landschaftspflegerischer Begleitplan

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	schwierig	
Handlungsdruck	gering	Stand: 10.11.2015

Flächenbezeichnung			**Flieth/Wassack**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr.3-40-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 7.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Stadt
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	ja	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge der Entwicklung der ehemaligen GOH-Kaserne zum Gewerbepark (2009/2010) hat die Regionalplanungsbehörde seinerzeit eine Flächenkompensation gefordert. Diese Kompensation ist u.a. durch die Zusage, die Fläche Flieth-Wassack nicht gewerblich zu entwickeln, erfolgt. Aufgrund der Erschließungssituation hat sie sich nur bedingt für eine gewerbliche Flächenentwicklung geeignet.
Die aktuelle Nutzung der näheren Umgebung ist durch das Thema Sport und Freizeit geprägt. Bereits seit vielen Jahren unterhält der Eisensportverein nördlich des Standortes Sportanlagen (Tennis, Faustball). Angrenzend an den gekennzeichneten Standort finden sich ebenso Freizeitanlagen (Skateranlage, Bogenschützen). Die Nordbahntrasse wurde am westlichen Rand des Standortes in Richtung Vohwinkel verlängert. Aufgrund der Vorprägung sollte der freizeitliche Schwerpunkt aufgegriffen und weiterentwickelt werden.
Dabei ist zu beachten, dass es sich um einen ehemaligen Deponiestandort handelt, der mit Bauschutt und sonstigem Aushubmaterial verfüllt wurde. Auch Produktionsrückstände sind zu beachten. Aufgrund dieser Belastungssituation sollte bei der künftigen Nutzung nicht in den Boden eingegriffen werden. Unter Beachtung dieser Gegebenheiten ist eine Revitalisierung nicht erforderlich.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

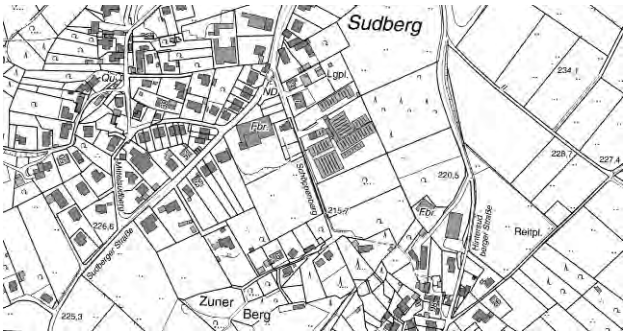
keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Freizeit	**Quelle:**
Revitalisierung	nicht erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	**Stand: 10.11.2015**

Bezeichnung	Größe m²	Vornutzung	Perspektive	Bewertung		
				Revitali-sierungs-stand	Entwick-lungs-aussicht	Handlungs-druck
Cronenberg						
Schöppenberg (Hösterey-Gelände)	5.000	Gewerbe	Wohnen	abgeschlossen	gut	gering
Hastener Straße	30.000	Gewerbe	Gewerbe	erforderlich	mittel	mittel
Hauptstraße	20.000	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	gering
Heidestraße	7.000	Soziale Infrastruktur	Freiraum / Grünfläche	erforderlich	gut	gering
Schulweg	3.000	Gewerbe	Wohnen	gestartet	gut	mittel
Hackestraße	13.000	Gewerbe	Gewerbe / Wohnen	erforderlich	mittel	mittel
Küllenhahner Straße	9.000	Gewerbe	Gewerbe / Dienstleistung	gestartet	gut	mittel
Rigi-Kulm-Center	9.000	Gewerbe	Einzelhandel	erforderlich	gut	mittel
Pflegeheimstraße / Realschulweg	6.500	Soziale Infrastruktur	Freizeit	erforderlich	mittel	mittel
Korzerter Straße	5.500	Gewerbe	Gewerbe	erforderlich	gut	gering
Buscherhofer Straße	3.000	Gewerbe	Wohnen	gestartet	gut	mittel
Solinger Straße	3.500	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	gering
Hahnerberger Straße	3.500	Gewerbe	Wohnen	Gestartet	gut	gering
	118.000					

Flächenbezeichnung			**Schöppenberg**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-342-10**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 5.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Auf dem Grundstück wurde eine Schleiferei und Härterei betrieben. Auf der Industriebrache soll jetzt nach dem erfolgten Abbruch der alten Fabrikgebäude und einer aufwendigen Altlastsanierung Wohnbebauung (u.a. Doppelhäuser) realisiert werden.

Die auf dem Gelände stehende, als Naturdenkmal klassifizierte Rotbuche, ist in die Planung zu integrieren.

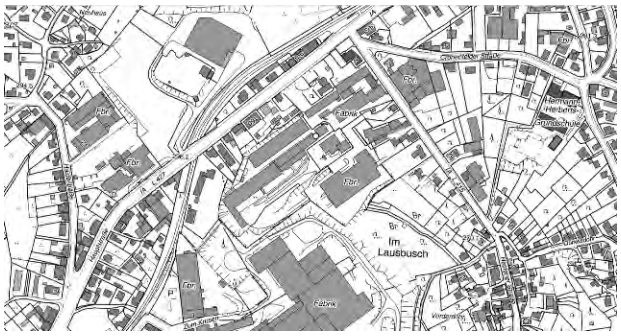
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen	**Quelle:** Verwaltung WZ 31.01.14, Wuppertaler Rundschau 20.12.2014, Stand: 10.11.2015
Revitalisierung	abgeschlossen	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	

Flächenbezeichnung			**Hastener Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-2544**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 30.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat / Stadt
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Es handelt sich um einen vor mehreren Jahren brachgefallenen Industriestandort der Werkzeugindustrie, der sich z.T. in städtischem und z.T. in privatem Eigentum befindet. Kleinere Teilbereiche sind vermietet und in Nutzung. In Folge des großen Flüchtlingszustroms hat das Land NRW eine Industriehalle (im Nordwesten des Standortes) als Flüchtlingsunterkunft angemietet. Diese Nutzung ist befristet angelegt und besitzt den Status einer Duldung. Es gibt weitere Überlegungen, eine kommunale Flüchtlingsunterkunft sowie notwendige Nebennutzungen (Kleiderkammer, Aufenthaltsbereiche) im Bereich der Hastener Straße unterzubringen. Diese Nutzungsoption ist längerfristig angelegt.

Der mittlere und südliche Teil der Grundstücksfläche liegt brach. Diese Teilfläche ist überwiegend bebaut. Das süd-östlich gelegene Hochregallager entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Das Gelände ist aufgeschüttet, ältere Bodengutachten mit Teilerkenntnissen liegen vor.

Die Industriebrache ist Teil eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebiets, das langfristig erhalten bleiben soll, um die Zukunftsperspektiven der dort ansässigen Unternehmen zu sichern.

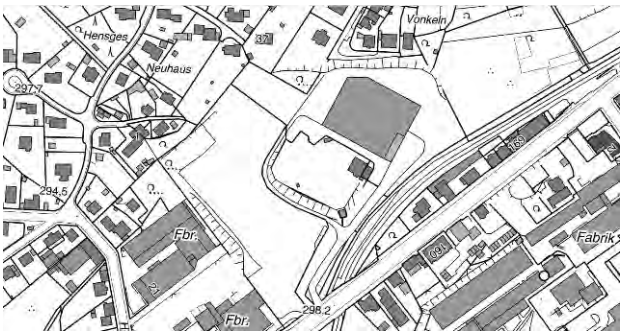
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Boden: Historische Nutzungsrecherche mit anschließender Altlastenuntersuchung;
ggf. Rückbau vorhandener Gebäudesubstanz

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 10.11.2015

Flächenbezeichnung			**Hauptstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-95-1**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 20.000 m²
B-Plan Nr. 611	Rechtskraft 23.03.2000	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Brachfläche befindet sich in sehr verkehrsgünstiger Lage und ist die nördliche Ergänzung eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes. Da in Cronenberg kaum noch geeignete gewerbliche Reserveflächen im nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen, wird diese Brachfläche - eine aufgeschüttete Ziegeleigrube - für eine gewerbliche Nachfolgenutzung gesichert. In der Vergangenheit hat es zahlreiche Einzelhandelsanfragen aus der Lebensmittelbranche gegeben, die negativ beschieden wurden, da es sich um einen nicht integrierten Standort handelt.
Zur Sicherung und Optimierung dieses Gewerbeflächenstandortes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 611 – Cronenfeld – in einem Änderungsverfahren. Es ruht jedoch und wird voraussichtlich im Rahmen eines Sammelbeschlusses aufgehoben. Bei einem konkreten neuen Vorhaben kann ggf. eine neue Änderung des B-Plans vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang müssten die vorliegenden Bodengutachten auf ihre Aktualität geprüft werden, denn zwischenzeitlich haben sich neue Anforderungen aus dem überarbeiteten Bodenschutzgesetz ergeben.
Auf dem Standort stehen ältere Laubgehölzbestände.

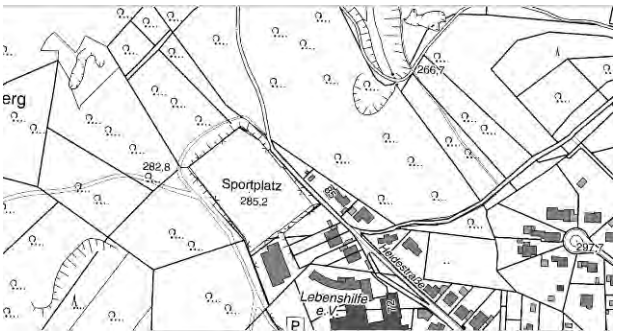
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Planungsrecht ist vorhanden; bei Bedarf ggf. B-Plan-Änderung; ggf. Überprüfung der Bodengutachten; ggf. landespflegerischer Begleitplan; artenschutzrechtliche Untersuchung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	nicht erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 10.11.2015

Flächenbezeichnung			**Heidestraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-2545**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Grünfläche	Flächengröße	ca. 7.000 m²
B-Plan Nr. 1193V	A-Beschluss 12.02.2014	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Für die Nutzung der privaten Sportplatzfläche eines eingetragenen Vereins besteht seit Jahren kein Bedarf mehr. 2013 wurde von Seiten des Vereins der Wunsch geäußert, an diesem Standort eine integrative Kindertagesstätte zu realisieren. Daraufhin ist das Bauleitplanverfahren Nr. 1193V und die 83. Flächennutzungsplan-Änderung „Heidestraße“ eingeleitet worden (VO/0801/13). Aufgrund des erheblichen Widerstands einer Bürgerinitiative hat der Verein seine Pläne aufgegeben. Das Verfahren ruht und wird demnächst im Rahmen eines Sammelbeschlusses aufgehoben.

Der Standort wird im Westen, Norden und Osten von Waldflächen eingefasst. Im Südwesten grenzt Wohnbebauung an und nach Süden das Gelände der Lebenshilfe Wuppertal e.V. Da die vorhandene Verkehrs- und Parksituation für eine Sportplatznutzung und eine Umnutzung in ein Wohnbaugebiet unzureichend ist, könnte die genehmigte Nutzungsmöglichkeit Sportplatz beibehalten werden. Der Standort eignet sich aber auch als Kompensations- und als Ersatzaufforstungsfläche. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete grenzen direkt an.

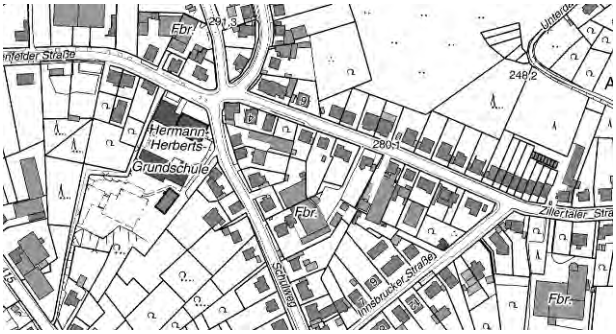
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Rückbau der Sportanlage; Anlage der Kompensations- bzw. Ersatzaufforstungsfläche

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Freiraum / Grünfläche	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	www.wz-newsline.de
Handlungsdruck	gering	v. 02.12.2014
		Stand: 10.11..2015

Flächenbezeichnung			**Schulweg**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-2362-2**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 3.000 m²
B-Plan Nr. 317	Straßenplanung – Rechtskraft 30.01.1976 / § 34	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2010	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Betriebsstandort der ehemals ansässigen Härterei wurde 2010 zum Engineering Park Wuppertal (GOH-Kaserne) verlagert. Die Produktionsanlagen wurden mittlerweile zurückgebaut.

Der Standort am Schulweg liegt innerhalb einer für Cronenberg typischen Gemengelage. Die direkte Umgebungsnutzung ist durch Wohnen, eine benachbarte Grundschule und weitere Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 317 werden nur die Belange der Straßenplanung geregelt.

2015 wurde für diesen Standort eine Baugenehmigung für 11 Reihenhäuser erteilt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Bodenuntersuchungen durchzuführen und die sich daraus ergebenden Maßnahmen ggf. im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben umzusetzen.

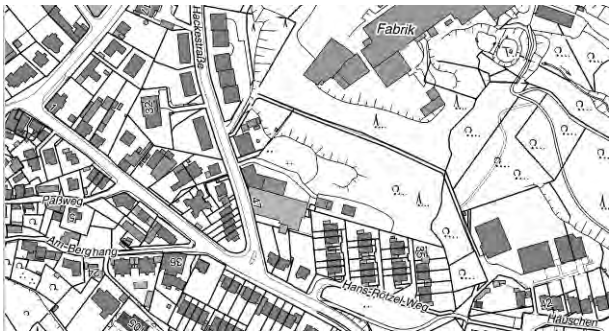
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Bodenuntersuchung; ggf. Sanierung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 11.11.2015

Flächenbezeichnung			**Hackestraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-304-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Mischgebiet / Wald	Flächengröße	ca. 13.000 m²
B-Plan Nr. 815 B	Rechtskraft 20.11.1997	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1990er Jahre	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort einer ehemaligen Sägefabrik wurde bereits in den 1990er Jahren aufgegeben. Nach diversen Zwischennutzungen liegt der Standort nun endgültig brach. Er wird im rechtskräftigen B-Plan als Mischgebiet festgesetzt. Nördlich angrenzend befindet sich ein Metallverarbeitungsunternehmen, das Hammer produziert, im Süden ein reines Wohngebiet und im Westen ein weiteres Mischgebiet. Aufgrund dieser Standortbedingungen kommt zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Nachnutzung der Brachfläche nur eine gemischte Nutzung in Frage.

Sensiblere Nutzungen könnten nur nach Vorlage eines Lärmgutachtens und die Änderung des B-Plans ermöglicht werden. Dieses Lärmgutachten ist in Abstimmung mit den angrenzenden Unternehmen zu erstellen und muss die zulässigen (nicht die tatsächlichen) Lärmemissionen berücksichtigen. Das Unternehmen darf nicht durch eine heranrückende sensible Nutzung gefährdet werden. Im Fall einer Planänderung müssen die alten Altlastenuntersuchungen mit dem aktuellen Bodenschutzrecht abgeglichen werden. Es sind alte Laubgehölzbestände vorhanden.

Zur Unterstützung der Eigentümer ist dieser Standort zum Programm Flächenpool NRW angemeldet worden.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

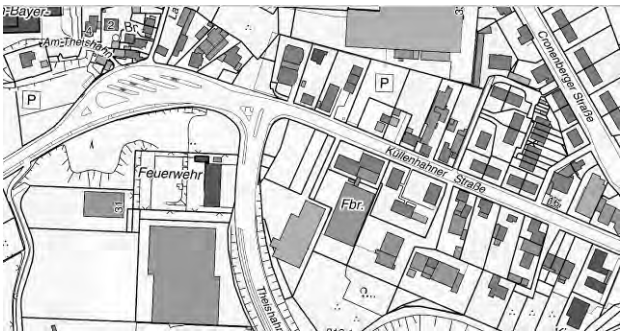
ggf. Änderung des B-Plans; Lärmgutachten; ggf. Überarbeitung / Aktualisierung des Altlastengutachtens; artenschutzrechtliche Untersuchungen, landespflegerischer Begleitplan;

bei Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers Moderations- und Aufklärungsprozess durch Flächenpool NRW

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe / Wohnen	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Eigentümer
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 17.11.2015

Flächenbezeichnung			**Küllenhahner Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-2546**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 9.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	ja
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Liegenschaft, die früher einem Unternehmen aus dem Bereich des Werkzeughandels als Standort diente, besitzt eine besonders verkehrsgünstige Lage an der Anschlussstelle zur L 418. Die Liegenschaft ist bebaut und macht einen gepflegten Eindruck. Im Mai 2015 wurde ein Bauantrag gestellt, der die Umnutzung der Bestandsgebäude zum Ziel hat. Der neue Bauantrag sieht eine Einzelhandelsnutzung, eine Büronutzung, eine Kfz-Werkstatt und ein Großhandelslager vor. Der Bauantrag ist grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die Umgebungsnutzung wird überwiegend durch Gewerbe-und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Die geplante Nutzungsänderung am Standort Küllenhahner Straße fügt sich hier gut ein.

Im südöstlichen Bereich ist ein alter Laubholzbestand vorhanden.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

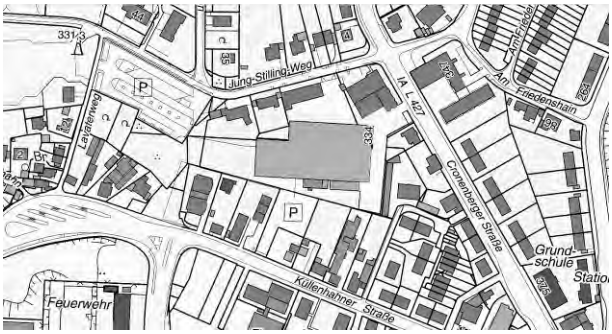
Im Fall des Eingriffs in den Laubholzbestand sind artenschutzrechtliche Untersuchungen notwendig.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe / Dienstleistung	**Quelle:** Verwaltung www.schuhmacher-projekte.de Stand: 31.08.2015
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	

Flächenbezeichnung			**Rigi-Kulm-Center**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 0-2547**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung 68. FNP-Änderung	Gewerbe / Mischgebiet O-Beschluss 11.06.2015 SO Einzelhandel	Flächengröße	ca. 9.000 m²
B-Plan Nr. 483 BPlan Nr. 1169V	Rechtskraft 20.08.2001 O-Beschluss 11.06.2015	Eigentümer	privat

Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	ja
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Nutzung der Gewerbehallen zwischen der Küllenhahner Straße und Cronenberger Straße wurde vor Jahren aufgegeben. Die Fläche ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 483 als Gewerbegebiet festgesetzt.

Da auch das nördlich angrenzende Mischgebiet Richtung Jung-Stilling-Weg durch Betriebsaufgaben und Standortverlagerungen seine Funktion verloren hat, beabsichtigt die Stadt in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer, den Gesamtbereich zu einem Grundversorgungsstandort im Sinne des regionalen und des kommunalen Einzelhandelskonzeptes auszubauen.
Zur Schaffung der hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde das B-Plan-Verfahren Nr. 1169V und die 68. FNP-Änderung „Rigi-Kulm-Center“ eingeleitet (Drs. Nr. VO/0359/14; VO/1389/15).
Die Planungskonzeption sieht die Ansiedlung zweier Hauptnutzer (Discounter, Vollsortimenter) vor, deren Angebot durch kleinere Anbieter (Bäckerei, Paketstation etc.) ergänzt werden soll. Der B-Plan wird voraussichtlich im 1. Quartal 2016 Rechtskraft erlangen.

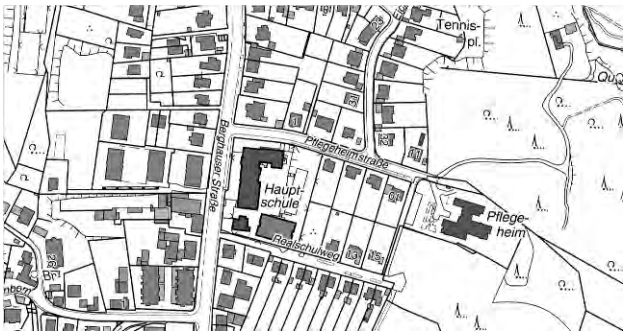
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

B-Plan zur Rechtskraft führen; Rückbau

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Einzelhandel	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 17.11.2015

Flächenbezeichnung			**Pflegeheimstraße / Realschulweg**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-2548**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf Schule	Flächengröße	ca. 6.500 m²
B-Plan Nr. 704 1. Änd.	A-Beschluss 11.06.2015	Eigentümer	Stadt - GMW
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2012	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Nutzung des Schulstandortes an der Berghauser Straße wurde 2012 eingestellt. Der Standort ist bebaut mit dem Gebäude der ehemaligen Realschule Cronenberg sowie einer rückwärtig angegliederten Sporthalle. Das Schulgebäude sowie das ehemalige Direktorenwohnhaus sind seit 1994 bzw. 2005 in der Denkmalliste der Stadt eingetragen. Die Umgebungsnutzung ist, bis auf ein Mischgebiet westlich der Berghauser Straße, durch eine überwiegend wohnbauliche Nutzung geprägt.

Die am 11.06.2015 eingeleitete 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 704 soll der Grundstückssicherung des städtischen Geländes dienen, mit dem Ziel, an diesem Standort die in Cronenberg dringend benötigte Dreifachturnhalle zu realisieren. Der denkmalgeschützte Bestand wird in das Gesamtkonzept einbezogen und für Nebennutzungen wie Umkleiden und Sanitärbereiche gebraucht, die übrigen Gebäude bzw. Gebäudeteile werden zurück gebaut.

Aufgrund von historischen Geländemodellierungen sind vor einer neuen Nutzung Bodenuntersuchungen durchzuführen.

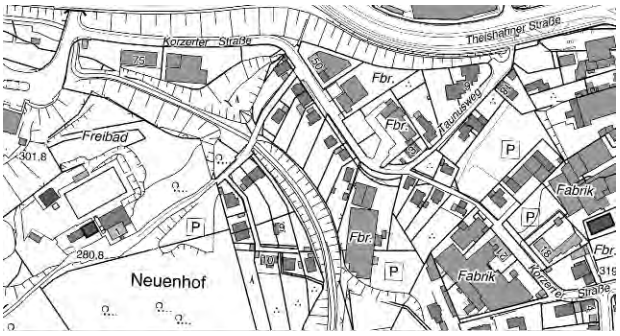
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

B-Plan; Bodenuntersuchung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Dreifachsporthalle	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	BV Cronenberg
Handlungsdruck	mittel	Beschluss 19.02.15
		Stand: 17.11.2015

Flächenbezeichnung			**Korzerter Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-694-1**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 5.500 m²
B-Plan Nr. 818	Rechtskraft 27.06.1985	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Betriebsstandort eines Herstellers von Schraubwerkzeugen ist seit Verlagerung der Produktion nach Tschechien stark untergenutzt. Am Standort befand sich eine Härterei und Stanzerei.
Es handelt sich um einen historisch gewachsenen, etablierten Gewerbeflächenstandort, der direkt an das überregionale Verkehrsnetz (L 418) angeschlossen ist. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage hat sich im Bereich Hahnerberg ein räumlicher Schwerpunkt produzierenden Gewerbes (Metallverarbeitung) entwickelt, der trotz der Gemengelagenproblematik im Bereich der Korzerter Straße, auch langfristig planerisch gesichert werden soll.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird die Brachfläche im Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 818 setzt Gewerbegebiet fest. Zudem wird der Standort im Gemengelagenkonzept Cronenberg thematisiert. Danach sind die planerischen Vorgaben gemäß Regionalplan und Flächennutzungsplan konsequent umzusetzen. Die gewerbliche Standortsicherung genießt absoluten Vorrang.

Aufgrund der Vornutzung besteht ein Verdacht auf Bodenbelastungen.

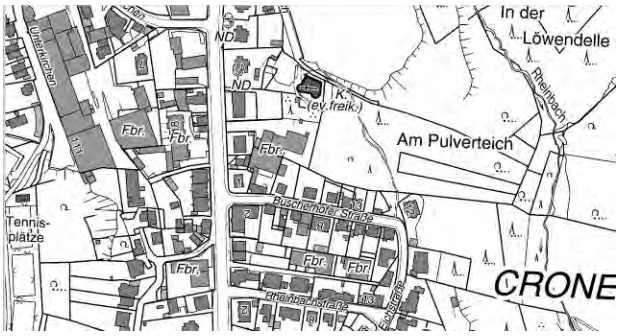
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Altlastenuntersuchung, möglicherweise ergibt sich hieraus ein Handlungsbedarf

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	Gemengelagenkonzept
Handlungsdruck	gering	Cronenberg
		Stand: 17.11.2015

Flächenbezeichnung			**Buscherhofer Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-1847-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 3.000 m²
B-Plan Nr. 1145	Rechtskraft 13.03.2013	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die ehemals ansässige Schraubenfabrik hat Ende der 90iger Jahre ihre Produktion eingestellt. In den Folgejahren wurden die Gebäude und Gebäudeteile lediglich temporär genutzt.

Die Brachfläche liegt innerhalb eines größeren Mischgebietes. Die direkte Umgebungsnutzung wird jedoch durch Wohnen und kirchliche Einrichtungen geprägt. Eine gewerbliche Nachnutzung schließt sich an diesem Standort aus. Aus diesem Grund wurde 2010 das Bauleitplan-Verfahren Nr. 1145 mit dem Ziel eingeleitet, die Industriebrache einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Seit dem 13.03.2013 ist der BPlan Nr. 1145 rechtskräftig.

Innerhalb des Planbereichs sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden, die im Ergebnis Bodenbelastungen nachweisen, die kleinräumig sind und mit einfachen Mitteln vor einer wohnbaulichen Nutzung saniert werden können. Der Rückbau wurde bereits genehmigt.

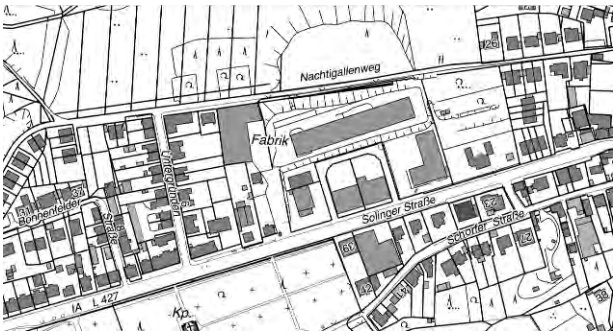
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Rückbau; Bodensanierungsmaßnahmen können im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt werden.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen	**Quelle:**
Revitalisierung	gestartet	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	WZ 22.01.2013
Handlungsdruck	mittel	Stand: 31.08.2015

Flächenbezeichnung			**Solinger Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-2549**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 3.500 m²
B-Plan-Nr. 747	Rechtskraft 05.11.1998	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort befindet sich ca. 400 m westlich des Cronenberger Zentrums. Die Liegenschaft ist mit drei Objekten unterschiedlicher Nutzung und Qualität bebaut. Das südliche Gebäude an der Straße wird bewohnt, das mittlere Gebäude, das ebenso zu Wohnzwecken genutzt wurde, steht leer. Es befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das nördliche Gebäude, eine mehrgeschossige Industriehalle, ist in einem nutzbaren Zustand. Für diesen Standort ist ein eingeschränkter Bodenbelastungsverdacht gegeben.

Eine Revitalisierung ist nur für das kleine Objekt, nicht aber für die dominierende industrielle Bebauung notwendig. Daher orientiert sich die Bewertung an dem größeren Objekt.

Der Bebauungsplan setzt für den Standort eine gewerbliche Nutzung fest.

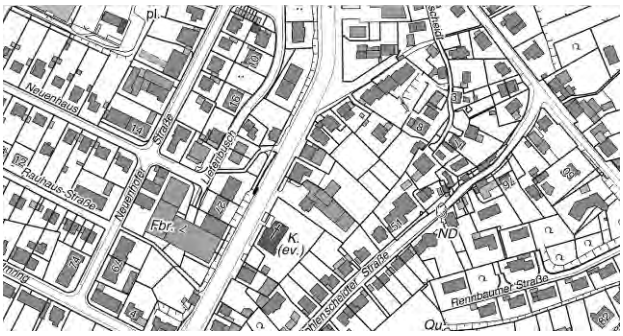
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Je nach Qualität der Nachnutzung sind möglicherweise im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Boden- / Bausubstanzuntersuchungen notwendig. Ggf. notwendige Maßnahmen können in der Bauphase umgesetzt werden. Der Voraussicht nach ist nur ein geringfügiger Aufwand zu erwarten.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	nicht erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 08.12.2015

Flächenbezeichnung			**Hahnerberger Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 4-2550**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	MI	Flächengröße	ca. 3.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	zwischen 2002 - 2005	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Zwischen 2002 und 2005 wurde der an Hahnerberger Straße im hinteren Grundstücksbereich befindliche Gärtnereibetrieb aufgegeben und weitestgehend zurückgebaut. Die Grundstücksfläche liegt seit dem brach. Pflegemaßnahmen haben nicht stattgefunden. Der Brachflächenstandort kann heute als Suksessionsfläche bezeichnet werden.
Die direkte Umgebungsnutzung ist wohnbaulich geprägt. Aufgrund der im Siedlungsbereich Hahnerberg bereits vorhandenen Infrastrukturausstattung (Kirche, Kindergarten, Grundschule, Radwegeverbindung „Sambatrasse“, ÖPNV) in erreichbarer Nähe zum Brachflächenstandort wird hier eine wohnbauliche Nachnutzung angestrebt. Die Fläche eignet sich für die Realisierung von 4 – 5 freistehenden Einfamilienhäusern mit großzügigen Gartenanteilen.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

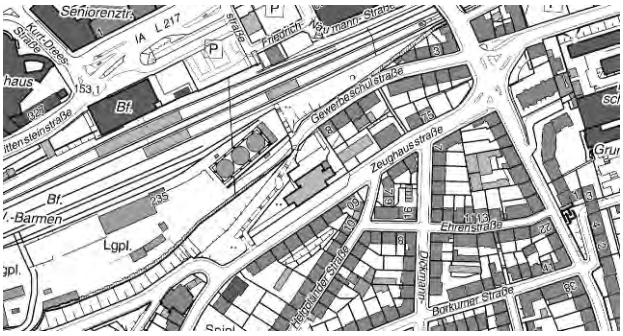
keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen	**Quelle:**
Revitalisierung	gestartet	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 24.11.2015

Bezeichnung	Größe m²	Vornutzung	Perspektive	Bewertung		
				Revitalisierungsstand	Entwicklungsaussicht	Handlungsdruck
Barmen						
Zeughausstraße	2.500	Gewerbe	Dienstleistung / Wohnen / KITA	erforderlich	gut	gering
Schützenstraße / Carnaper Straße	14.000	Gewerbe	Gewerbe / Dienstleistung	erforderlich	gut	hoch
Hatzfelder Straße / Wilkhausstraße	14.000	Soziale Infrastruktur	Wohnen	erforderlich	gut	mittel
Bahnhof Heubruch	50.000	Verkehr	Wohnen + KITA	erforderlich	mittel	mittel
Leimbacher Straße	5.500	Gewerbe	Einzelhandel	erforderlich	gut	mittel
Hünefeldstraße	3.500	Gewerbe	Gewerbe / Wohnen	gestartet	gut	hoch
Siegesstraße (Bahnhof Barmen)	8.500	Verkehr	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	mittel
Unionstraße Bahnhof Unterbarmen	6.500	Verkehr	Gewerbe	erforderlich	mittel	gering
Erlebnisbad Bergische Sonne	30.500	Soziale Infrastruktur	Gewerbe / Dienstleistung	gestartet	gut	mittel
Eichenstraße / Nelkenstraße	2.500	Einzelhandel	Einzelhandel	nicht erforderlich	mittel	mittel
Christbusch	3.500	Gewerbe	Wohnen / Dienstleistung	erforderlich	mittel	mittel
Kleinbahntrasse Loh - Hatzfeld	22.000	Verkehr	Fuß- und Radweg	erforderlich	schwierig	gering
Engineering Park	51.000	Konversionsfläche	Gewerbe / Wohnen / KITA	abgeschlossen	gut	gering
	214.000					

Flächenbezeichnung			**Zeughausstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-2551**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 2.500 m²
B-Plan Nr. 69 A	Rechtskraft 26.11.1957	Eigentümer	öffentlich
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2006	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Es handelt sich um den ehemaligen Standort der landeseigenen Tochtergesellschaft Straßen NRW. Das mehrgeschossige (vier- bis acht Geschosse) Verwaltungsgebäude aus den 1970er Jahren ist schadstoffbelastet und muss saniert werden. Einen eigenen Bedarf zur Nutzung des Objekts hat das Land NRW nicht.

Prüfung verschiedener Nutzungsvarianten (studentisches Wohnen, Seniorenwohnen, Büro, Lagerhaltung) ergaben, dass die notwendigen Investitionen durch eine marktkonforme Miete nicht gedeckt werden kann. Daher möchte das Land, vertreten durch den BLB, das Gebäude veräußern. Ein entsprechendes Bieterverfahren ist im 3. Quartal 2015 erfolgreich durchgeführt worden. Das Land verhandelt derzeit die Bedingungen des Eigentumsübergangs. Aktuelle Überlegungen sehen eine Nutzungskombination von Wohnen und KITA vor.

Das Objekt liegt südlich des Barmer Bahnhofs im verdichteten Innenstadtbereich. Die Barmer City ist ca. 500 m (ca. 9 Gehminuten) entfernt. Es handelt sich um einen klimatisch / lufthygienisch vorbelasteten Bereich am Rand einer Luftleitbahn. Es gibt Hinweise auf eine altlastenrelevante Vornutzung (Maschinenfabrik, technische Gegenstände).

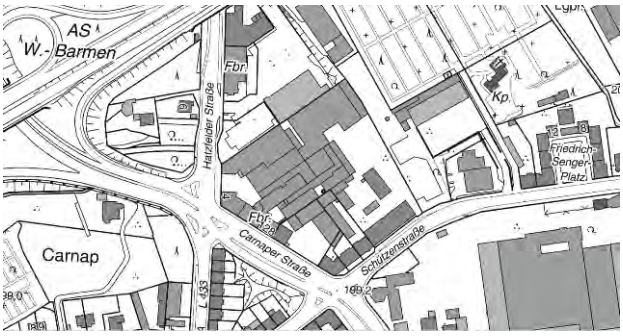
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Altlastenrecherche ggf. Bodenuntersuchungen; im Fall einer Neubebauung sind Dachbegrünungsmaßnahmen zu empfehlen.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Dienstleistung, Wohnen, KITA	**Quelle:** Verwaltung, BLB NRW
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 18.11.2015

Flächenbezeichnung			**Schützenstraße / Carnaper Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-2184**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 14.000 m²
B-Plan Nr. 1206	A-Beschluss 30.06.2014	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2010	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Mit Schließung im Jahr 2010 ist die Produktion von Verschluss-Systemen und Accessoires für die Bekleidungsindustrie an den Stammsitz des Unternehmens in Stolberg und nach Italien verlagert worden.

Der nunmehr brach liegende Standort hat eine äußerst günstige Lage. Direkt an der Autobahnanschlussstelle Barmen bildet er zugleich das Tor zu Barmen. Die Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung sind sehr gut. Jedoch sollte die Fläche vor einer neuen Nutzung geordnet werden. Sie ist mit verschiedenen Baukörpern (eingeschossige Hallen, mehrgeschossige Verwaltungs- und Produktionsgebäuden) dicht bebaut.

Die Fläche liegt im stadtgestalterischen Interessensgebiet und hat eine stadtbildprägende Funktion. Insofern ist bei der Nachnutzung die architektonische Qualität ein wichtiges Kriterium. Es handelt sich um ein klimatisch / lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Durch die vorhandenen Gebäude ergibt sich ein Kaltluftstau. Es liegt ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vor. Bodenuntersuchungen sind notwendig.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

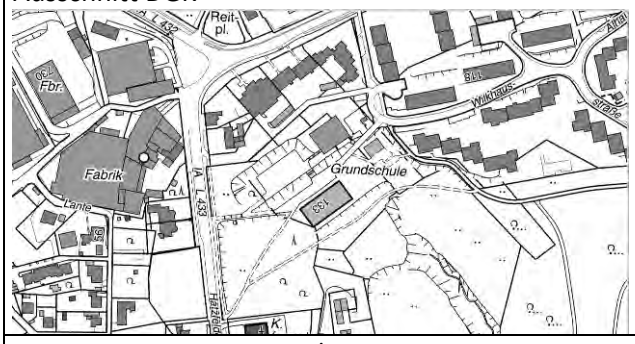
Abstimmung eines Nutzungskonzepts, B-Plan weiterführen; Rückbau; Bodensanierung; Berücksichtigung des Kaltluftabflussgebiets und Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen

Der Standort wurde Flächenpool NRW zur Bearbeitung gemeldet. Vor der aktiven Ansprache fand jedoch der Eigentümerwechsel statt.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Gewerbe Dienstleistung	**Quelle:** Verwaltung WZ vom 05.05.2010
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	hoch	Stand: 17.11.2015

Flächenbezeichnung			**Hatzfelder Straße / Wilkhausstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-1745**
RPD-Darstellung	ASB (überwiegend)	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf	Flächengröße	ca. 14.000 m²
B-Plan Nr. 219	Rechtskraft 21.09.1984	Eigentümer	öffentlich
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2006	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Es handelt sich um eine ehemalige Schulfläche. Im Umfeld besteht Wohnbebauung, so dass sich eine wohnbauliche Nachnutzung anbietet. Leichte Einschränkungen entstehen durch die Lärmimmissionen der A 46.

Der Bebauungsplan enthält eine Doppelfestsetzung Schule und Wohnen. Somit ist eine wohnbauliche Nachnutzung ohne eine B-Plan-Änderung möglich.

An den Standorträndern sind alte Laubholzbestände vorhanden. Insbesondere am südlichen Rand befindet sich eine bedeutende Grünverbindung, die unbedingt erhalten bleiben soll. Auf dem Grundstück haben Bodenbewegungen stattgefunden. In Einzelfall sind oberflächennahe Bodenuntersuchungen angezeigt.

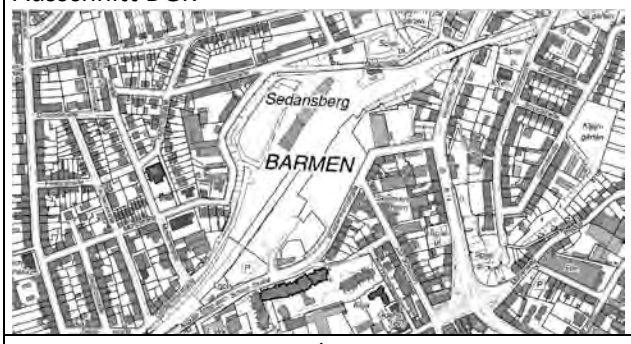
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Rückbau; Erschließung; im Einzelfall oberflächennahe Bodenuntersuchungen; Erhalt des Durchgrünungsgrades insbesondere der südlichen Grünverbindung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen	**Quelle:** Verwaltung WZ 30.06.2014
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 18.11.2015

Flächenbezeichnung			**Bahnhof Heubruch**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-107-1**
RPD-Darstellung	ASB + Schienenweg	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 50.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	ja	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1990er Jahre	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Es handelt sich um ein ehemaliges Bahnhofsgelände, das in wesentlichen Bereichen brachliegt. In einigen Teilbereichen wird die Fläche durch einen Recyclinghof und einen Firmenparkplatz genutzt.

Die Fläche ist überwiegend eben, im Bereich zur Wuppermannstraße stark hängig. Die Nordbahntrasse (Fuß/-Radweg) quert das Gelände und teilt es in einen nordwestlichen und einen südlichen Teilbereich.
Im nördlichen Bereich findet eine Grundwassersanierung statt. Die relevante Teilfläche ist derzeit durch einen Recyclinghof genutzt und versiegelt. Im Hangbereich zur Wuppermannstraße befindet sich eine weitere Altlast. Für eine wohnbauliche Nachnutzung sind Fragen zur Altlastensanierung zu klären sowie der Recyclinghof zu verlagern. Ebenso ist eine Lösung für den Firmenparkplatz zu finden. Durch die Nähe zum Zentrum Barmen und die Lage unmittelbar an der Nordbahntrasse stellt die Fläche ein wichtiges Flächenpotenzial für wohnbauliche Nutzungen dar. Bei der Entwicklung der Fläche ist zudem dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Regionalplanfortschreibung wurde der Standort Heubruch zur Aufnahme des Düsseldorfer „Überschwappeffekts“ gemeldet, d.h. ein Teil des zu erwartenden Düsseldorfer Bevölkerungsanstiegs soll hier aufgefangen werden.
Vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzungen und der Altlastenproblematik gehört der Standort Heubruch zu den langfristig zu entwickelnden Flächenpotenzialen. Es ist eine klimatische Ausgleichsfläche.

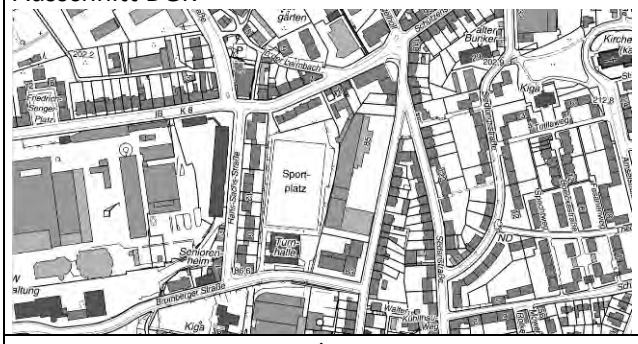
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Städtebauliche Qualifizierung; FNP-Änderung; B-Plan; Altlastenuntersuchung und -sanierung; Artenschutzprüfung; Landespflegerischer Begleitplan; Verlagerung Recyclinghof; Erschließung
Aus stadtklimatischen Gründen sollte unbedingt ein hoher Durchgrünungsgrad (sowohl entlang der Nordbahntrasse als auch in Nord-Süd-Richtung) berücksichtigt werden.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen + KITA	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussicht	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 18.11.2015

Flächenbezeichnung			**Leimbacher Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-2552**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 5.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	ja
Jahr der Nutzungsaufgabe	2009	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort eines ehemaligen Autohauses befindet sich nördlich der Barmer Innenstadt. Westlich angrenzend befindet sich der kommunale Sportplatz Schützenstraße, der 2014 aufgegeben worden ist. Südlich grenzt ein Lebensmitteleinzelhandel an, nördlich als auch östlich befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Es ist beabsichtigt, auf den ehemaligen Sportplatz eine Kindertagesstätte zu errichten.

Aufgrund der städtebaulichen Situation (angrenzend Einzelhandel, Wohnen, soziale Infrastruktur) lässt der Standort viele Nutzungsoptionen zu. Er ist aktuell zwar kein Nahversorgungsschwerpunkt, bietet aber gute Voraussetzung, sich in diese Richtung zu entwickeln. Er könnte dem Einzelhandel im Bereich der Carnaper Straße/Schützenstraße einen adäquaten Ersatzstandort bieten. Mit einer zumindest teilweisen Verlagerung des Einzelhandels an diesen Standort kann den Nahversorgungsansprüchen der umgebenden Wohnbevölkerung Rechnung getragen werden.

Aufgrund der historischen Vornutzung besteht ein Altlastenverdacht. Der Leimbach verläuft verrohrt unter der Fläche.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

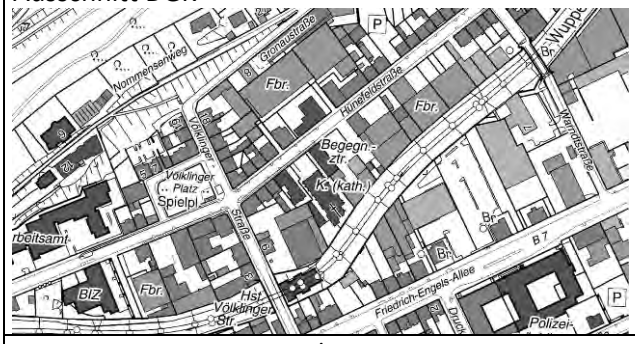
ggf. FNP-Änderung; ggf. B-Plan; Altlastenuntersuchung; aufgrund der lufthygienischen Situation wird keine Straßenrandbebauung empfohlen.

Die Stadt hatte den Standort für das Programm Flächenpool NRW angemeldet, jedoch aufgrund aktueller Entwicklungen (Eigentümer legte neue Nutzungsideen vor) wieder zurückgezogen.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Einzelhandel	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	Eigentümer
Handlungsdruck	mittel	Stand: 23.11.2015

Flächenbezeichnung			**Hünefeldstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-2553**
GEP-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 3.500 m²
B-Plan Nr. 622 B	Rechtskraft 13.03.2006 Offenlage 22.05.2015	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der betreffende Standort liegt im Stadtumbaugebiet Unterbarmen und grenzt direkt an die Herz-Jesu-Kirche. Hier wird aktuell mit Mitteln der Städtebauförderung das interkulturelle Projekt KunstKulturNatur (KuKuNa) - ein generationen- und kulturübergreifendes Begegnungszentrum für Jugendliche und Erwachsene - umgesetzt.

Auf Antrag des Förderkreises Suchtkrankenhilfe e.V. wird derzeit das Planungsrecht angepasst. Das neue Nutzungskonzept sieht spezialisierte Beratungsleistungen und betreutes Wohnen vor und bildet damit eine Ergänzung zu den sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie zu den kleingewerblichen und wohnbaulichen Strukturen.

Der Standort liegt direkt an der Wupper, kann von der Schwebebahn aus gut eingesehen werden und ist damit für die Öffentlichkeit erlebbar. Das Projekt trägt darüber hinaus dem Schlüsselprojekt „Perspektivwechsel Wupper“ Rechnung. Das B-Plan-Verfahren berücksichtigt einen 5m breiten Streifen entlang der Wupper, für den ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt wird (s. Drucksache-Nr. VO/0940/14). Es handelt sich um einen klimatisch sowie durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Es sind Bodenbelastungen vorhanden.

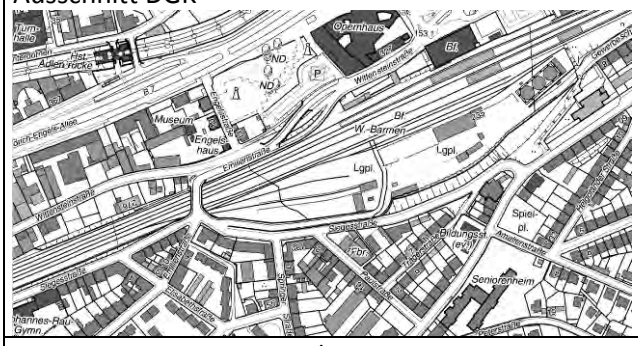
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

FNP-Änderung; B-Plan- Änderung unter Berücksichtigung der Erlebbarkeit des Wupperufers; Erhöhung des Begrünungsanteils; Rückbau; Bodensanierungsmaßnahmen können im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt werden.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Mischnutzung	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Eigentümer
Entwicklungsaussichten	gut	Verwaltung
Handlungsdruck	hoch	Stand: 18.11.2015

Flächenbezeichnung			**Siegesstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-2554**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 8.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die ehemalige Bahnhofsfläche befindet sich in zentraler Lage in Barmen und bildet die Rückseite des Barmer Bahnhofs. Sie ist für Bahnreisende präsent. Wie bei vielen ehemaligen Bahnhofsflächen, die nicht mehr zur Güterabfertigung genutzt werden, findet man auch hier vorwiegend einfachere gewerbliche Tätigkeiten (Recycling, Lagerhaltung). Vor dem Hintergrund der Bestandsnutzung wird auch die aktuell ungenutzte Fläche eher als Standort für eine gleichgeartete gewerbliche Nutzung in Frage kommen.

Aufgrund der historischen Vornutzung (Petroleumrampe, Stellwerk und Gleisanlagen) ergeben sich Hinweise auf Altlasten. Untersuchungsergebnisse liegen vor. Ein aktueller Handlungsbedarf besteht nicht. Es handelt sich um eine Luftleitbahn. Der verrohte Springer Bach quert die Fläche.

Die Fläche wurde zwischenzeitlich von Bahnzwecken freigestellt.

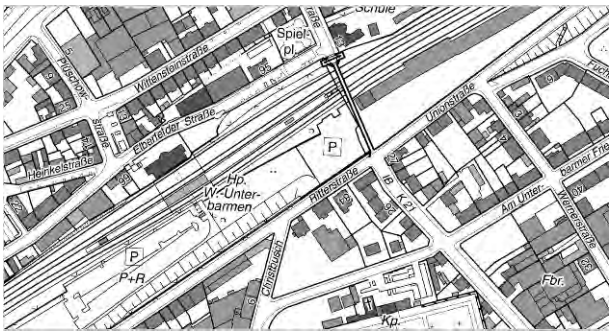
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

ggf. Bodensanierungsmaßnahmen (in Abhängigkeit von der Qualität der Folgenutzung)

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	Eigentümer
Handlungsdruck	mittel	Stand: 18.11.2015

Flächenbezeichnung			**Unionstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-2555**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Verkehrsfläche	Flächengröße	ca. 6.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Bahn
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die betreffende Brachfläche ist Teil des ehemaligen Güterbahnhofs Unterbarmen. Sie grenzt unmittelbar an den P+R-Parkplatz an und ist gemäß FNP als Erweiterungsfläche für den bestehenden Parkplatz gedacht. Da der vorhandene Parkplatz jedoch i.d.R. nur zu einem Drittel ausgelastet ist, ist auch kein Erweiterungsbedarf gegeben. Die Fläche kann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein wesentlicher Teil wird jedoch durch eine hohe Böschung eingenommen. Südöstlich grenzt eine hohe Stützmauer an.

Die Erschließung führt über die östlich angrenzende Betriebsfläche einer Spedition, was eine Nachnutzung erschwert. Eine Erschließung über den P+R - Parkplatz ist derzeit nicht denkbar, da dieser u.a. mit Fördermitteln zweckgebunden errichtet wurde.

Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodenschadstoffen vor. Es handelt sich um eine Luftleitbahn.

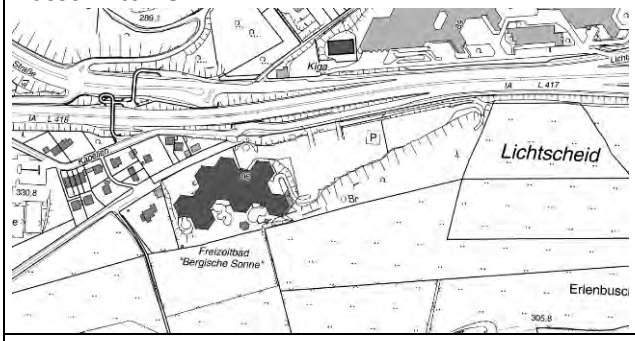
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Berücksichtigung klimatisch / lufthygienischer Belange
Bodenuntersuchungen (in Abhängigkeit der Qualität der Folgenutzung)

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	BEG NRW
Handlungsdruck	gering	Stand: 19.11.2015

Flächenbezeichnung			**Bergische Sonne**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-2556**
GEP-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	SO (Freizeit,Erholung,Sport)	Flächengröße	ca. 30.500 m²
B-Plan Nr. 156	Rechtskraft 10.12.2001	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2012	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Das Anfang der 1990er Jahre eröffnete Erlebnisbad wurde nach 20jährigem Betrieb 2012 geschlossen.

Die Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan Nr. 156 „Lichtscheider Kreuz“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet setzt sich Richtung Norden weiter fort. Die Umgebungsnutzung wird entsprechend durch gewerbliche Nutzungen (Verwaltung Barmer GEK) aber auch Wohnen, Einzelhandel und im Süden durch den Naturraum Gelpetal geprägt.

Es liegen Pläne vor, das Bad in ein Business- und Wellnesshotel umzunutzen. Aufgrund der guten städtebaulichen Lage direkt nördlich angrenzend zum Naherholungsgebiet Gelpetal (Landschaftsschutzgebiet) kombiniert mit der verkehrsgünstigen Anbindung wird die vom Eigentümer angestrebte Nachnutzung befürwortet. Die Baugenehmigung hierzu wurde 2014 erteilt. Bauaktivitäten sind bislang nicht erkennbar.

Aufgrund der historischen Nutzung (Straßenbahndepot mit Reparaturwerkstatt und Lackiererei) gibt es ältere Untersuchungen zu Bodenbelastungen. Falls eine Nutzungsänderung erfolgt, die über das Maß des Bestandsgebäudes hinaus geht, sind Altlastenuntersuchungen auf der Basis des akutellen Bodenschutzgesetzes notwendig.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Umbau

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Hotel	**Quelle:**
Revitalisierung	gestartet	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	WZ 26.11.2014
Handlungsdruck	mittel	WR 12.03.2015
		Stand: 18.11.2015

Flächenbezeichnung			**Eichenstraße / Nelkenstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-2557**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche / Mischgebiet	Flächengröße	ca. 2.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	ja	Einzelhandel	ja
Jahr der Nutzungsaufgabe	2008/2009	Sonstiges	

Ausschnitt DGK

Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der aufgebene Standort eines Discounters befindet sich im hochverdichteten Stadtquartier Rott. Die Nachbarschaft weist sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen auf. Insofern ist eine Bandbreite an Nachfolgenutzungen denkbar.
Dem Quartier wird primär eine Einzelhandelsnutzung gewünscht, um das entstandene Angebotsdefizit im Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit zu schließen. Gleichwohl stellt sich die Frage, ob der Standort aus dem Blick eines Einzelhandelsunternehmens ausreichend attraktiv erscheint. Bisherige Gespräche mit etablierten Einzelhandelsunternehmen blieben bisher erfolglos.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Naturdenkmal.

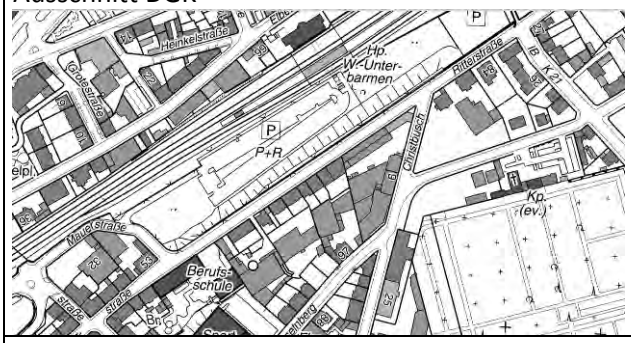
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Berücksichtigung des Naturdenkmals, Erhöhung des Grünanteils (Dachbegrünung) im Fall einer Neubebauung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Einzelhandel	**Quelle:** Bürgerin
Revitalisierung	nicht erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 19.11.2015

Flächenbezeichnung			**Christbusch**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-2558**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 3.500 m²
B-Plan Nr. 802	Rechtskraft 17.05.1996	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2009	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

An dem Standort wurde über Jahrzehnte Metall verarbeitet. Nach Unternehmensinsolvenzen in den Jahren 1998, 2001 und zuletzt 2009 steht das Objekt seit September 2009 leer. Durch Vandalismus, insbesondere in den vergangenen drei Jahren, hat die Bausubstanz stark gelitten. Der Standort ist altlastenverdächtig. Weitergehende Erkenntnisse liegen nicht vor.

Der Standort besitzt eine gute Lage, der viele Entwicklungsoptionen zulässt. Der Bahnhof Unterbarmen ist fußläufig erreichbar. Östlich angrenzend befindet sich der Friedhof Unterbarmen, der in Verbindung mit seiner Historie eine Naherholungsfunktion besitzt. Der Wickülerpark (500 m Entfernung) übernimmt eine Nahversorgungsfunktion. Der Bereich befindet sich in einem Wandel.

Es handelt sich um einen klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich.

Flächenpool NRW wurde (als Ersatz für den Standort Leimbacher Straße) gebeten, diesen Standort zu bearbeiten.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

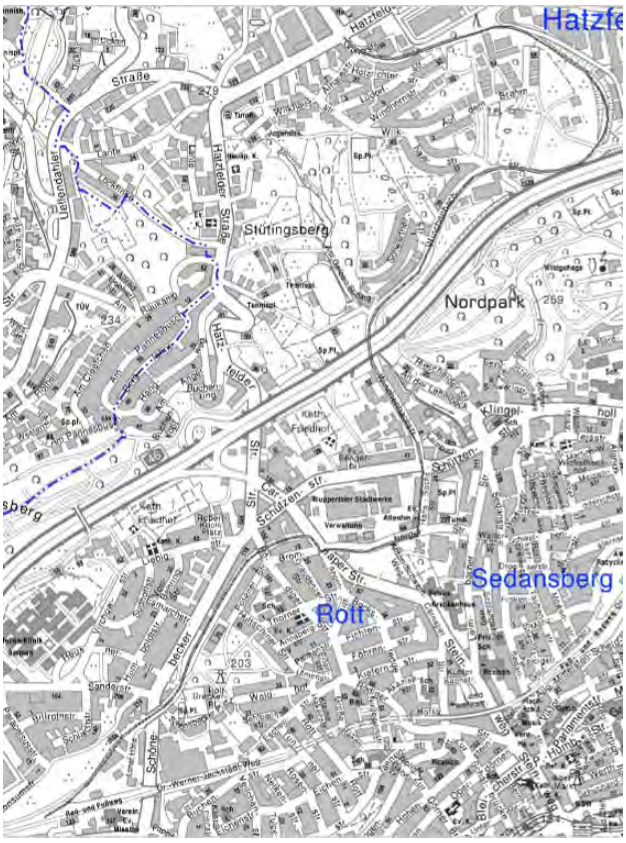
Moderationsverfahren durch Flächenpool NRW läuft;

Altlastenuntersuchung; ggf. B-Plan-Änderung; Erhöhung des Grünflächenanteils

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Wohnen / Dienstleistung	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussicht	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 19.11.2015

Flächenbezeichnung			**Kleinbahntrasse Loh-Hatzfeld**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-2559**
PRD-Darstellung	ASB / GIB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Grünfläche (überwiegend) Gewerbe, Bahn	Flächengröße	ca. 22.000 m² bei Länge von ca. 4.400 m
kein B-Plan	§ 34/§ 35 BauGB	Eigentümer	WSW / Stadt / privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1980	Sonstiges	Fuß- u. Radweg

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Trasse wurde 1894 in einem ersten Abschnitt erstellt und verband den Bahnhof Loh mit dem Barmer Schlachthof auf der heutigen Flächen der WSW. 1911 wurde die Trasse bis Hatzfeld verlängert. Sie bot damit den in Hatzfeld ansässigen Unternehmen einen Bahnanschluss. Die zunehmende Verlagerung von Gütern auf die Straße führte 1980 zur Stilllegung der Bahntrasse. Die Gleisanlagen mit Zubehör wurden entfernt.

Langfristig ist die Anlage eines Fuß- und Radweges geplant. Dieser Weg ist zur Erschließung der Nordhöhen durchaus sinnvoll, gleichzeitig aber nur bedingt realisierungsfähig. Im Bereich des Bahnhofs Loh sowie im weiteren Verlauf befinden sich einige erforderliche Grundstücke im Privatbesitz. Ferner sind auf Höhe der Carnaper Straße / Schützenstraße Grundstücksteile bereits überbaut (Umfahrung WSW-Betriebshof).

Parallel zur Trasse verlaufen Kompensationsmaßnahmen.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: Bei Bedarf Sicherung der notwendigen Grundstücke; weitere Maßnahmen sind aktuell nicht beabsichtigt. Im Fall der Umsetzung sind die vorhandenen Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.		
Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Fuß- und Radweg	**Quelle:** WSW; Ausschuss für Stadtentwicklung 30.04.2015;Wikipedia Stand: 02.09.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	schwierig	
Handlungsdruck	gering	

Flächenbezeichnung			**Engineering Park**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 5-282**
GEP-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche Mischgebiet	Flächengröße	ca. 51.000 m²
B-Plan Nr. 1066	Rechtskraft 04.12.2013	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	ja	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja (MI-Fläche)
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2004	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK

Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Ein privater Projektentwickler hat nach Aufgabe der militärischen Nutzung die Fläche gekauft und für die Revitalisierung des Standortes gesorgt. Bereits 2008 wurde die Fläche frei geräumt, 2009 begannen die Erschließungsarbeiten, die bereits abgeschlossen wurden. Die Fläche weist eine dreiteilige Nutzungsgliederung auf. Im Norden wurden Wohnbauflächen entwickelt. Sie sind bereits vermarktet und überwiegend bebaut. Der nördliche Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes sowie der östliche Bereich ist einer Mischnutzung vorbehalten. Hier ist auch eine KITA-Nutzung denkbar. Eine Teilfläche von ca. 4.500 m² wird für eine ÖPNV-Verknüpfungshaltestelle vorgehalten, die als Ersatz für eine im Rahmen des L 419-Ausbaus zukünftig gegebene Haltestelle benötigt wird. Alle weiteren südlichen und westlichen Flächen dienen ausschließlich der Ansiedlung von Gewerbe.

Im Rahmen der Revitalisierung sind Bodenmaßnahmen durchgeführt worden. Kleinräumige Maßnahmen können unter Umständen noch notwendig sein.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

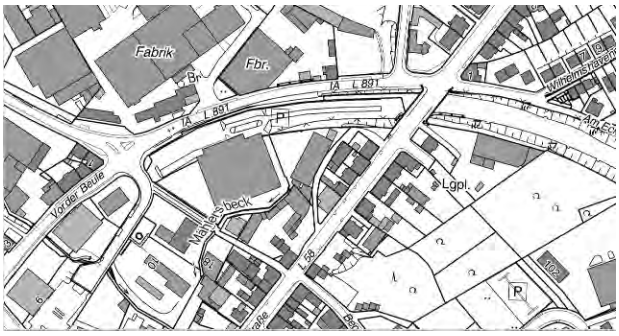
keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe, Wohnen, KITA	**Quelle:**
Revitalisierung	abgeschlossen	www.ep-wuppertal.de
Entwicklungsaussichten	gut	Wuppertal Inside 2015
Handlungsdruck	gering	Stand: 19.11.2015

Bezeichnung	Größe m²	Vornutzung	Perspektive	Bewertung		
				Revitali-sierungs-stand	Entwick-lungs-aussicht	Handlungs-druck
Oberbarmen						
Wittener Straße / Mählersbeck)	2.000	Gewerbe	Gewerbe / Wohnen	gestartet	gut	mittel
Widukindstraße	13.500	Verkehr	Gewerbe / Dienstleistung Freizeit / Freiraum / KITA	gestartet	gut	mittel
Schwarzbach Luhns	14.500	Gewerbe	Gewerbe / Dienstleistung / Wohnen / Freizeit	erforderlich	mittel	mittel
Linderhauser Straße / Wittener Straße	15.500	Technische Infrastruktur	Gewerbe / Wohnen	erforderlich	mittel	mittel
Beule	23.500	Gewerbe	Gewerbe	erforderlich	mittel	gering
Wichlinghauser Straße Max-Planck- Straße	10.000	Gewerbe	Wohnen / Gewerbe / Freizeit	erforderlich	mittel	mittel
Kohlenbahn (Teilfläche auch LB)	9.000	Verkehr	Fuß- und Radweg	erforderlich	gering	mittel
Breslauer Straße	3.500	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	gering
Stollenstraße	13.000	Gewerbe	Wohnen / KITA	erforderlich	mittel	gering
	104.500					

Flächenbezeichnung			**Wittener Straße / Mählersbeck**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 6-2512-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 2.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort der ehemaligen Werkzeugfabrik befindet sich in einer typischen Gemengelage zwischen einem Zuliefererbetrieb der Automobilindustrie und einer wohnbaulichen Nutzung an der Wittener Straße. Das zweigeschossige historische Fabrikgebäude befindet sich in einem äußerlich guten Zustand, das dazugehörige Grundstück ist verwildert. Von der Liegenschaft könnte ein niveaugleicher Zugang zur Nordbahntrasse hergestellt werden. 2014 wurde eine Bauvoranfrage, die ein gemischtes Nutzungskonzept (gewerbliche Nutzung im EG, Wohnnutzung im OG) vorsieht, positiv beschieden.

Aufgrund der historischen Nutzung gibt es Bodenbelastungen. Durch eine Versiegelung kann jedoch eine Grundwassergefährdung unterbunden werden. Im Fall der Entsiegelung sind weitere Maßnahmen notwendig. Der Bach Mählersbeck verläuft an der südlichen Spitze verrohrt unterhalb des Gebäudes, im weiteren Verlauf am östlichen Rand der Fläche.

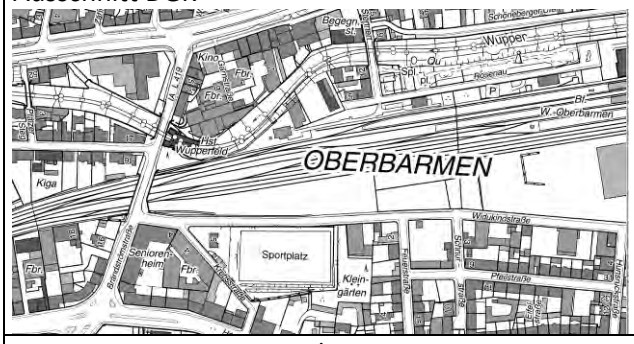
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Im Fall einer Entsiegelung der Flächen sind weitere Bodenuntersuchungen notwendig.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Art Nutzung	Mischnutzung: Gewerbe, Wohnen	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 12.11.2015

Flächenbezeichnung			**Widukindstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 6-840**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 13.500 m²
B-Plan Nr. 1131	Rechtskraft 26.10.2011	Eigentümer	öffentlich / privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1994	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Von der ursprünglich ca. 5,5 ha großen Bahnbrache werden zwischenzeitlich ca. 4 ha durch einen Baumarkt genutzt. Hierfür wurde ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das 2007 Rechtskraft erlangte. Die verbliebene Fläche soll entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung nachgenutzt werden. Die Umgebungsnutzung ist durch Gewerbe, den Baumarkt und den Sportplatz geprägt. Der Standort liegt in einem mit KITA-Plätzen unterversorgten Bereich. Daher sollte auch erwogen werden, ob sich eine Teilfläche als KITA-Standort eignen könnte.

Eine Einzelhandelsnutzung wird an diesem Standort jedoch ausgeschlossen. Diese Festsetzung sieht der Bebauungsplan Nr. 1131 vor, der zum Schutz der Einzelhandelsentwicklung in Heckinghausen aufgestellt und im Oktober 2011 rechtskräftig wurde.

Aus der historischen Nutzung sind Altlasten vorhanden. Aktuell findet eine Altlastensanierung statt.
Der Standort weist eine hohe Lärmbelastung auf. Es handelt sich zudem um eine wichtige Luftleitbahn.

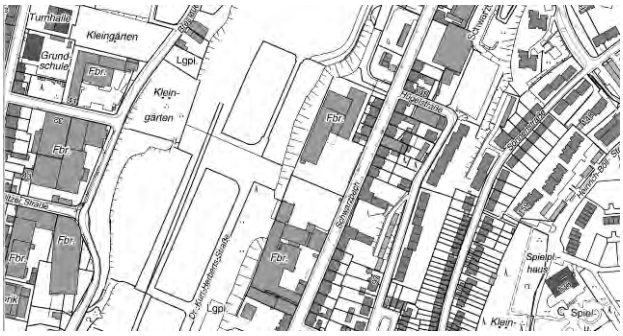
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Berücksichtigung der Luftleitbahn; Erhalt von Grünstrukturen

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe, Freizeit, ggfs. KITA	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 23.11.2015

Flächenbezeichnung			**Schwarzbach**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 6-307**
RPD-Darstellung	ASB (Entwurf RPD)	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 14.500 m²
Kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2001	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Seifenfabrik. Auf der Fläche befinden sich mehrere mehrgeschossige historische Produktionsgebäude. Der mittlere Gebäudeteil ist denkmalgeschützt und saniert. Hier hat das städtische Jobcenter einen neuen Standort aufgebaut, ein wichtiger Anker für nachfolgende Nutzungen.

Die übrigen Flächen liegen brach. Sie sollen mit Ausnahme eines gut erhaltenen Verwaltungsge-bäudes im Norden zurückgebaut werden. Die Fläche liegt im Stadtumbaugebiet, das durch ungünstige städtebauliche und strukturelle Merkmale gekennzeichnet ist. Gleichwohl gibt es im direkten Umfeld positive Impulse, die auf die Entwicklung des Standortes ausstrahlen können. Auf dem angrenzenden Bergischen Plateau ist ein großes Neubaugebiet mit Einfamilienhäuser entstanden. Die Nordbahntrasse, ein Fuß- und Radweg, verläuft 100 m westlich der Brache. Eine Skaterhalle sowie eine Sport- und Bewegungsfläche bieten weitere Anknüpfungspunkte zur Entwicklung der Fläche.

Es handelt sich um einen klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Aufgrund der historischen Vornutzung steht die Fläche unter Altlastenverdacht.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

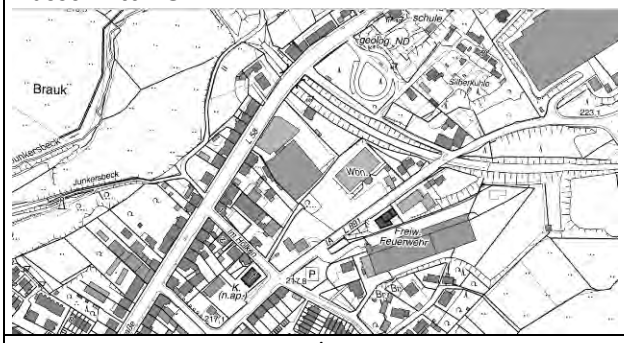
Fortschreibung des Regionalplans: Änderung von GIB in ASB angeregt; ggf. FNP-Änderung und BPlan; Altlastenrecherche und -untersuchung; Rückbau; Erhöhung des Anteils von Grünstrukturen empfohlen;

bei Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers Moderations- u. Aufklärungsprozess durch Flächenpool NRW

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Gewerbe/Dienstleistung, Wohnen, Freizeit	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand:23.11.2015

Flächenbezeichnung			**Linderhauser Straße / Wittener Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 6-2560**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Mischgebiet / Fläche für die Ver- und Entsorgung	Flächengröße	ca. 15.500 m²
B-Plan Nr. 112	Rechtskraft 14.11.1991	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	ja	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2010	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort wird durch zwei Flurstücke gebildet, die unterschiedlichen Eigentümern gehören. Der südliche Standort an der Linderhauser Straße war Eigentum der WSW und ist nun an einen privaten Projektentwickler veräußert worden. Der Wasserbehälter, der z.T. eingegraben ist, sowie die Pumpstation sind seit 2010 nicht mehr betriebsnotwendig und können einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das nördliche Grundstück ist bebaut. Dabei ist das Objekt im Hof durch einen Brand zerstört worden. Der Hof wird nun zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Das Gebäude an der Wittener Straße steht leer.

Der Bebauungsplan weist für die nördliche Liegenschaft ein Mischgebiet und für die ehemalige WSW-Fläche eine gewerbliche Nutzung bzw. eine betriebsspezifische WSW-Nutzung aus. Vor dem Hintergrund der umgebenden Nutzungen (gewerbliche Prägung der Linderhauser Straße, wohnbauliche Prägung der Wittener Straße) trifft der Bebauungsplan mit der MI-Nutzung die richtige städtebauliche Zielsetzung. Gleichwohl ist es zunehmend schwieriger, MI-Nutzungen zu realisieren, da Investoren eher eine eindeutige Nutzungskategorie bevorzugen. Ein Übergewicht an Wohnnutzung würde jedoch die gewerblichen Strukturen auf Dauer verdrängen.

Aufgrund der historischen Vornutzung sind Altlastenrecherchen notwendig. Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich.

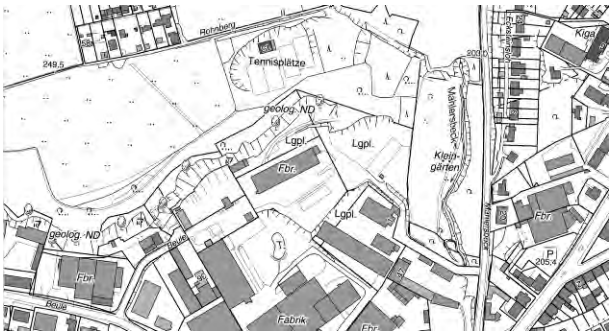
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Gemeinsames Nutzungskonzept für beide Liegenschaften sinnvoll; FNP- und BPlan-Änderung; Altlastenrecherche, ggf. Bodenuntersuchung; Erhöhung des Grünanteils im Bereich Wittener Straße ggf. Moderation zwischen beteiligten Eigentümern (möglicherweise Anmeldung zum Flächenpool NRW)

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Mischnutzung nördl. Teil; Gewerbe südl. Teil	**Quelle:** Verwaltung WSW Stand: 23.11.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	

Flächenbezeichnung			**Beule**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 6-2561**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 23.500 m²
B-Plan Nr. 934	A-Beschluss 28.09.1992	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Fläche liegt im Gewerbegebiet Beule, das über das Autobahnkreuz Wuppertal Nord gut an das Fernstraßennetz angebunden ist. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine sensiblen Nutzungen, so dass sich die Fläche - vorbehaltlich weiterer Prüfungen - auch für emittierende Betriebe eignen könnte.

Auf dem Grundstück befindet sich entlang der nordwestlichen Grenze ein Naturdenkmal in Form einer Felswand. Sie schränkt die nutzbare Fläche etwas ein.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Die Gebäude stellen ein Abflusshindernis für Kaltluft dar. Vor einer Nachnutzung müssen vermutlich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

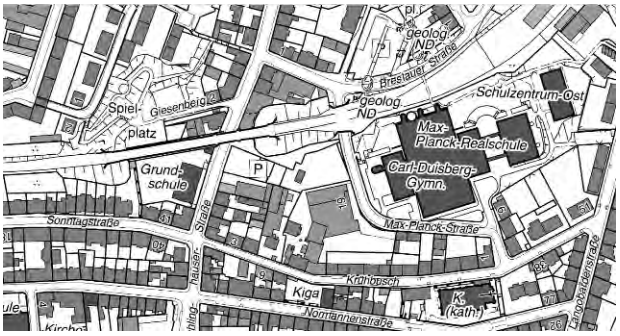
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Altlastenuntersuchung; Artenschutzuntersuchung; im Fall einer Neubebauung Berücksichtigung der Kaltluftleitbahn in Richtung Oberbarmen

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Eigentümer Wuppertal Inside 2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	gering	Stand: 23.11.2015

Flächenbezeichnung			**Wichlinghauser Straße / Max-Planck-Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 6-1655-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 10.000 m²
B-Plan-Nr. 290	Rechtskraft 28.01.1972 (südl. der NBT)	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2012	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der ehemalige Standort einer Textilfabrik liegt im hochverdichteten Wichlinghausen. Er wird durch das Viadukt der Nordbahntrasse durchtrennt. Die Entwicklung des über 100 Jahre alten Standortes lässt sich an den verschiedenen Baukörpern ablesen. Am Krühbusch findet sich die Keimzelle - Hallen sowie Wohngebäude aus der Mitte des 19. Jahrhunderts (stark sanierungsbedürftig). Der mehrgeschossige Gebäudekomplex nördlich der Nordbahntrasse stammt aus den 20er bis 30er Jahren des 20. Jahrhunderts. Anfang der 1970er Jahre wurde ein massiver mehrgeschossiger Fabrikneubau ergänzt.

Für den nördlichen Komplex ist eine Nutzungsmischung aus Kinderbetreuung, Büro und Wohnen geplant. Der 70er Jahre-„Neubau“ wird von Zeit zu Zeit für Eventveranstaltungen genutzt. Ferner sollen Teile des Objekts für ein Qualifizierungsprojekt (BIWAQ) genutzt werden. Das Jobcenter plant in Kooperation mit Bildungsträgern, über 220 Teilnehmerinnen und Teilnehmer, eine Wiederbelebung der Fläche mit der Perspektive, dort ein Hostel mit Café zu betreiben. Auch die Einrichtung eines Touristpoints ist in Planung.

Noch fehlt ein Gesamtkonzept für den Standort und für einzelne Gebäude. Aufgrund der historischen Vornutzung ist mit Altlasten zu rechnen.

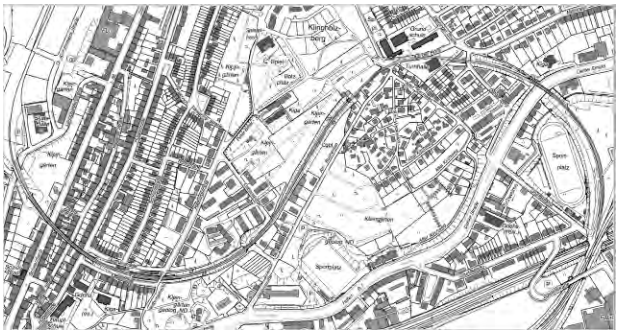
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Erstellung einer städtebaulichen Gesamtplanung; ggf. B-Plan-Änderung; ggf. Rückbau vorhandener Baukörper, falls eine nachhaltige Nutzung nicht sichergestellt werden kann; Altlastenrecherchen und -untersuchungen

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen, Gewerbe / Dienstleistung, Freizeit	**Quelle:** WZ v. 07.06.2012, 01.12.2013; 09.06.2015; Verwaltung; Stand: 23.11.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	

Flächenbezeichnung		**Kohlenbahn** (Schwarzbachtrasse)	
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 6-2563**
RPD-Darstellung	Schienenweg	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 9.000 m² bei einer Länge von ca. 1.800 m
B-Plan-Nr. 289	Rechtskraft 31.7.1975 sonst § 34 BauGB	Eigentümer	Bahn
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	Ende der 1980er Jahre	Sonstiges	Rad-/ Fußweg

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Trasse ist Teil der Kohlenbahn, die Wuppertal mit Hattingen verband. Sie diente vorrangig dem Güterverkehr (Kohlentransport der südlich der Ruhr abgebauten Steinkohle). Nach Stilllegung des Regelbetriebs wurde die Trasse von Zeit zu Zeit für Museumsfahrten genutzt, letztendlich Ende der 1980er Jahre gänzlich eingestellt.
Die Trasse soll mittelfristig als Fuß- und Radweg ausgebaut werden und damit Langerfeld mit der Nordbahntrasse verbinden. Über Langerfeld ergibt sich ferner ein Anschluss in Richtung Beyenburg und über Eschensiepen und Marscheid ein Anschluss nach Lennep (Panoramaradweg). Es ist eine sinnvolle, realisierbare, aber kostenaufwändige Verbindung. Es sind drei Brücken (24m, 28m und 46m Länge), ein Viadukt von 186m Länge (Schwarzbachviadukt) sowie ein Tunnel von 290m Länge (Wichlinghauser Tunnel) zu berücksichtigen. Mit der Trasse werden altlastverdächtige Flächen angeschnitten. Je nach Maßnahme sind Bodenuntersuchungen notwendig.
Eine Realisierung ist nur mit Fördermitteln denkbar. Der Förderzugang ist noch offen.

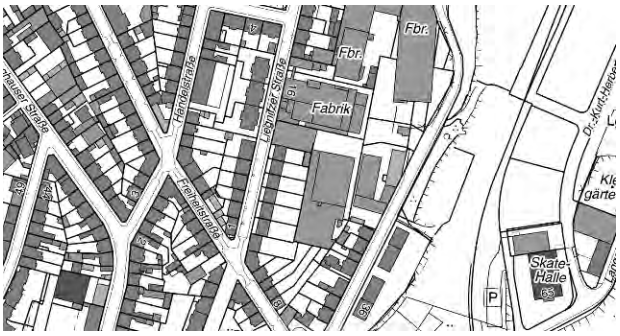
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Mit Unterstützung der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW (BEG NRW) Vergabe erster Planungsleistungen; Artenschutzuntersuchung; ggf. Altlastenuntersuchung; Förderantrag

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Fuß- und Radwerg	**Quelle:** Ausschuss für Stadtentwicklung 30.04.2015 Wikipedia Stand: 01.12.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	schwierig	
Handlungsdruck	mittel	

Flächenbezeichnung			**Breslauer Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 6-1134-2**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 3.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2004	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Nach Aufgabe des ca. 2,7 ha großen Betriebsstandortes waren die Ausgangsvoraussetzungen für eine Nachnutzung nicht günstig. Die Erschließungsstraße ist für eine gewerbliche Nutzung sehr schmal und führt zudem an Wohngebäuden vorbei. Die vorhandene Bausubstanz war intakt, wenngleich die kleinteilige Gebäudestruktur auch nur eine kleinteilige Vermarktung zuließ. Trotz dieser schwierigen Ausgangsvoraussetzungen ist die Vermarktung an gewerbliche Nachnutzer innerhalb von 10 Jahren durch privates Engagement gut gelungen.

Vor dem Hintergrund der positiven Erfahrungen kann man davon ausgehen, dass die Vermarktung des verbliebenen Leerstands einer historischen, eingeschossigen Halle sowie weiterer kleiner Leerstände keine relevanten Schwierigkeiten verursachen wird.

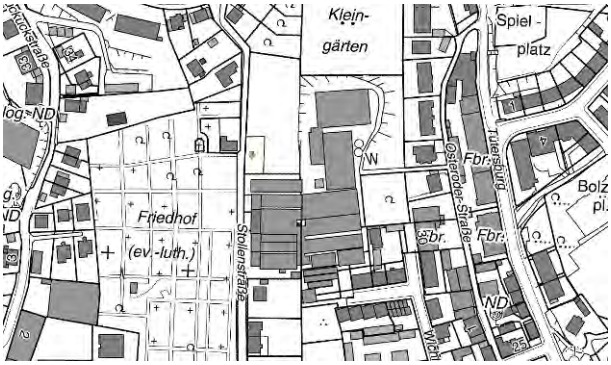
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle**
Revitalisierung	nicht erforderlich	Handlungsprogramm Gewerbebrachen 2005; Immobilien Internet
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 31.08.2015

Flächenbezeichnung			**Stollenstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 6-154-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 13.000 m²
B-Plan-Nr. 1123	A-Beschluss 08.12.2010	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der ehemalige Gärtnereistandort befindet sich in einer ruhigen und zugleich integrierten Lage (Nähe Wichlinghauser Markt). Er soll eine wohnbauliche Nachnutzung erfahren.

Ein älterer, bereits begonnener Planungsprozess geriet aus verschiedenen Gründen ins Stocken.
Es musste u.a. geklärt werden, ob der Standort im Achtungsbereich eines Störfallbetriebes liegt. Das kann mittlerweile ausgeschlossen werden.

Zudem hat ein Projektentwickler, der das Projekt „Klimaschutzsiedlung in Planung“ beim Land NRW zunächst angemeldet hatte, sein Planungsinteresse eingestellt.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

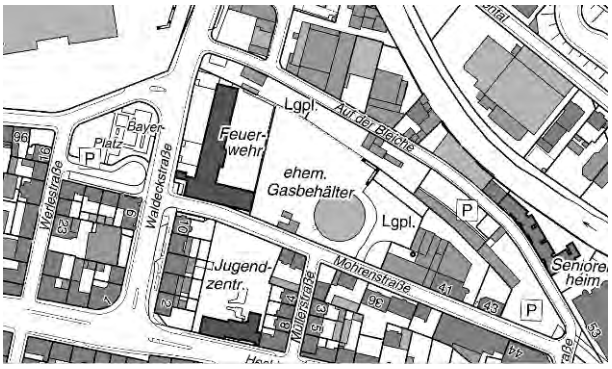
Bauleitplanverfahren, Rückbau der vorhandenen Gewächshäuser, Ausbau der Stollenstraße

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen, KITA	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	gering	Stand: 31.08.2015

Bezeichnung	Größe m²	Vornutzung	Perspektive	Bewertung		
				Revitali-sierungs-stand	Entwick-lungs-aussicht	Handlungs-druck
Heckinghausen						
Auf der Bleiche / Mohrenstraße	8.000	Technische Infrastruktur	Freizeit / KITA	gestartet	mittel	hoch
Waldeckstraße / Auf der Bleiche	6.000	Gewerbe	Gewerbe	erforderlich	mittel	mittel
Lenneper Straße / Wupper	3.500	Gewerbe	Grünfläche	erforderlich	mittel	mittel
Lenneper Straße / VHS	5.500	Gewerbe	Soziale Infrastruktur (Flüchtlings-unterkunft)	gestartet	gut	mittel
Alter Lenneper Weg Bockmühle	3.000	Gewerbe	Gewerbe	erforderlich	mittel	mittel
Bockmühle / Emil-Wagner-Straße	8.500	Gewerbe	Kultur / Freizeit	erforderlich	mittel	mittel
Gewerbeschulstraße	2.000	Gewerbe	Gewerbe / Dienstleistung	nicht erforderlich	mittel	mittel
Widukindstraße / Pfeilstraße	3.000	Gewerbe	Wohnen / Gewerbe / KITA	gestartet	mittel	mittel
Lortzingstraße	11.000	Soziale Infrastruktur	Wohnen / KITA	gestartet	gut	gering
Bockmühle / Wupper	9.500	Gewerbe	Gewerbe	abgeschlossen	gut	gering
	60.000					

Flächenbezeichnung			**Auf der Bleiche / Mohrenstraße (Gaskessel)**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 7-165-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	8.000 qm
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	ja	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1997	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der im Jahr 1952 in Betrieb genommene, rund 66 m hohe Scheibengasbehälter Heckinghausen wurde 1997 stillgelegt. Bereits 1998 wurde das Gebäude aufgrund seiner einzigartigen Konstruktion unter Denkmalschutz gestellt und gilt als stadtbildprägendes Wahrzeichen für Heckinghausen und den Wuppertaler Osten. Verschiedenste Nutzungskonzepte für eine Folgenutzung sind in der Vergangenheit diskutiert worden.

Im November 2014 wurde ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für Heckinghausen beschlossen (Drs. Nr. VO/0655/14) und eine Entscheidung zur Finanzierung der städtischen Eigenanteile getroffen (Drs. Nr. VO/0547/14). Der Gaskessel liegt innerhalb dieser Gebietskulisse.

Aktuell hat ein Investor und nunmehr neuer Eigentümer ein Konzept zur Umnutzung des Gaskessels zu einem Sportpark erarbeitet. Das vorgelegte Konzept ist eine gelungene Ergänzung zu den Projekten im ISEK, das mit der geplanten gleichzeitigen Aufwertung des Umfeldes mit öffentlichen Grünflächen, ggf. KITA oder weiteren Sportangeboten an diesem Standort einen neuen Freizeitschwerpunkt schaffen will.

Eine Bodensanierung hat bereits stattgefunden. Gleichwohl sind in Abhängigkeit vom Nutzungskonzept und den Bodeneingriffen weitere Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen notwendig.

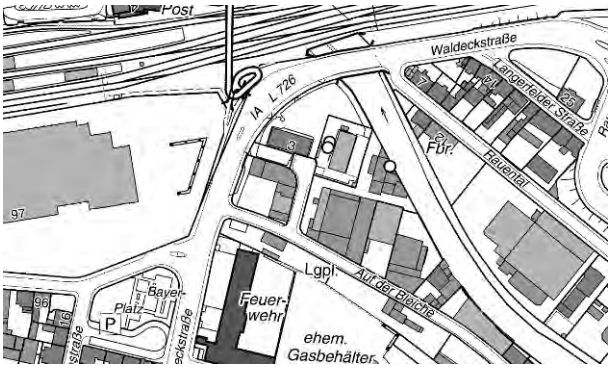
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

ggf. weitere Bodenuntersuchungen/-maßnahmen; Bereitstellung öffentlicher Mittel (Sonderprogramm Denkmalschutz)

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Freizeit, KITA	**Quelle:**
Revitalisierung	gestartet	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	WR 19.02.2015
Handlungsdruck	hoch	WZ 06.03.2015
		Stand: 24.11.2015

Flächenbezeichnung			**Waldeckstraße / Auf der Bleiche**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 7-165-4**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 6.000 qm
B-Plan Nr. 1198	A-Beschluss 12.02.2014	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Brachflächenstandort umfasst die Betriebsflächen zweier ehemaliger Gewerbestandorte und das Flurstück eines dritten Eigentümers. Die Gesamtfläche wird von einem Makler im Internet als ein Standort angeboten. Der westliche Standort liegt brach, der östliche ist augenscheinlich stark mindergenutzt.

Ende 2013 wurde für das Gesamtgrundstücke ein Antrag auf Vorbescheid für einen Lebensmitteldiscounter gestellt. Da der Standort aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung auch zukünftig für gewerbliche Nutzungen erhalten werden soll und es zudem erforderlich wurde, die Einzelhandelsentwicklung zum Schutz des Nebenzentrums Heckinghausen zu steuern, wurde Anfang 2014 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1198 gefasst.

Sollte sich mittelfristig eine gewerbliche Nachnutzung nicht realisieren lassen, sollte geprüft werden, ob sich der Standort als Alternativfläche für den Bau einer dringend benötigten Kindertagesstätte eignet. Diese Nutzungsvariante würde die Planung einer Grünverbindung von der Heckinghauser Straße über den Freizeitschwerpunkt Gaskessel bis zur Wupper (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Heckinghausen) sinnvoll ergänzen und die Zugänglichkeit der Wupper als wichtiger Baustein der Strategie Wuppertal 2025 - Perspektivwechsel Wupper - ermöglichen.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Es liegen Erkenntnisse zu Bodenbelastungen vor.

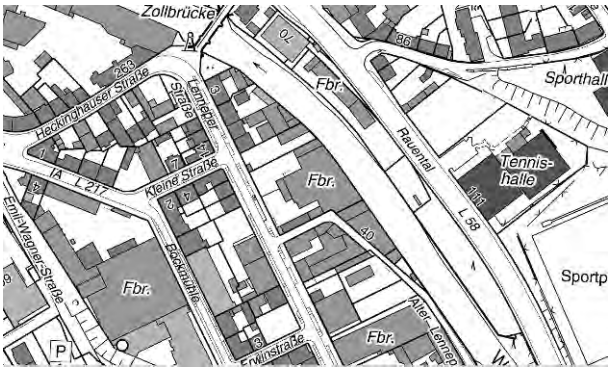
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Überprüfung der Bodengutachten, in Abhängigkeit der Nutzungsabsichten ggf. weitere Untersuchungen und Maßnahmen; B-Plan unter Berücksichtigung des Perspektivwechsels Wupper; Erhöhung des Grünanteils

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung www.schuhmacher-projekte.de Stand: 24.11.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	

Flächenbezeichnung			**Lenneper Straße / Wupper**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 7-2564**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 3.500 m²
B-Plan-Nr. 151 A	Rechtskraft 14.01.1962	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort eines ehemaligen Textilveredelungsunternehmens ist seit vielen Jahren untergenutzt. Er ist einer von mehreren brachliegenden Standorten im Bereich der Lenneper Straße, der Bockmühle und des Alten Lenneper Wegs. Es handelt sich hier um einen sehr verdichteten, altindustrialisierten Bereich, der zudem eine deutliche Gemengelagenproblematik aufweist. Die Folgen des Strukturwandels sind in den Leerständen und in der sanierungsbedürftigen Bausubstanz ablesbar. Der Standort liegt im Satzungsbereich Soziale Stadt Heckinghausen.

Aufgrund der 100jährigen Färbereigeschichte sind auf Grundlage einer historischen Nutzungsrecherche systematische Altlastenuntersuchungen durchzuführen.

Um die Eigentümerinteressen auszuloten und Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten bzw. Interessen abzugleichen, ist Flächenpool NRW gebeten worden, diesen Standort in das Programm aufzunehmen.

Aufgrund der eingangs beschriebenen Problematik ist eine Aufwertung dieses Quartiers durch öffentliche Grünflächen wünschenswert. Ein wichtiges Merkmal des Standortes ist die direkte Lage an der Wupper. Er würde sich daher in besonderer Weise zur Aufwertung eignen und einen Beitrag zur Strategie Wuppertal 2025 - Perspektivwechsel Wupper - leisten.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

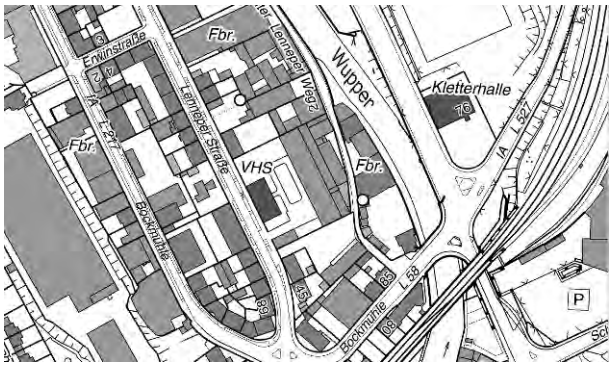
Altlastenrecherche und -untersuchung; ggf. Projektanmeldung Soziale Stadt Heckinghausen und Planung einer Grünanlage; Rückbau;

bei Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers Moderations- u. Aufklärungsprozess durch Flächenpool NRW

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	öffentliche Grünfläche (Erlebbarkeit Wupper)	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 24.11.2015

Flächenbezeichnung			**Lenneper Straße / VHS**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 7-2565**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 5.500 m²
B-Plan-Nr. 152 A	Rechtskraft 14.01.1962	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2012	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Infolge arbeitsmarktpolitischer Veränderungen wurden im Fachbereich Beschäftigung und Qualifizierung der Bergischen Volkshochschule Kürzungen vorgenommen. Diese haben letztendlich zur Schließung des Standortes an der Lenneper Straße geführt. Im vorderen Bereich befindet sich ein Verwaltungsgebäude, im rückwärtigen Bereich befinden sich Gewerbehallen, ferner eine 10-kV-Station der WSW.

Aktuell ist an diesem Standort eine Flüchtlingsunterkunft in Planung. Die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen sind durch die BauGB-Novelle 2014 II geschaffen worden.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Aufgrund der historischen Vornutzung ist mit Altlasten zu rechnen. Bei Eingriffen in den Boden oder im Fall eines Rückbaus, sind auf der Grundlage historischer Nutzungsrecherchen systematische Altlastenuntersuchungen notwendig.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

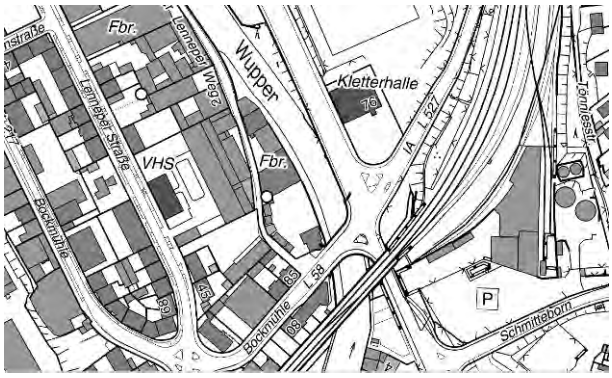
ggf. Altlastenrecherche und -untersuchungen; falls möglich Erhöhung des Begrünungsanteils bzw. Begrünung von Stellplätzen

Die Stadt hatte den Standort für das Programm Flächenpool NRW angemeldet. Aufgrund der aktuellen Entwicklung - Unterbringung von Flüchtlingen - ist eine Bearbeitung nicht mehr notwendig.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Flüchtlingsunterkunft	**Quelle:**
Revitalisierung	gestartet	www.schumacher-projekte.de
Entwicklungsaussichten	gut	Verwaltung
Handlungsdruck	mittel	Stand: 31.10.2015

Flächenbezeichnung			**Alter Lenneper Weg / Bockmühle**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 7-2566**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 3.000 m²
B-Plan-Nr. 152 A	Rechtskraft 14.01.1962	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die alte Fabrikanlage (u.a. Garnbleicherei) ist seit mehreren Jahren untergenutzt. Die Verglasung ist beschädigt, Spontanvegetation ist sichtbar.

Der Standort ist einer von mehreren brachliegenden Standorten im Bereich der Lenneper Straße, der Bockmühle und des Alten Lenneper Wegs. Es handelt sich hier um einen altindustrialisierten Bereich. Die Folgen des Strukturwandels sind deutlich in den Leerständen und in der sanierungsbedürftigen Bausubstanz ablesbar.

Der Bereich ist klimatisch vorbelastet.Es besteht ein Altlastenverdacht. Systematische Untersuchungen auf der Basis einer historischen Nutzungsrecherche sind erforderlich.

Um die Eigentümerinteressen auszuloten und Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten bzw. Interessen abzugleichen, ist Flächenpool NRW gebeten worden, diesen Standort in das Programm aufzunehmen.

Eine Besonderheit dieses Standortes ist die direkte Lage an der Wupper. Im Fall einer Umnutzung bzw. eines Rückbaus sollte geprüft werden, welche Möglichkeiten es im Rahmen der angestrebten gewerblichen Nachnutzung gibt, die Bereiche entlang der Wupper weiter aufzuwerten (Strategie Wuppertal 2025 - Perspektivwechsel Wupper -).

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

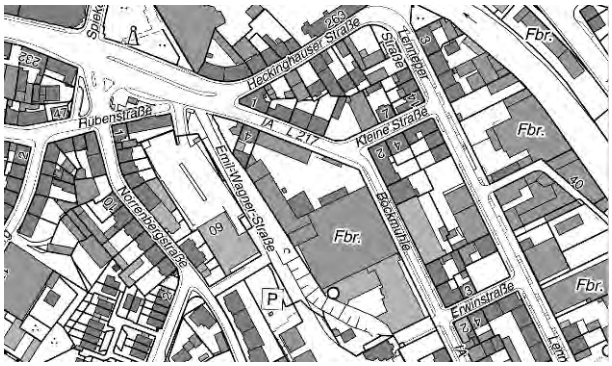
Altlastenrecherche und -untersuchung; Berücksichtigung des Schlüsselprojekts Perspektivwechsel Wupper empfohlen;

bei Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers Moderations- und Aufklärungsverfahren durch Flächenpool NRW

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 24.11.2015

Flächenbezeichnung			**Bockmühle / Emil-Wagner-Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 7-2567**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 8.500 m²
B-Plan Östl. Fläche: 151 A + 152 A Westl. Fläche: ohne	Rechtskraft 14.01.1962 § 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe		Sonstiges	Kultur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Brachflächenstandort setzt sich aus zwei ehemaligen Fabrikationsstandorten zusammen.

An dem einen Standort wurde über Jahrzehnte Metall verarbeitet. Diese Liegenschaft ist mit einer historischen Fabrikhalle als auch mit Nebengebäuden bebaut. Allein die Halle hat eine Grundfläche von ca. 3.000 m². Aufgrund der Vornutzungen handelt sich um eine altlastenverdächtige Fläche. Die Gebäude sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
Die Nachnutzung soll sich, so der Wunsch des Eigentümers, an einem gemeinnützigen Nutzungszweck orientieren. Aktuell soll die Halle im Zusammenhang mit der Flüchtlingsproblematik (Lagerfläche) genutzt werden.

Bei dem anderen Standort handelt es sich um eine ehemalige Krawattenfabrik. Auch dieses Objekt steht seit einigen Jahren leer. Es besteht nur ein geringer Altlastenverdacht.

Um die Eigentümerinteressen auszuloten und Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Standorte zu erarbeiten bzw. Interessen abzugleichen, ist Flächenpool NRW gebeten worden, diesen Standort zu bearbeiten.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

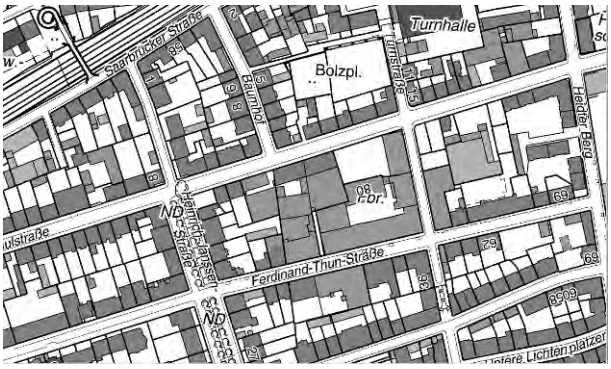
Systematische Recherche / Altlastenuntersuchung;

bei Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers Moderations- und Aufklärungsprozess durch Flächenpool NRW

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Kultur / Freizeit	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	Flächenpool NRW
Handlungsdruck	mittel	Stand: 25.11.2015

Flächenbezeichnung			**Gewerbeschulstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 7-2569**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 2.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort zeichnet sich durch eine zentrale Lage im hochverdichteten Quartier nah des Barmer Zentrums aus. Er befindet sich in einer typischen Gemengelage. Östlich neben dem mehrgeschossigen Fabrikgebäude hat ein Maschinenbauunternehmen seinen Standort. Hier wird industriell gefertigt. Auf der nördlich gegenüberliegenden Straßenseite wird in mehrgeschossigen Wohngebäuden gewohnt. Westlich des betreffenden Objekts zeigt sich eine weniger Lärm emittierende gewerbliche Nutzung. Südlich - innerhalb des Baublocks - setzt sich die gewerbliche Nutzung fort.

Die Planungen aus dem Jahr 2010, das Objekt in eine Wohnnutzung umzuwandeln, sind aufgrund der Emissionsproblematik gescheitert. Der Bestandsschutz und die Sicherung der Arbeitsplätze genießen eine hohe Priorität. Insofern kommt eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung, z.B. Dienstleistung, in Betracht.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Es besteht ein geringer Altlastenverdacht. Im Fall eines Rückbaus sind Bodenuntersuchungen notwendig, bei einer Umnutzung voraussichtlich nicht.

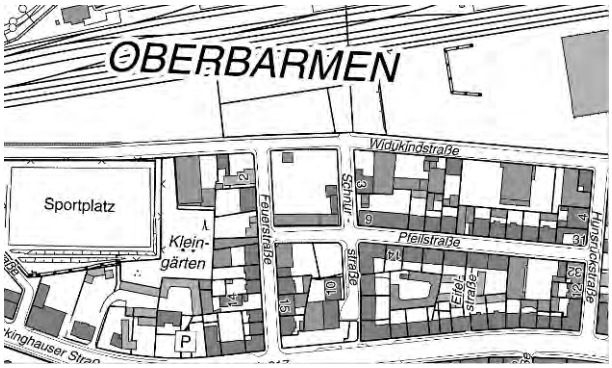
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Dachbegrünung im Fall eines Neubaus; ggf. Bodenuntersuchungen

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe Dienstleistung	**Quelle:**
Revitalisierung	nicht erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 24.11.2015

Flächenbezeichnung			**Widukindstraße / Pfeilstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 7-2570**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 3.000 qm
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Es handelt sich um eine ehemalige Bahnfläche. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich zurückgebaut, eine Altlast, verursacht durch einen ehemaligen Treibstoffgroßhandel, wird aktuell saniert.

Die Umgebungsnutzung hat einen typischen Mischgebietscharakter. Neben Gewerbebetrieben, Einzelhandel (Baumarkt / Discounter) und öffentlichen Grünflächen (Sportplatz) in Nähe der aktiven Gleisanlagen wird die nähere Umgebung insbesondere entlang der Pfeilstraße auch durch Wohnbebauung geprägt.

Eine mögliche Nachfolgenutzung sollte sich den vorhandenen Strukturen anpassen. Entlang der Pfeilstraße wäre eine wohnbauliche Nachnutzung denkbar, Richtung Widukindstraße sollte die gewerbliche Nutzung insbesondere auch aufgrund der bestehenden Immissionsproblematik Bahnverkehr / Baumarkt beibehalten werden. Der Standort liegt in einem mit KITA-Plätzen unterversorgten Bereich. Daher sollte auch erwogen werden, ob sich die Fläche auch als KITA-Standort eignen könnte.

Entlang der Schienentrasse / Widukindstraße führt eine wichtige Luftleitbahn.

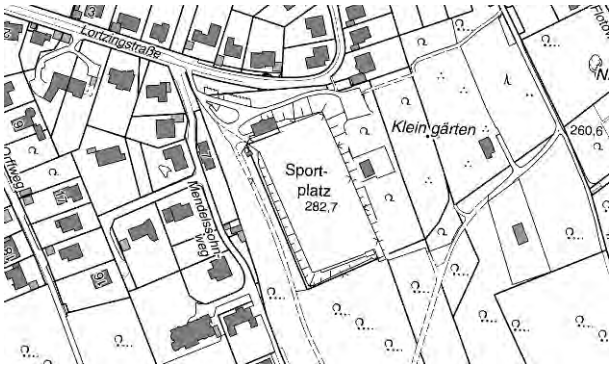
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Erhöhung des Begrünungsgrads

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe, Wohnen, ggfs. KITA	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 09.12.2015

Flächenbezeichnung			**Lortzingstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 7-2287-1**
RPD-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Flächengröße	ca. 11.000 m²
B-Plan Nr. 1181	Rechtskraft 29.07.2015	Eigentümer	Stadt (GMW)
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2012	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Rat der Stadt hat am 02.07.2012 beschlossen, den Schenkendorf-Sportplatz an der Lortzingstraße aufgrund des fehlenden Bedarfes und anstehender Sanierungsarbeiten aufzugeben. 2013 wurde daraufhin ein Bauleitplanverfahren mit dem Ziel eingeleitet, an diesem Standort ein neues Wohnquartier mit einer der Umgebung angepassten hochwertigen Wohnbebauung zu realisieren. Auch eine KITA-Nutzung ist an diesem Standort denkbar.

Das ehemalige Vereinshaus wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Am 29.07.2015 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wurden im Wege der Berichtigung von Grünfläche Sportplatz/Sportanlage in Wohnbaufläche angepasst.

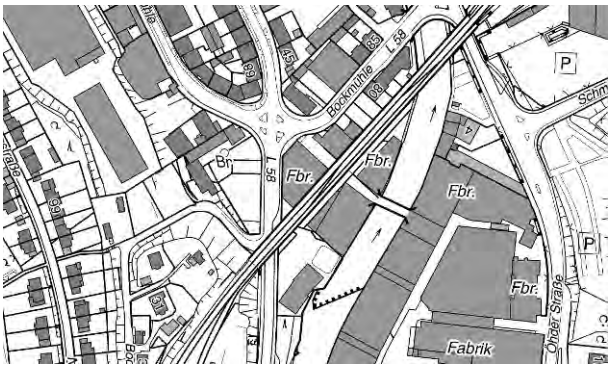
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Erschießung; Vermarktung von Einzelparzellen

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen, KITA	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 25.11.2015

Flächenbezeichnung			**Bockmühle / Wupper**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 7-2571**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 9.500 m²
B-Plan Nr. 152A (in Teilen)	Rechtskraft 14.01.1962	Eigentümer	privat / Bahn
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2007	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die nord- westliche Teilfläche des Betriebsgrundstücks eines Medizinproduktehersstellers, die durch die Wupper, die Lenneper Straße sowie die Straße Bockmühle begrenzt wird, wurde 2007 stillgelegt. In den Folgejahren wurden die vorhandenen Produktionshallen vollständig zurückgebaut und eine Altlastensanierung in Form einer Versiegelung des Geländes durchgeführt. Durch diese Maßnahme konnte das rund 150 Jahre alte Eisenbahnviadukt Bockmühle wieder freigestellt werden, das - bedingt durch seine stadtbildprägende Wirkung - jetzt zu einem neuen Stadttor von Heckinghausen geworden ist.

Eine gewerbliche Wiedernutzung dieser Brachfläche ist aufgrund der Umgebungsnutzung planerisch denkbar, jedoch aufgrund des Eisenbahnviadukts nur eingeschränkt zu realisieren.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Durch den Rückbau der Gebäude wurde die unterbrochene Luftleitbahn wieder hergestellt.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

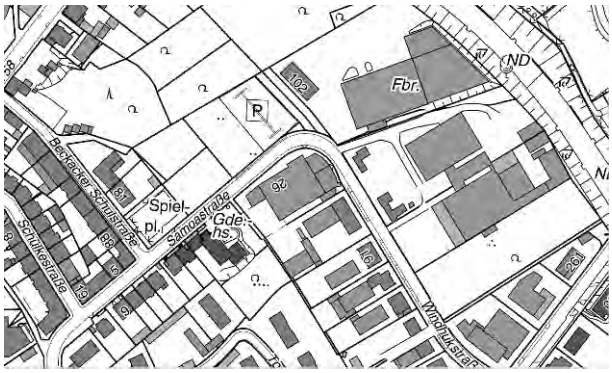
keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung WZ 29.06.2014
Revitalisierung	abgeschlossen	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 26.11.2015

Bezeichnung	Größe m²	Vornutzung	Perspektive	Bewertung		
				Revitalisierungs-stand	Entwicklungs-aussicht	Handlungs-druck
Langerfeld-Beyenburg						
Samoastraße	3.000	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	gering
Spitzenstraße / Bahn	23.000	Gewerbe	Gewerbe	abgeschlossen	gut	gering
Spitzenstraße	46.000	Gewerbe	Wohnen + KITA	erforderlich	mittel	hoch
Dieselstraße/ METRO	29.500	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	mittel
Schwelmer Straße / In der Fleute	9.000	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	gering
Schwelmer Straße / Röckebecke	29.500	Gewerbe	Gewerbe	erforderlich	mittel	mittel
In der Fleute / Clausewitzstraße	4.000	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	gering
Langerfelder Straße / Klippe	4.500	Gewerbe	Gewerbe / Dienstleistung Wohnen/ Einzelhandel / KITA	erforderlich	gut	hoch
Ehrenberger Straße / Wulfeshohl	6.000	Infrastruktur	Wohnen / KITA	erforderlich	mittel	gering
Schmitteborn / Öhder Straße	16.000	Gewerbe	Gewerbe	erforderlich	gut	gering
Öhder Straße (Hochregallager)	6.000	Gewerbe	Gewerbe	erforderlich	gut	gering
Öhder Straße / Sozialgebäude	7.000	Gewerbe	Gewerbe/ Dienstleistung	nicht erforderlich	gut	gering
Öhder Straße	10.000	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	gering
Beyenburger Straße / Mahnmal Kemna	12.000	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	gering
Meininger Straße	8.000	Soziale Infrastruktur	Wohnen	gestartet	gut	mittel
Schwelmer Stich	3.000	Verkehr	Fuß- und Radweg	erforderlich	schwierig	gering
	216.500					

Flächenbezeichnung			**Samoastraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2572**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 3.000 m²
B-Plan Nr. 1110	Rechtskraft 13.04.2011	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2010/2011	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Das Grundstück einer ehemaligen Käserei befindet sich zwischen einem eher wohnbaulich geprägten Bereich im Westen und einem stärker gewerblich geprägten Raum im Osten. Bereits vor einigen Jahren wurde für das betreffende Grundstück eine Bauvoranfrage zur Errichtung von Stadthäusern gestellt. Dies war der Anlass, die städtebauliche Situation zu prüfen und über einen Bebauungsplan (Nr. 1110, Rechtskraft 13.04.2011) langfristig zu steuern.

Für den betreffenden Bereich wurde zur Sicherung einer verträglichen Entwicklung zwischen den angrenzenden Wohn- sowie Mischgebieten einerseits und dem vorhandenen Gewerbe ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind nur nicht wesentlich störende Betriebe, wie z.B. Büro- und Dienstleistungen sowie Handwerksbetriebe zulässig. Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde bewusst nicht getroffen, da die wohnbauliche Nutzung hier in Nachbarschaft der angrenzenden Gewerbebetriebe nicht ermöglicht und eine „Nahtstellenproblematik“ i.S. einer Gemengelage vermieden werden soll.
Der brach gefallene Standort steht danach langfristig einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung.

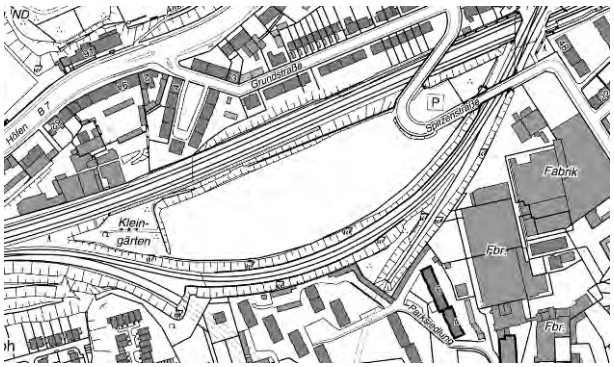
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	nicht erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 25.11.2015

Flächenbezeichnung			**Spitzenstraße/Bahn**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-171-3**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 23.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1993	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der ehemalige Standort eines Kabelwerks befindet sich in einer Insellage zwischen mehreren Schienentrassen. Die Produktionsgebäude wurden zwischenzeitlich zurückgebaut. Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen sind die Belastungen (Bausubstanz, Boden) entfernt worden.

Zur Sicherung von Gewerbestandorten im bestehenden Siedlungsraum soll dieses Grundstück einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die verkehrstechnische Erschließung des Firmengeländes erfolgt über die Grundstraße. Bei der Wiedernutzung des Geländes sind die Lärmschutzinteressen der Bewohner der Grundstraße sowie die Inhalte des Rahmenplans Spitzenstraße zu berücksichtigen.
Für eine Teilfläche ist zwischenzeitlich ein Bauantrag zur Errichtung eines Lagerplatzes eingegangen, der aufgrund der Lärmproblematik geprüft wird.

Durch den Abriss der Gebäude wurde die unterbrochene Luftleitbahn nach Osten und Westen wieder geöffnet. Im Fall einer sensibleren Folgenutzung muss die Nutzungsverträglichkeit mit Blick auf den Boden noch einmal geprüft werden.

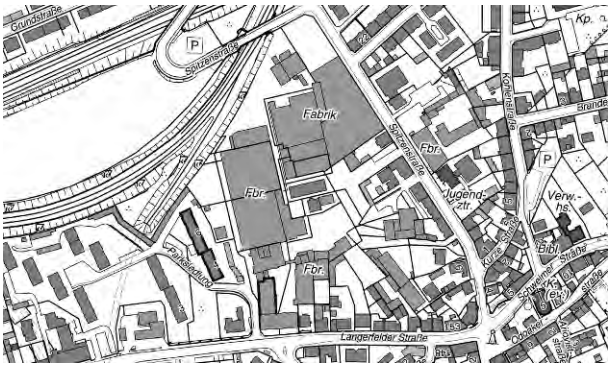
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

ggf. innere Erschließung; Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte bei einer neuen Gebäudeposition; Erhöhung des Grünanteils (im Vergleich zur ehemaligen Bestandssituation)

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	abgeschlossen	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 25.11.2015

Flächenbezeichnung			**Spitzenstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-1751-3**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 46.000 m²
BPlan Nr. 771 BPlan Nr. 774	Rechtskraft 03.03.1989 Rechtskraft 14.07.1989	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	ja
Jahr der Nutzungsaufgabe	diverse	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

In unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum Langerfeld konzentrieren sich zahlreiche Gewerbebrachen. Einer der größten Leerstände bildet ein ehemaliges Walzwerk, welches bereits vor 1985 aufgegeben wurde. Ein Rahmenplan, welcher der Bezirksvertretung und der Öffentlichkeit 2013 vorgestellt wurde, sieht für den dargestellten Bereich im Wesentlichen eine Wohnbebauung - mehrgeschossiges Wohnen entlang der Spitzenstraße, Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich - vor. In einigen Bestandsgebäuden ist zudem Loftwohnen denkbar. Da die Gespräche zwischen den Beteiligten (Projektentwickler, Eigentümer, Stadt) ins Stocken geraten waren, wurde der Brachflächenstandort Spitzenstraße 2014 in das Programm Flächenpool NRW aufgenommen. Zwischenzeitlich wurden zwei größere Liegenschaften an einen Investor veräußert.

Im überarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt vom 22.06.2015 (VO/1442/15) sind jetzt Teilbereiche an der Langerfelder Straße als potenzielle Erweiterungsfläche des Nahversorgungszentrums Langerfeld aufgenommen worden. Damit wird in diesem Bereich auch eine Einzelhandelsnachnutzung ermöglicht. Als Ergänzung der angestrebten Hauptnutzung Wohnen sollten auf der gut 5 ha großen Fläche darüber hinaus Angebote an öffentlichen Grünflächen, Dienstleistungen und Kinderbetreuung (KITA) geschaffen werden.

Aufgrund der historischen Vornutzungen besteht auf vielen Flächenteilen ein Altlastenverdacht. Auf Basis einer Nutzungsrecherche sind systematische Altlastenuntersuchungen notwendig. Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Westlich grenzt eine Luftleitbahn an.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Vorlage eines städtebaulichen Konzepts; Berücksichtigung der stadtklimatischer Aspekte (Luftleitbahn, Durchgrünung); Altlastenrecherche und -untersuchung; FNP-Änderung; B-Plan-Änderung; Rückbau;
aktuell aktive Begleitung der Eigentümergespräche durch Flächenpool NRW

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Wohnen + KITA	**Quelle:** Verwaltung HP Gewerbebrachen 2005 Wuppertal Inside 2015 Stand: 25.11.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	hoch	

Flächenbezeichnung			**Dieselstraße / Metro**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2438-1**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 29.500 m²
B-Plan Nr. 506	Rechtskraft 19.09.1991	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2010	Sonstiges	

Ausschnitt DGK

Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der ehemalige Großmarkt an der Dieselstraße war einer der ersten Großmarktstandorte dieser Art in Deutschland. Nach Ablauf des Mietvertrages, ist das Unternehmen ins nahe gelegene Schwelm gezogen. Der alte Großmarkt erforderte in der Vergangenheit hohe Ausgaben für Umbau und Modenisierung, damit er mit den Märkten der neuen Generation mithalten konnte.

Die Immobilie wurde über eine lange Phase im Internet angeboten. Es gab entsprechende Nachfragen, jedoch ist es zu einer Nachnutzung der Gesamtfläche nicht gekommen. Eine nördliche Teilfläche des Standortes wurde zwischenzeitlich neu geordnet und nachgenutzt.

Der Standort im Gewerbegebiet Langerfeld bietet eine verkehrsgünstige Lage. Das Grundstück besitzt zwei Ebenen. Die nördliche, etwas niedrigere Fläche verfügt über eine GI-Festsetzung und eignet sich damit auch für stärker emittierende Betriebe. Die südliche, kleinere Fläche (ehemalige Tankstelle) besitzt eine GE-Festsetzung.

Die Gebäude verursachen einen Kaltluftstau und behindern den Abfluss in die Talachse. Auf der Gesamtfläche sind vor der baulichen Nutzung Geländemodellierungen vorgenommen worden. Je nach Nachfolgenutzung sind möglicherweise Bodenuntersuchungen bzw. -maßnahmen erforderlich.

Der Standort ist 2014 in das Programm Flächenpool NRW aufgenommen worden.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Bei Rückbau wird die Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte empfohlen; je nach Nutzungskonzept ggf. weitere Bodenuntersuchungen bzw. -maßnahmen;

bei Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer Moderations- u. Aufklärungsprozess durch Flächenpool NRW

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	nicht erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	www.immobilienscout24.de
Handlungsdruck	mittel	Stand: 25.11.2015

Flächenbezeichnung			**Schwelmer Straße / In der Fleute**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2573**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 9.000 m²
B-Plan Nr. 505	Rechtskraft 26.06.1997	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK

Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Das Grundstück, das im Norden bis zur Straße In der Fleute und im Süden bis zur Schwelmer Straße reicht, ist seit einigen Jahren mindergenutzt. Eine Halle von ca. 4.000 m² sowie ein asphaltierter Parkplatz von ca. 5.000 m² stehen leer.
Der Eigentümer bietet dem neuen Nutzer eine Kernsanierung der Halle und einen bedarfsgerechten Ausbau an. Der Bebauungsplan Nr. 505 setzt GI fest. Die Voraussetzungen für eine Nachnutzung sind gut.

Die Flächen werden im Internet zur Pacht angeboten.

Falls bei einer Nachnutzung in den Boden eingegriffen wird, sind möglicherweise Bodenuntersuchungen notwendig.

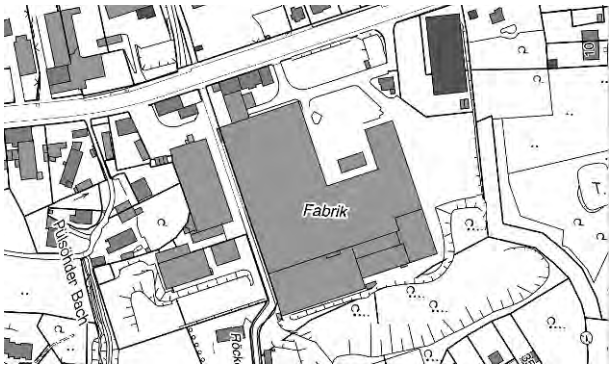
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

u.U. Bodenuntersuchungen erforderlich

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung www.stephan-immobilien.de Stand: 25.11.2015
Revitalisierung	nicht erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	

Flächenbezeichnung			**Schwelmer Straße / Röckebecke**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2575**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 29.500 m²
kein BPlan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort wurde ursprünglich zur Produktion von Garagentoren errichtet. Der letzte Eigentümer ließ an diesem Standort Sonderbauteile für die Deutsche Bahn fertigen. Der Standort ist kompakt bebaut und entspricht nicht mehr den aktuellen Produktionsbedingungen. Es sind verschiedene Höhen zu überwinden. Ferner sind die Hallen ineinander verschachtelt. Eine Trennung ist aus Brandschutzgründen schwer realisierbar (Quelle: Eigentümer, 2009).

Die Liegenschaft macht insgesamt einen gepflegten Eindruck, die Gebäude sind jedoch stark mindergenutzt. Der Standort wurde aus diesem Grund 2014 in das Programm Flächenpool NRW aufgenommen.

Der Standort liegt im Gewerbegebiet Langerfeld und bietet eine verkehrsgünstige Lage und einen guten Zuschnitt. Westlich zum Betriebsgelände verläuft die Straße Röckebecke, die die ehemalige Werkssiedlung der Fa. Hoesch erschließt. Die Privatstraße befindet sich in einem schlechten Zustand. Im Fall einer kompletten Neuordnung (Rückbau mit anschließender Neubebauung) bietet sich die Chance, die Erschließungssituation der kleinen Siedlung zu optimieren.

Das Gebäude verursacht einen Kaltluftstau. Aufgrund der historischen Vornutzung gibt es einen Altlastenverdacht.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

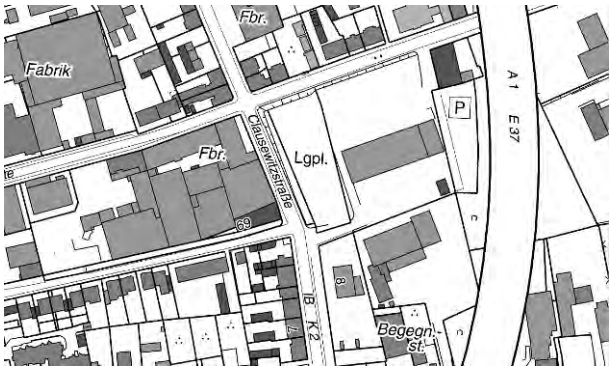
Im Fall einer Neubebauung, Verbesserung der Erschließungssituation, Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte; historische Nutzungsrecherche und Altlastenuntersuchung;

bei Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers Moderationsprozess durch Flächenpool NRW

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	mittel	Eigentümer
Handlungsdruck	mittel	Stand: 26.11.2015

Flächenbezeichnung			**In der Fleute / Clausewitzstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2576**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 4.000 m²
B-Plan Nr. 776/2	Rechtskraft 03.03.1989	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	zwischen 2002 - 2005	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort liegt im Gewerbegebiet Langerfeld, südlich der Straße „In der Fleute“. Mit Ausnahme der Wohnbebauung (GE-Festsetzung im BPLan 776/2) und der nicht mehr in Nutzung befindlichen Schule nördlich des Standortes prägen gewerbliche Strukturen das Bild. Der Standort selbst ist befestigt und wird aktuell als Stellplatz genutzt und bleibt damit hinter seinen Möglichkeiten einer höherwertigen Nutzung zurück.

(Der östliche Nachbarstandort befindet sich, nach Auskunft des Eigentümers, entgegen des ersten Eindrucks in Nutzung.)

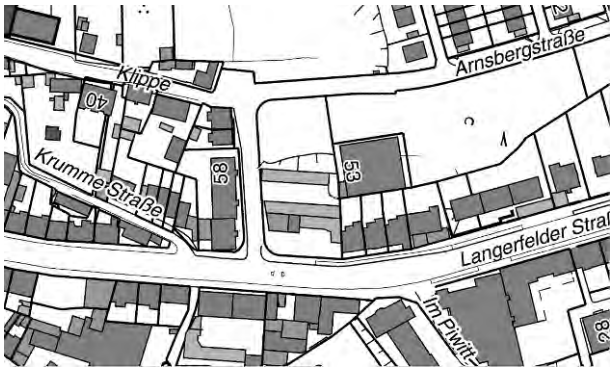
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	nicht erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand:26.11.2015

Flächenbezeichnung			**Langerfelder Straße / Klippe**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2577**
GEP-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 4.500 m²
B-Plan Nr. 989	Rechtskraft 13.06.2005	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	ja
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort liegt in einer städtebaulichen integrierten Lage am westlichen Rand des Stadtteils Langerfeld, ca. 700 m vom Ortskern entfernt. Die Fläche liegt nicht gänzlich brach. 24 Garagen älteren Baujahres halten eine Restnutzung aufrecht. Südlich der Garagen befindet sich eine verfallene Tankstelle, die das Stadtbild deutlich beeinträchtigt. Auf der nördlichen Teilfläche, über die Arnsbergstraße erschlossen, befindet sich ein altes Fabrikgebäude, das ebenfalls verfällt. Ende der 1990er Jahre war dieser Standort für den Bau einer Feuer- und Rettungswache vorgesehen. Aus Gründen des Lärmschutzes wurde von dieser Planung Abstand genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 989 - Langerfelder Straße - setzt ein Mischgebiet fest. Damit ist eine Bandbreite an Nutzungen denkbar. Von Wohnen, KITA über nicht störendes Gewerbe bis hin zu Einzelhandel, der der Nahversorgung dient (bis 800 m² Verkaufsfläche). Damit sich das künftige Vorhaben in den vorhandenen Bestand einfügt, wurde die Zahl der Vollgeschosse an der Langerfelder Straße auf drei, maximal vier festgesetzt.

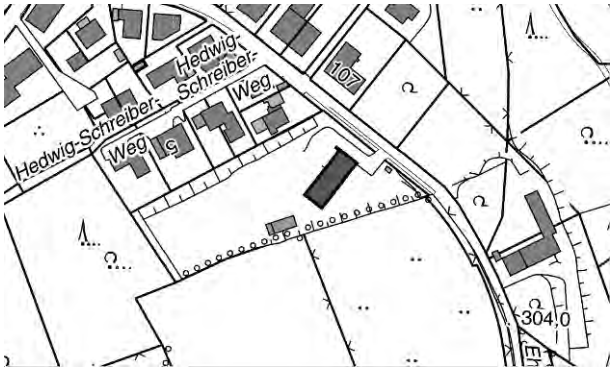
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	nicht störendes Gewerbe, Wohnen, Nahversorger, KITA	**Quelle:** BV Langerfeld-Beyenburg
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	hoch	Stand: 26.11.2015

Flächenbezeichnung			**Ehrenberger Straße / Wulfeshohl**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-187-2**
RPD-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Flächengröße	ca. 6.000 m²
B-Plan Nr. 485/1	Rechtskraft 27.05.2002	Eigentümer	Stadt - GMW
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die Nutzung der ehemaligen Schule am Standort Wulfeshohl ist seit Jahren aufgegeben. Bis vor ca. 15 Jahren wurde das Gebäude von der freiwilligen Feuerwehr nachgenutzt, seitdem steht das Gebäude leer. Der Bau verfällt zusehends, Vandalismus ist ein großes Problem (wz-newsline, Artikel vom 22.07.2013).

Die Ortschaft Wulfeshohl liegt landschaftsbetont östlich der Autobahn A 1 nahe der Stadtgrenze zu Schwelm. Die Nutzung ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Im Bebauungsplan – Wulfeshohl-Ost – wird am Standort entsprechend Baurecht für allgemeines Wohngebiet rechtskräftig festgesetzt. Auch eine KITA-Nutzung ist an diesem Standort denkbar.

Der am 10.09.2014 gestellte Antrag auf Abbruch der Schulgebäude ist zwischenzeitlich genehmigt worden.

Es handelt sich um eine geringmächtig aufgeschüttete Fläche. Es sind geringe Bodenbelastungen vorhanden.

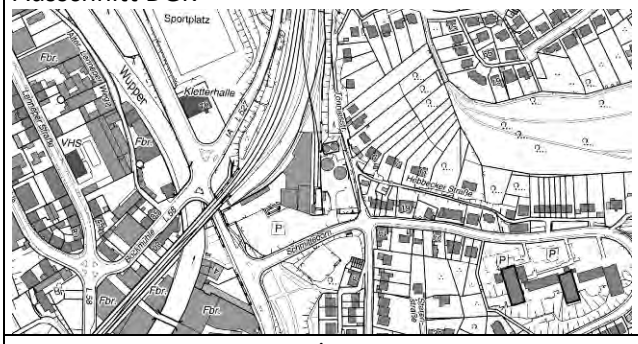
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Rückbau; notwendige Bodenmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren geklärt und anschließend umgesetzt werden

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen, KITA	**Quelle:** Verwaltung www.wz-newsline.de vom 22.07.2013
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	gering	Stand: 26.11.2015

Flächenbezeichnung			**Schmitteborn / Öhder Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2578**
RPD-Darstellung	GIB / ASB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 16.000 m²
B-Plan Nr. 227 (Teilfläche)	Rechtskraft 23.09.1993	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2006	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Brachflächenstandort eines Medizinprodukteherstellers befindet sich nördlich des Hauptwerksgeländes innerhalb eines größeren Gewerbegebietes. Die Produktion am Standort Öhder Straße / Schmitteborn wurde 2006 aufgegeben. Im Nord-Westen wird die Fläche durch die Bahnlinie der S 7 und im Süden durch die hochfrequentierte L 527 (Öhder Straße), der Hauptverkehrsverbindung zwischen der Talachse und Beyenburg, begrenzt. Die nördliche Spitze des Standortes, die an vorhandene Wohnbebauung angrenzt, lässt sich aufgrund der Topografie nicht nutzen.

Die Fläche liegt nur mit dem Parkplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 227. Für diese Teilfläche ist eine GE-Nutzung festsetzt. Zum Schutz des aktiven Produktionsstandortes und zur Vermeidung zukünftiger Einschränkungen ist eine heranrückende sensiblere Nutzung auf der Brachfläche zu vermeiden. Bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Vorbelastung der Fläche durch Lärmimmissionen (Straße/Bahn) und des bestehenden Bedarfs der Stadt an gewerblicher Baufläche ist an diesem Brachflächenstandort als Nachfolgenutzung nur eine gewerbliche Nutzung denkbar.

Es liegt ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vor. Die Luftleitbahn von Süd nach Nord wird durch die Gebäude unterbrochen.

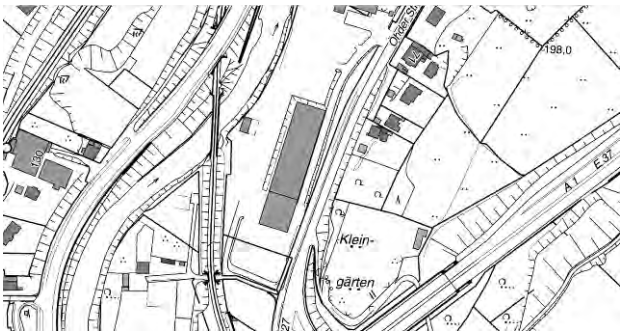
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Rückbau; bei einer Neubebauung sind stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	Eigentümer
Handlungsdruck	gering	Stand: 26.11.2015

Flächenbezeichnung			**Öhder Straße / Hochregallager**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2579**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 6.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Das Hochregallager an der L 527 (Öhder Straße) entspricht nicht mehr den modernen Anforderungen. Es steht seit geraumer Zeit leer und soll in Zukunft zurückgebaut werden. Der Standort gehört zur Kernfläche des Produktionsstandortes.

Die angrenzende Fläche wird als Mitarbeiterstellplatz genutzt. Die weitere Umgebungsnutzung ist überwiegend gewerblich und durch den Verkehr geprägt. Zur langfristigen Sicherung gewerblicher Bauflächen und zur Wahrung der Unternehmensinteressen ist an diesem Standort ausschließlich eine gewerbliche Nachnutzung möglich.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Der Standort liegt am Rand eines bedeutenden Kaltluftabflussgebiets. Ein Rückbau- und Entsorgungskonzept liegt vor. Nach Rückbau des Hochregallagers wird der Standort als betriebsinterne Stellplatzfläche genutzt.

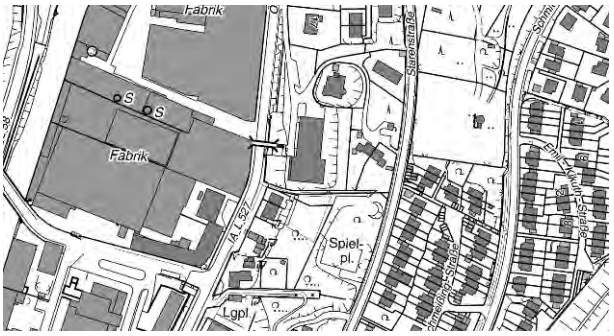
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Rückbau; der Bereich zur Wupper ist von einer Bebauung freizuhalten

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	Eigentümer
Handlungsdruck	gering	Stand: 26.11.2015

lächenbezeichnung			**Öhder Straße / Sozialgebäude**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2580**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 7.000 m²
B-Plan Nr. 227	Rechtskraft 23.09.1993	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2008	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Das ehemalige Sozialgebäude, das über eine Brücke mit dem Betriebsgelände verbunden ist, wurde nach der Aufgabe des Kantinenbetriebs bis 2013 durch das Theater Leo genutzt.

Die Umgebungsnutzung ist in Richtung Westen gewerblich und in Richtung Osten wohnbaulich geprägt. Die vorhandene Wohnbebauung an der Öhder Straße liegt innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 227 festgesetzten Gewerbefläche.

Unter Berücksichtigung der Unternehmensinteressen und der Belange der angrenzenden Wohnbebauung ist an diesem Standort eine nicht störende gewerbliche Nachnutzung sinnvoll.
Aus klimatischen Gründen sollte auf eine Nachverdichtung verzichtet werden.

Es sind alte Laubgehölze vorhanden. Im Bereich des heutigen Gebäudes sind in dem Luftbild von 1945 Bombentrichter, die verfüllt wurden, kartiert worden. Möglicherweise sind die zu vermutenden Belastungen im Zuge der Baumaßnahme bereits entfernt worden.

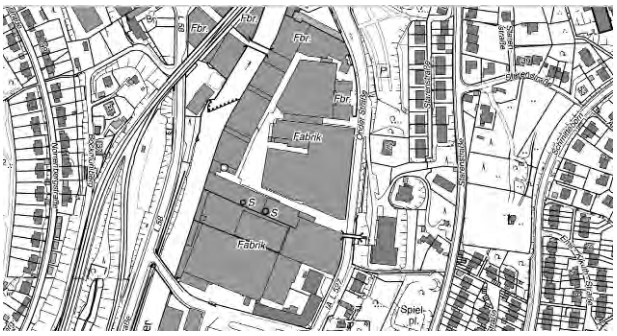
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

aus klimatischen Gründen keine Nachverdichtung; Erhalt von Grünstrukturen

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	nicht störendes Gewerbe / Dienstleistung	**Quelle:**
Revitalisierung	nicht erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussichten	gut	Eigentümer
Handlungsdruck	gering	Stand: 26.11.2015

Flächenbezeichnung			**Öhder Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2581**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 10.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2008	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Dieser Gebäudekomplex wurde von dem ansässigen Medizinproduktehersteller 2008 für ein gemeinsames Kraftwerksprojekt mit der AWG und einem weiteren Entsorgungsunternehmen freigezogen. Das Projekt scheiterte jedoch, sodass die Hallenfläche seit diesem Zeitpunkt leer steht.

Der Standort gehört zur Kernfläche des Produktionsstandortes. Die Umgebungsnutzung ist gewerblich geprägt.

Zur langfristigen Sicherung des Gewerbestandortes sowie zur Wahrung der Unternehmensinteressen ist an diesem Standort ausschließlich eine gewerbliche Nachnutzung möglich.

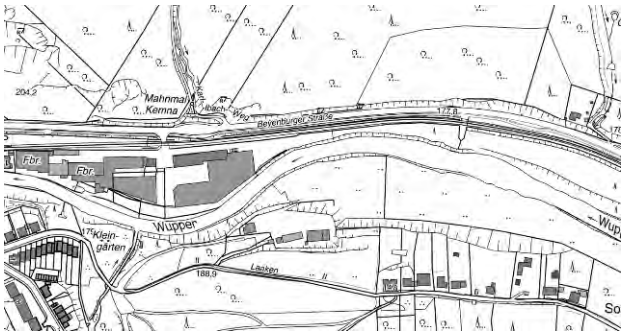
Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung Eigentümer
Revitalisierung	nicht erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand:26.11.2015

Flächenbezeichnung			**Beyenburger Straße / Mahnmal Kemna**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2582**
RPD-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 12.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Von Langerfeld in Richtung Osten nach Beyenburg reihen sich in einer bandartigen Struktur Gewerbebetriebe zwischen Wupper und Beyenburger Straße aneinander. Der gekennzeichnete Standort wurde zuletzt durch ein chemieverarbeitendes Unternehmen genutzt. Der Komplex besteht aus Verwaltungsgebäuden sowie Hallen, die äußerlich einen intakten Eindruck vermitteln und eine unproblematische Nachnutzung vermuten lassen.

Der Standort liegt im Bereich einer wichtigen Luftleitbahn. Es handelt sich um eine aufgeschüttete Wupperaue mit einer altlastenrelevanten Nutzung. Verschiedene Untersuchungen liegen vor. Je nach Folgenutzung können weitere Untersuchungen / Maßnahmen notwendig sein.

Das Objekt wird durch einen örtlichen Makler angeboten.

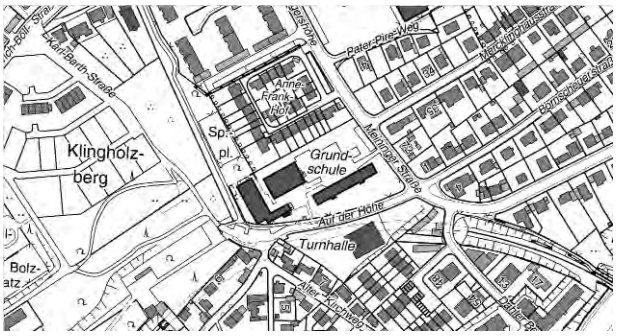
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte; keine Nachverdichtung; je nach Folgenutzung weitere Bodenuntersuchungen, ggf. Maßnahmen; Nachnutzung im Bestand vermutlich unproblematisch

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	nicht erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 30.11.2015

Flächenbezeichnung			**Meininger Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2328-3**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf (Schule)	Flächengröße	ca. 8.000 ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Stadt - GMW
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2007	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die ehemalige Grundschule an der Meininger Straße wurde zum Ende des Schuljahres 2006/2007 geschlossen. Zuletzt waren die leer stehenden Gebäude während des Umbaus des Schulzentrums Ost von der Max-Planck-Realschule genutzt worden.

Die Fläche der ehemaligen Grundschule soll nach geplantem Rückbau und Erschließung entsprechend der Umgebungsnutzung einer wohnbaulichen Nachnutzung zur Verfügung stehen. Das GMW hat Bebauungskonzepte entwickelt und 2013 eine Bauvoranfrage eingereicht. Der Vorbescheid zur Errichtung von 18 Wohneinheiten wurde bereits genehmigt.

Die Vermarktung der Einzelflächen durch das GMW ist zwischenzeitlich angelaufen.

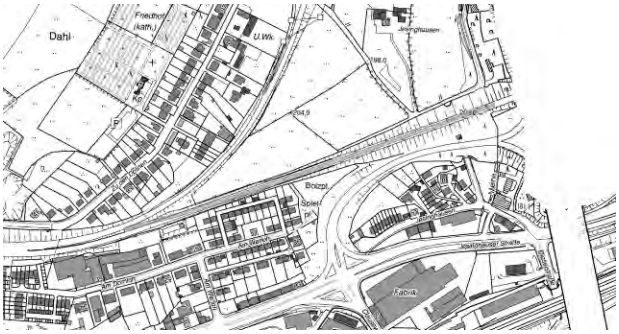
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Rückbau

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen	**Quelle:** Verwaltung www.wz-newsline.de vom 06.10.2014
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand: 30.11.2015

Flächenbezeichnung			**Schwelmer Stich**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 8-2583**
RPD-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 3.000 m² bei einer Länge von ca. 600 m
kein B-Plan	35 BauGB	Eigentümer	Stadt
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	ja	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	1989	Sonstiges	Fuß- / Radweg

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die dargestellte Trasse ist ein Teilstück der 1879 in Betrieb genommenen Rheinischen Strecke Düsseldorf - Wuppertal - Hagen. Sie ist zum Teil auf einem Damm errichtet worden. Nach Stilllegung der Strecke ist die Eisenbahnbrücke in Richtung Schwelm ersatzlos für den 6-streifigen Ausbau der Autobahn A1 zurückgebaut worden. Ferner ist die Streckenführung auf Schwelmer Stadtgebiet teilweise unterbrochen.

Um eine sinnvolle Rad- und Fußwegeverbindung Richtung Schwelm herzustellen, müsste die Brücke über die A 1 neu errichtet werden. Diese Variante ist jedoch sehr unwahrscheinlich.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

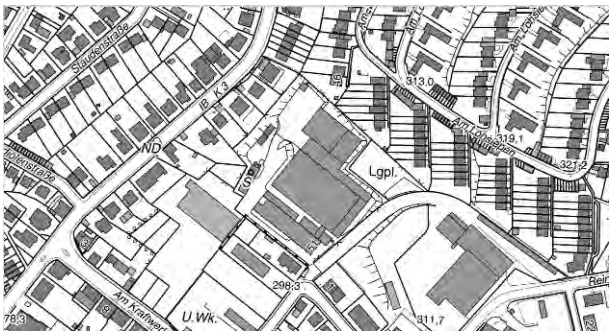
Die Idee wird derzeit nicht aktiv weiterverfolgt.

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Fuß- und Radweg	**Quelle:** Ausschuss für Stadtentwicklung 30.04.2015 Stand: 02.09.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	schwierig	
Handlungsdruck	gering	

Bezeichnung	Größe m²	Vornutzung	Perspektive	Bewertung		
				Revitali-sierungs-stand	Entwick-lungs-aussicht	Handlungs-druck
Ronsdorf						
Geranienstraße	13.000	Gewerbe	Gewerbe	erforderlich	mittel	gering
Lilienstraße	2.000	Gewerbe	Wohnen	gestartet	gut	gering
Engineering Park	17.000	Konversion	Gewerbe	abgeschlossen	gut	gering
Staubenthaler Straße	4.000	Soziale Infrastruktur	Soziale Infrastruktur (KITA)	erforderlich	gut	mittel
Otto-Hahn-Straße	2.000	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	gering
Rosenthalstraße	4.000	Gewerbe	Gewerbe	nicht erforderlich	gut	gering
	42.000					

Flächenbezeichnung			**Geranienstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr.9-2185**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 13.000 m²
B-PlanNr. 1139	A-Beschluss 10.03.2009	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2009	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Im Zuge einer Unternehmensübernahme wurde der Galvanikstandort im Jahr 2009 geschlossen.

Die aufstehenden Hallen befinden sich augenscheinlich in einem guten Zustand, schränken die Vermarktbarkeit im gewissen Rahmen wieder ein. Die Erschließung über die Erbschlöer Straße oder Lüttringhauser Straße ist befriedigend. Der Standort bietet befriedigende Voraussetzungen für eine Nachnutzung.

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Galvanikstandort haben sich Grundwasserbelastungen ergeben, die durch den Eigentümer fortlaufend saniert werden. Dieser Umstand ist im Rahmen einer Nachfolgenutzung zu berücksichtigen, wird eine gewerbliche Nachfolgenutzung aber nicht behindern. Ein Augenmerk ist auf die angrenzende Wohnbebauung zu richten.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 1139 – Geranienstraße – sollten auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB, zur Sicherung des zentralen Versorgunsgbereiches von Ronsdorf, Einzelhandelsnutzungen die dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal entgegenstehen, ausgeschlossen werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss ist das Verfahren jedoch nicht weiter geführt worden.

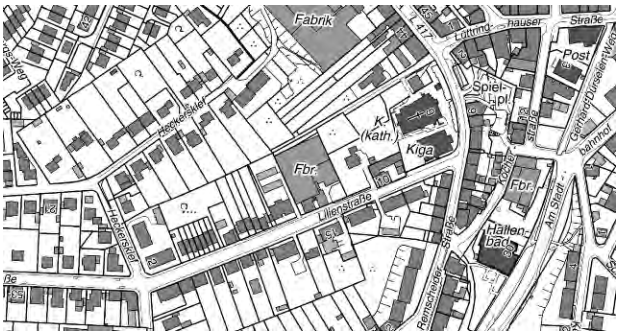
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Grundwassersanierung, die fortlaufend betrieben wird, ist im Rahmen der Nachfolgenutzung zu berücksichtigen

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung www.schumacher-projekte.de Stand: 30.11.2015
Revitalisierung	erforderlich	
Entwicklungsaussichten	mittel	
Handlungsdruck	gering	

Flächenbezeichnung			**Lilienstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 9-191-8**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	Flächengröße	ca. 2.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe		Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Die betreffende Brachfläche befindet sich in einer Hinterlage der Lilienstraße. Die nähere Umgebung ist durch Wohnungsbau geprägt. Die katholische Kirche und ein Kindergarten befinden sich in direkter Nachbarschaft. Das Zentrum von Ronsdorf ist fußläufig erreichbar. Die Standortbedingungen sind insgesamt für eine wohnbauliche Nachnutzung sehr gut.

Auf der Liegenschaft befand sich über lange Zeit eine alte Fabrikruine. Diese Ruine wird aktuell auf der Grundlage eines Rückbau- und Entsorgungskonzepts zurückgebaut. Ein aktuelles bauliches Nutzungskonzept liegt nicht vor.

Komplizierte Eigentumsverhältnisse hatten eine Entwicklung erschwert. Um neue Bewegung in die Entwicklung des Standortes zu bringen, hat die Stadt Wuppertal den Flächenpool NRW 2014 gebeten, sich einzuschalten, um den Prozess zu moderieren und die Eigentümer zu beraten. Unabhängig des Einsatzes von Flächenpool NRW hat sich scheinbar ein Einigungsprozess ergeben.

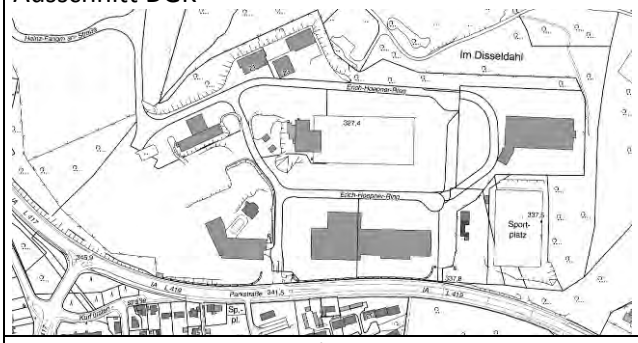
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

bei Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer Moderations- und Aufklärungsprozess durch Flächenpool NRW (reduzierte Problemstellung)

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Wohnen	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	gestartet	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 02.12.2015

Flächenbezeichnung			**Engineering Park** (ergänzend zu Steckbrief Barmen: **Engineering Park)**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 9-282**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 17.000 m²
B-Plan Nr. 1066	Rechtskraft 04.12.2013	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	ja	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2004	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Ein privater Projektentwickler hat nach Aufgabe der militärischen Nutzung zügig für die Revitalisierung des Standortes gesorgt. Bereits 2008 wurde die Fläche frei geräumt, 2009 begannen die Erschließungsarbeiten, die ebenso zügig abgeschlossen wurden. Die Fläche weist sehr gute Lage- und Zustandsmerkmale auf. Direkt an der Technologieachse Süd gelegen, wird sie ihre Zentralität durch den bevorstehenden Ausbau der L 419 erhöhen. Schwerpunktmäßig haben sich Großhandelsunternehmen und Unternehmen der Logistikbranche angesiedelt. Im Engineering Park wird Fernwärme und Prozessgas zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Revitalisierung sind Bodenmaßnahmen durchgeführt worden. Kleinräumige Maßnahmen können unter Umständen noch notwendig sein.

Nördlich des dargestellten Auschnitts setzt sich die Fläche der ehemaligen Generaloberst Höpner-Kaserne fort. Dieser Standort gehört zum Stadtbezirk Barmen und wird gemischt genutzt (Wohnen und Gewerbe).

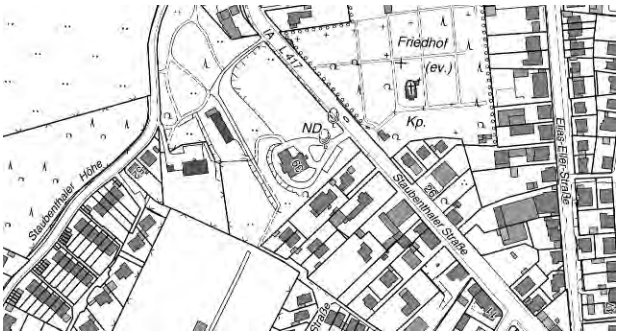
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** www.ep-wuppertal.de; Wuppertal Inside 2015
Revitalisierung	abgeschlossen	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 30.11.2015

Flächenbezeichnung			**Staubenthaler Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 9-654-1**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gemeinbedarf	Flächengröße	ca. 4.000 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	Stadt - GMW
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe produktionsorientiert	nein
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	ja
Infrastruktur (sozial)	ja	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	2006	Sonstiges	soz. Infrastruktur

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Nach Umzug des Dialysezentrums im Jahr 2006 und dem Auszug des letzten Mieters im Februar 2014 steht das Gebäude leer. Zu dem städtischen Grundstück gehört angrenzend eine erhaltenswerte Parkanlage. Die Bausubstanz des ehemaligen Krankenhauses aus dem 19. Jahrhundert ist in einem schlechten Zustand. Daher ist ein Rückbau vorgesehen. Ein noch zu planender Neubau soll sich ausschließlich auf den Bereich der vorhandenen Bebauung konzentrieren.

Der Standort ist gut erschlossen und besitzt durch die Parkanlage eine hohe Lagequalität. Je nach Nachnutzungskonzept ist der Erhalt der Parkanlage u.U. ein Vermarktungshemmnis. Durch das hohe Verkehrsaufkommen der Staubenthaler Straße ist der Standort leicht verlärmt.

Als Nachfolgenutzung ist eine Kindertagesstätte geplant.

Zwei alte Buchen, die den Status von Naturdenkmälern besitzen, sind bei der Folgenutzung zu berücksichtigen.

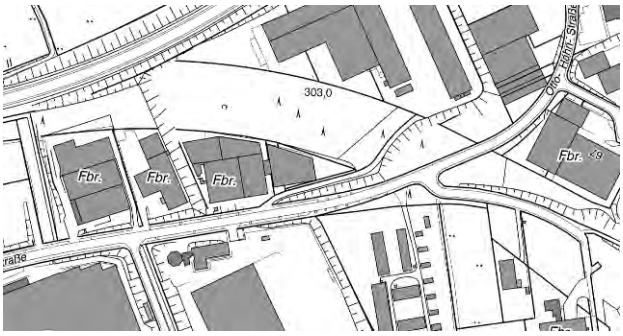
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

Rückbau; Berücksichtigung der Naturdenkmäler und der älteren Gehölzstrukturen bei Neubebauung

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	KITA	**Quelle:**
Revitalisierung	erforderlich	Verwaltung
Entwicklungsaussicht	gut	
Handlungsdruck	mittel	Stand:30.11.2015

Flächenbezeichnung			**Otto-Hahn-Straße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 9-2584**
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 2.000 m²
B-Plan Nr. 450	Rechtskraft 14.08.2013	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	nein
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Der Standort liegt im Industrie- und Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße. Die leerstehende hohe und verschlossene Halle macht einen äußerlich gepflegten Eindruck.

Die Standortortqualität, die Lage und der Zustand des Gebäudes legen den Schluss nahe, dass der Leerstand nur vorübergehend ist.

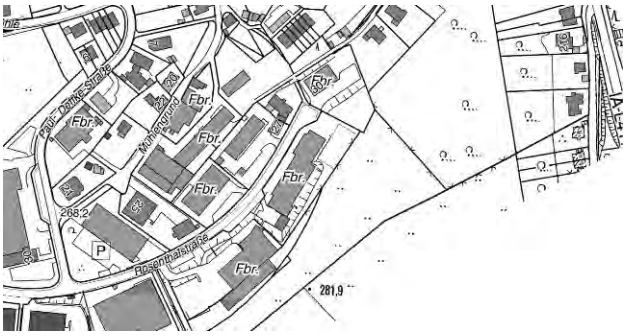
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	nicht erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 30.11.2015

Flächenbezeichnung			**Rosenthalstraße**
Bauplanungsrecht		**Flächendaten**	**Nr. 9-2585**
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 4.000 m²
B-Plan Nr. 234	Rechtskraft 28.01.1993	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		**geeignete Nachfolgenutzung**	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe produktionsorientiert	ja
Militär	nein	Gewerbe Dienstleistung	ja
Verkehr	nein	Wohnen	nein
Infrastruktur (sozial)	nein	Freiraum / Grünfläche	nein
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	nein
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n.b.	Sonstiges	

Ausschnitt DGK



Ausschnitt Luftbild

Beschreibung der Fläche / Sachstand

An der Stadtgrenze zu Remscheid in der Südspitze Ronsdorfs besitzt das Gewerbegebiet Mühle eine periphere Lage. Die Erschließung des Gewerbegebiets führt durch Wohngebiete. Die Erschließungsstraße weist dabei einen geringen Querschnitt auf. Das Gewerbegebiet ist überwiegend in den 1970er Jahren besiedelt worden.

In den vergangenen Jahren gab es von Zeit zu Zeit an verschiedenen Standorten Leerstände, jedoch immer nur temporär. Das Gewerbegebiet Mühle ist für bestimmte Zielgruppen, die nicht auf Repräsentation oder Anlieferung mit schweren LKW an hochfrequenten Lagen angewiesen sind, attraktiv.

Das betreffende Objekt macht einen einen gepflegten Eindruck und verfügt über Hallen- und Büroflächen. Die erkennbaren Rahmenbedingungen für eine Folgenutzung sind gut.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:

keine

Nutzungsperspektive / Bewertung		
Empfohlene Nutzung	Gewerbe	**Quelle:** Verwaltung
Revitalisierung	nicht erforderlich	
Entwicklungsaussichten	gut	
Handlungsdruck	gering	Stand: 31.08.2015