

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Frithjof Look +49 202 563 2358 +49 202 563 8043 frithjof.look@stadt.wuppertal.de
	Datum:	07.01.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/1288/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.02.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entgegennahme o. B.
Umsetzungsstrategie zur Flächenaktivierung zu den Konzepten "Neue Wohnbauflächen für Wuppertal" und "Innenentwicklungskonzept Wuppertal"		

Grund der Vorlage

Die Verwaltung berichtet dem Ausschuss über das weitere Vorgehen zur Flächenaktivierung und zur Umsetzungsstrategie der im Entwurf vorliegenden Konzepte „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ (vgl. VO/0929/19) und „Innenentwicklungskonzept Wuppertal“ (vgl. VO/1037/19).

Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Mit dem Beschluss „Wohnbauflächen identifizieren und ausweiten“ (VO/0799/17) hat der Rat die Verwaltung beauftragt, jeweils ein Konzept zur Außen- und zur Innenentwicklung zu erarbeiten.

Fachliche und stadtentwicklerische Grundlagen

Im **Stadtentwicklungskonzept** findet die Notwendigkeit, die Zahl der Wohnungsneubauten zu erhöhen, von mehr Wohnungsneubau ihren Ausdruck in den Leitzielen „Wachsende Stadt“ und „Wohnen für alle“: der Anspruch ist, den Siedlungsbestand im Innenbereich städtebaulich zu ergänzen und gleichzeitig durch eine behutsame Außenentwicklung vielen Wuppertalerinnen und Wuppertalern die Möglichkeit zu geben, an der

Immobilienentwicklung zu partizipieren. Dies gilt auch für neue Bürgerinnen und Bürger, die in der Metropolregion Rheinland attraktive Wohnorte suchen.

Mit den Konzepten „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ (vgl. VO/0929/19) und „Innenentwicklungskonzept Wuppertal“ (vgl. VO/1037/19) liegen die **fachlichen Grundlagen** zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Innen- und Außenbereich vor. Die anstehende erste Regionalplanänderung schafft neue rechtliche Voraussetzungen für eine behutsame und spezifische Entwicklung im Außenbereich.

Flächenaktivierung

Es gilt nun, prioritäre Flächen zu identifizieren und weitere Schritte der Baulandentwicklung und Innenentwicklung zu machen. Hierzu können aus den vorliegenden Konzepten **vier Aufgabenbereiche** definiert werden:

1. die Aktivierung von Flächen über 2.000 m² im Innen- und Außenbereich
2. die Aktivierung von Flächen und Baulücken unter 2.000 m² im Innenbereich
3. die Aktivierung von gebäudebezogenen Ergänzungen (Abriss / Neubau, Aufstockungen, Umnutzungen, Dachgeschossausbauten) sowie
4. die Einführung möglicher neuer Instrumente durch Politik und Verwaltung (Konzeptvergabe, Baulandkataster, aktives Baulandmanagement, Umlegung, gezielte Öffentlichkeitsarbeit, Konzeption zur Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümer u.ä.).

Im ersten Halbjahr 2020 kann zunächst mit dem Prozess der **Aktivierung von priorisierten Flächen über 2.000 m²** begonnen werden. Dies ist aus mehreren Gründen sinnvoll: die teilweise langjährigen Prozesse der Flächenaktivierung sollten frühzeitig begonnen werden, etliche der Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum und bieten damit besondere Chancen und Einflussmöglichkeiten für Politik und Verwaltung. Darüber hinaus bergen größere Flächen das Potenzial für mehr neue benötigte Wohneinheiten, als kleinere.

Aus den

- priorisierten Flächen im Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ und (zukünftige) Flächenreserven im Regionalplan,
- priorisierten Flächen und Gebiete im „Innenentwicklungskonzept Wuppertal“ im Innenbereich und Flächenreserven im Flächennutzungsplan und
- Flächenreserven und Bebauungsmöglichkeiten, die durch das Landesprogramm „Bauland an Schiene“ insbesondere im Rahmen einer möglichen Innenentwicklung identifiziert wurden,

wird ein **Pool** von Potenzialflächen über 2.000 m² und Ergänzungsgebieten mit signifikant vielen Flächen und Baulücken in besonders nachgefragten Quartieren gebildet.

Aus diesem Pool sollen ab 2020 Flächen und Gebiete herausgefiltert, mit Nachdruck begleitet und in den nächsten Jahren zur Entwicklung gebracht werden.

Gleichzeitig muss auch überlegt werden, ob bestehende Baurechte zurück genommen werden, wenn Investoren diese über Jahre nicht ausgeschöpft haben und Flächen nicht entwickelt wurden.

Vorgehen und nötige Abstimmungsprozesse

Für diesen Aufgabenbereich 1 wird eine „Aktionsgruppe Flächenaktivierung“ innerhalb der Verwaltung etabliert, die aus den Ressorts 101, 103, 104, 105, 106, 403 und der Wirtschaftsförderung besetzt ist und monatlich tagen wird. Erste Arbeitsschritte werden die Priorisierung der Entwicklungsflächen (Pool), die Vorbereitung einer Ratsdrucksache zur

Flächenaktivierung und die Erarbeitung von (ökologischen, sozialen und monetären) Kriterien bei Konzeptvergaben zur Entwicklung der Flächen sein.

Im Prozess der Flächenaktivierung werden regelmäßig die Bezirksbürgermeisterinnen und Bezirksbürgermeister beteiligt, um laufend über den Prozess zu berichten und Akzeptanz für das Vorgehen zu schaffen.

Zu den Aufgabenbereichen 2 bis 4 werden von der Fachverwaltung parallel weitergehende Umsetzungsstrategien entwickelt.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

Es ist vorgesehen, die Priorisierung von zu aktivierenden Flächen sowie den Beschluss über die nötigen Schritten im Mai vorzulegen.