# Quartalsbericht III/2022

## HANDLUNGSPROGRAMM GEWERBEFLÄCHEN

# Gliederung


1. Einleitung 3

2. Ausgewählte Standorte 4
   - 2.1. Clausewitzstraße 7
   - 2.2. Spitzenstraße / Bahn 8
   - 2.3. SmartTec Campus 9
   - 2.4. Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd 10
   - 2.5. Varresbeck-Süd 11
   - 2.6. Westlich Bahnstraße / Buntenbeck 12
   - 2.7. Düsseldorfer Straße / Bahnstraße 13
   - 2.8. Blombach-Süd 14
   - 2.9. Linde II 15
   - 2.10. Varresbeck-Nord 16
   - Tabellarische Übersicht 17

3. Innenentwicklungspotenziale 19
   - 3.1. Stand der Erarbeitung – neue Innenentwicklungspotenziale 19
   - 3.2. Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen 19

# 1. Einleitung

In den Sitzungen der Ausschüsse für Wirtschaft, Arbeit, Nachhaltigkeit am 22.04.2021 und Stadtentwicklung und Bauen am 29.04.2021 wurde mit der Drucksache Nr. VO/0481/21 der erste Quartalsbericht (Stichtag 31.03.2021) zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen vorgelegt.

Der nun vorliegende Bericht betrachtet den Zeitraum vom 01.07.2022 bis zum 30.09.2022.

**Aufbau des Berichts**

Der erste Quartalsbericht gibt die Grundstruktur der nachfolgenden Berichte vor: Nach einem einleitenden Kapitel befasst sich Kapitel 2 mit ausgewählten Standorten. Das Kapitel 3 widmet sich dem Thema der Innenentwicklungspotenziale.

Mit dieser Berichterstattung trägt die Verwaltung dem Informationsbedürfnis der politischen Vertretung Rechnung. Gleichzeitig muss der Bericht aufgrund der häufigen Berichterstattung schlank und im Bearbeitungsaufwand überschaubar bleiben. Daher hat sich die Verwaltung in Bezug auf das Kapitel 2 „Ausgewählte Standorte“ auf das folgende Vorgehen verständigt:

- Die jeweiligen Standortbeschreibungen bleiben erhalten, damit für die Leserin und den Leser der jederzeitige Wiedereinstieg gewährleistet ist.
- Änderungen zum Vorgängerbericht werden zur einfacheren Lesbarkeit gelb unterlegt.
- Der Umfang der Standorte, über die berichtet wird, unterliegt Veränderungen. Vollständig entwickelte oder nach vertiefter Prüfung nicht entwicklungsfähige Standorte fallen heraus, neue treten z.B. aufgrund aktueller Ereignisse hinzu.
- Der Inhalt des Berichts wird zwischen den Leistungseinheiten der Stadtentwicklung (101.1), Bauleitplanung (105.1), Grundstückswirtschaft (403.4) und der Wirtschaftsförderung abgestimmt.

Auch die Inhalte des Kapitels 3 erhalten eine feste Struktur. So werden die beabsichtigten Umnutzungen von Gewerbe in Wohnen in tabellarischer Form dargestellt und durch einen Übersichtsplan ergänzt.

## 2. Ausgewählte Gewerbe-Standorte

Die Auswahl der näher beschriebenen Gewerbe-Standorte ergibt sich aus dem Antrag Drucksache Nr. VO/1044/20/1-Neuf. sowie aus der Einschätzung der Verwaltung, welche Standorte von besonderem Interesse sind und einen strukturpolitischen Mehrwert für Wuppertal und die Region leisten können. Die Stadt tritt dabei selbst als Projektentwickler auf oder beabsichtigt eine starke Rolle - über die verbindliche Bauleitplanung hinaus – zu übernehmen. Die Projektliste unterliegt Veränderungen und wird mit den Quartalsberichten angepasst.

Bis Unternehmen ein vermarktungsreifes Grundstück angeboten werden kann, durchläuft das Projekt - nach einer vorangegangenen Identifizierung und Schaffung der landesplanerischen Voraussetzung - mehrere Entwicklungsphasen.

Die Entwicklungsphasen lassen sich wie folgt beschreiben:

**Zuordnung eines Standortprofils**

Dieser Schritt muss nicht zwangsläufig zu Beginn einer Projektentwicklung stehen. Er kann auch erst im Lauf des Entwicklungsprozesses in Anlehnung an bestimmte wirtschaftspolitische Schwerpunkte entschieden werden.

Gleichwohl ergibt er sich häufig aus einer bestimmten Lagegunst (z. B. Lage innerhalb der Technologieachse Süd). Im Rahmen des Regionalen Gewerbeflächenkonzepts hat sich das Bergische Städtedreieck auf eine Standortstrategie verständigt, die auf kommunaler Ebene weiterentwickelt wird. Diese Strategie ist **wirtschaftspolitisch** ausgerichtet und unterteilt sich wie folgt:

Strategie I: Regionale Expansion

Strategie II: Modernisierung im Bestand

Strategie III: Leuchtturm

Strategie I will ansässigen Unternehmen Expansionsflächen z.B. für eine notwendige Verlagerung bieten. Hingegen hat die Strategie II bestehende Gewerbegebiete im Blick, die einer Modernisierung bedürfen. Die Strategie III hat Unternehmen bestimmter Märkte (z.B. Kreativwirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Ressourceneffizienz oder auch Elektromobilität) im Fokus. Die Ansprache ist nicht auf die Region begrenzt. Für eine gezielte Akquisitionsstrategie sollen Pilotgebiete entwickelt werden, die den speziellen Standortanforderungen der Branche (Infrastruktur, Service) entsprechen (vgl. Drucksache-Nr. VO/0089/12, Regionales Gewerbeflächenkonzept, S. 40).

Das Standortprofil ist jedoch nicht nur auf die Ansiedlung von Kompetenzfeldern und Branchen ausgerichtet. Der Rat fordert zudem ein höheres **ökologisches** Bewusstsein über die klimatischen Auswirkungen einer Flächenentwicklung und die Fragestellungen, wie diese Begleiterscheinungen minimiert werden können (Vgl. VO/1044/20/1-Neuf.). Speziell für die Entwicklung des SmartTec Campus wurde ein Arbeitspapier für eine klimagerechte Gewerbeflächenentwicklung erstellt. Nicht nur der Aspekt der Begrünung ist wichtig, sondern auch eine flächensparende Bauweise, die Wahl der Baumaterialien, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Entwicklung eines Mobilitätskonzepts. Dieser Kriterienkatalog lässt sich für kommende Entwicklungsstandorte anpassen und fortschreiben.

Derzeit stehen jedoch noch Standorte kurz vor der Vermarktung, die sich im Wesentlichen auf Maßnahmen zur Dachbegrünung beschränken. Insoweit wird in dem vorliegenden Quartalsbericht zwischen einem einfachen und einem hohen ökologischen Anspruch unterschieden.

## A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum

Parallel zur Fragestellung, welche Ziele die Stadt mit der Ausweisung eines bestimmten Gewerbegebiets verfolgt, erfolgt die Ansprache von Eigentümern und sonstigen Beteiligten. Hier steht die Klärung der Entwicklungsbereitschaft im Vordergrund. Eine mangelnde Mitwirkungs- oder auch Verkaufsbereitschaft führt häufig zum Scheitern eines Vorhabens. Die Handlungsoptionen der Stadt sind oft begrenzt (siehe auch nachfolgender Abschnitt).

## B. Planungsphase

Bevor ein Bebauungsplan aufgestellt wird und das formelle Verfahren startet, sind erste konzeptionelle Schritte sinnvoll. In der **informellen Phase** werden Rahmenpläne, Ideenskizzen, Entwicklungs- oder Machbarkeitsstudien erstellt. Die Begrifflichkeiten sind nicht genau definiert, die Übergänge damit fließend. In der Regel wird der Bestand erhoben und werden Ideen entwickelt. Es können Visualisierungen erzeugt werden, die Grundlage für die weiteren Diskussionen sind. Je nach Bedeutung des Standortes können eine Mehrfachbeauftragung oder ein Wettbewerb Wege sein, städtebauliche Ziele zu konkretisieren.

Bei Bedarf werden Schlüsselgutachten (z.B. Entwässerung, Boden, etc.) aus dem formellen Planungsprozess vorgezogen. Das ist dann der Fall, wenn zu befürchten ist, dass die Ergebnisse gravierende Auswirkungen haben, die den weiteren Planungsprozess wesentlich beeinflussen oder gar zu einem Stopp des Vorhabens führen können. Für diese Gutachten wird i.d.R. externes Expertenwissen eingekauft. Je nach Ausgangsvoraussetzung und Beauftragung Externer ist für diesen Planungsschritt eine Dauer von 6 – 12 Monaten einzuplanen.

Die **formelle Phase** beginnt offiziell mit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens. Jetzt werden die weiteren externen Gutachten eingeholt, Standortalternativen geprüft, die Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerinnen und Bürger beteiligt und die notwendigen Beschlüsse eingeholt. Die Planungsprozesse sind im Laufe der Jahre komplexer geworden. Für die Dauer des Planverfahrens sollten mindestens 2 Jahre angesetzt werden.

Zu dieser Planungsphase kann auch der Einsatz **städtebaulicher Instrumente** zur Sicherung der Planungsziele gehören:

Städtebauliche Verträge kommen in der Bauleitplanung häufig zum Einsatz, z.B. zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, zur Kostenübernahme von Planungskosten oder zur Erschließung eines Baugebiets. Sie werden mit Projektentwicklern geschlossen. Sie erübrigen sich dann, wenn die Stadt selbst die Projektentwicklung übernimmt. Insofern kommen sie bei der Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Vergleich zu Wohnungsbauprojekten seltener zum Einsatz. Eine Ausnahme stellt z.B. die Entwicklung des Engineering Parks dar. Hier sind städtebauliche Verträge z.B. für die Erschließung und für die Übernahme von Kompensationsverpflichtungen geschlossen worden.

Eine Vorkaufssatzung führt nur bedingt zum Erfolg, denn sie setzt die Mobilisierung der Liegenschaft voraus. Falls der Eigentümer oder die Eigentümerin die Liegenschaft nicht veräußert, hat die Stadt keine Chance in das Eigentum zu gelangen. Als planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung einer Vorkaufssatzung genügt ein informeller Plan, der durch den Rat beschlossen werden muss.

Ein Umlegungsprozess setzt hohe organisatorische Anforderungen voraus (Umlegungsausschuss, Umlegungsstelle). Diese Voraussetzungen sind in Wuppertal derzeit nicht gegeben. Eine Umlegung bietet sich zudem auch nur an, wenn für alle Beteiligten ein Mehrwert generiert werden kann. Für eine defizitäre Standortentwicklung, wie sie im gewerblichen Bereich häufig der Fall ist, ist eine

Umlegung nur bedingt geeignet. Hier fehlt dieser (finanzielle) Mehrwert. Vielmehr muss man von Entschädigungen sprechen.

Die Kosten für diese Planungsphase belaufen sich auf ca. 50.000 bis 100.000 Euro (unter Umständen auch höher) je nach Größe und Komplexität des Standortes.

**C. Umsetzung / Vermarktung**

Nach der formellen Planungsphase schließt sich die Umsetzung (ggf. Rückbau, Erschließungsplanung) an. Entsprechende Entwurfspläne müssen in Ausführungspläne und Leistungsverzeichnisse überführt werden. Nach erfolgreicher Ausschreibung sind die Unternehmen zu beauftragen und zu begleiten.

Hier ergibt sich innerhalb der Verwaltung ein organisatorisches Defizit. Es gibt keine Verwaltungseinheit, die für diese Art der Projektumsetzung originär zuständig ist. Insbesondere bei komplexen Aufgaben (z.B. Rückbau des Freizeitbades Bergische Sonne) sind große zeitliche Ressourcen notwendig und externes Expertenwissen gefordert. Für eine dauerhafte Lösung muss eine belastbare Struktur geschaffen werden, die dann auch die Zusammenarbeit mit möglichen externen Erschließungsträgern (z.B. NRW URBAN) koordiniert.

Je nach Aufgabenstellung, z.B. Rückbau und Beseitigung von Bodenbelastungen, Neubau bzw. Ertüchtigung einer vorhandenen Erschließung können für diesen Schritt ein bis drei Jahre angesetzt werden.

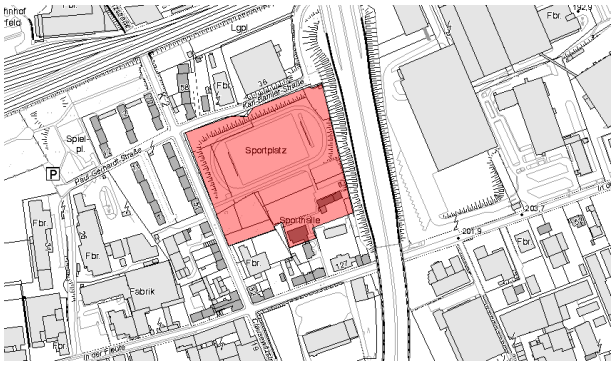
Die Vermarktung städtischer Flächen erfolgt durch die Wirtschaftsförderung, die hier gemeinsam mit der Grundstückswirtschaft agiert.

Kosten für die Umsetzung lassen sich erst nach Abschluss der Planungsphase grob kalkulieren. Mehr (Kosten-)Sicherheit liegt aber erst mit Ausschreibungsergebnissen vor.

Für die nachfolgend aufgelisteten Standorte wurden diese Entwicklungsphasen grob eingeschätzt und auf den folgenden Seiten anhand kurzer Steckbriefe kurz dargestellt:

2.1. Clausewitzstraße
2.2. Spitzenstraße / Bahn
2.3. SmartTec Campus
2.4. Nächstebrecker Straße / Bramdelle Süd
2.5. Varresbeck-Süd
2.6. Westlich Bahnstraße / Buntenbeck
2.7. Düsseldorfer Straße / Bahnstraße
2.8. Blombach-Süd
2.9. Linde II
2.10. Varresbeck-Nord

## 2.1. Clausewitzstraße (ca. 3,3 ha)



**Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):**

Regionale Expansion; Ansiedlung unter Einhaltung der städtischen Qualitätskriterien; Maßnahmen zur Minimierung der klimatischen Belastung wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, blau-grüne Infrastruktur und Nutzung von Solarenergie

**A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:**

Der Standort ist im Eigentum der Stadt Wuppertal. Zur Flächenarrondierung sind private Liegenschaften hinzuerworben worden.

**B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente**

Informelle Phase: Zu Beginn der Planungsphase wurde verwaltungsintern ein Nutzungskonzept erstellt, das im Lauf des Planungsprozesses den Bedürfnissen angepasst wurde.

Formelles Planungsverfahren: Das formelle Bebauungsplan-Verfahren läuft. Im Rahmen des Verfahrens sind vordringlich die folgenden Aspekte geklärt worden: Emissionen, Zufahrt, optische Eingrünung des Standortes, Kanalquerung. Der Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung ist am 21.12.2021 erfolgt und wurde am 25.05.2022 bekannt gemacht. Zur Vorbereitung des Offenlegungsbeschlusses des Bebauungsplanes hat eine verwaltungsinterne Abstimmung stattgefunden. Die Einbringung des Beschlusses in den Gremienlauf ist für das 4. Quartal 2022 vorgesehen.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich

Zeitraum: III/2018 bis voraussichtlich II/2022 (FNP)
III/2018 bis voraussichtlich I/2023 (Bebauungsplan)

Finanzierung: abgeschlossen

**C. Umsetzung**

Aufbereitung: Der Rückbau der Grabelandstrukturen wird mit den Investoren abgestimmt; Rückbau weiterer Gebäudestrukturen erforderlich (Gebäude im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes, Abtragung der Sportplatzoberfläche); die Kündigung der Pachtverträge ist zum 31.12.2021 erfolgt

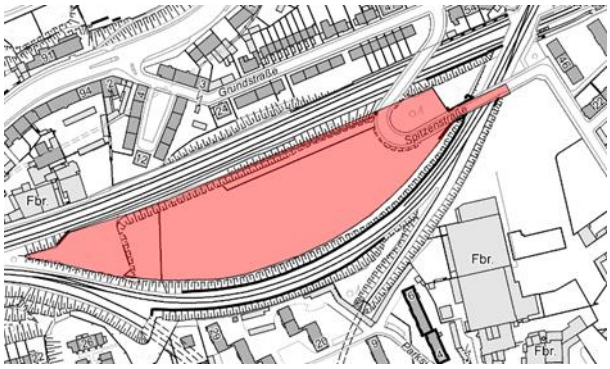
Vermarktung: läuft

Zeitraum: II/2023

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit

Gesamtprojektlaufzeit: 2018 bis voraussichtlich II/2023

## 2.2. Spitzenstraße / Bahn (ca. 2,9 ha)



**Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):**

Regionale Expansion, Unternehmensansiedlung unter Einhaltung der städtischen Qualitätskriterien; hoher ökologischer Anspruch

**A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:**

Die Stadt Wuppertal hat den Standort in 2020 mit Ausnahme der Kleingärten erworben. Ob die DB-Kleingärten durch das Bebauungsplanverfahren überplant werden, stellt sich im weiteren Verfahren heraus. Die Eigentümerin hat dazu bereits erklärt, dass die Flächen im Zuge der Sanierung des Tunnels Rauental für die Baumaßnahmen als Lagerplatz benötigt werden. Einer langfristigen Umnutzung zur Gewerbefläche nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken könne zugestimmt werde.

**B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente**

Informelle Phase: Es liegt ein Rahmenplan von 2013 vor (siehe auch Drucksache Nr. VO/1060/13).

Formelles Planungsverfahren: Nach dem erfolgten Rückbau der ehemaligen Industriegebäude ist der Standort nun mehr dem Außenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan-Verfahren mit mehreren Gutachten ist erforderlich (Verkehrsgutachten, Entwässerungskonzept, Immissionsgutachten, Schallschutzkonzept zum Schutz der Wohnbebauung, ggf. ergänzende Bodenuntersuchungen). Die frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung erfolgt am 21.01.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2022 gefasst. Die Artenschutzprüfung Stufe I ist erfolgt, die der Stufe II läuft bis Ende 2022.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich – Sicherung der (ökologischen) Qualität über Festsetzungen im Bebauungsplan

Zeitraum: 2022-2023

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

**C. Umsetzung**

Aufbereitung: Optimierung der äußeren Erschließung, ggfs. Herstellung der inneren Erschließung, ggf. Maßnahmen zur Bodensanierung

Vermarktung: offen

Zeitraum: 2023 -2024

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

Gesamtprojektlaufzeit: 2022-2024

## 2.3. Smart Tec Campus Wuppertal (ehem. Bergische Sonne) (ca. 1,9 ha)

**Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):**

Leuchtturm: Unternehmensansiedlung aus dem Bereich zukunftsweisender Technologien unter Einhaltung städtischer Qualitätskriterien geplant; hoher ökologischer Anspruch an die Gebäudegestaltung

**A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:**

Die Stadt Wuppertal hat den Standort 2018 von einem privaten Investor erworben.

**B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente**

Informelle Phase: Es liegt der Entwurf eines Strukturplanes vor, der in die weitere Bearbeitung einbezogen wird.

Formelles Planungsverfahren: Für den Standort besteht Planungsrecht.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich - Sicherung der (ökologischen) Qualität über den Kaufvertrag

Zeitraum: abgeschlossen

Finanzierung: abgeschlossen

**C. Umsetzung**

Aufbereitung: Das Freizeitbad „Bergische Sonne“ wurde mit Unterstützung eines externen Projektsteuerers (NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH) zurückgebaut. Der Rückbau ist abgeschlossen.

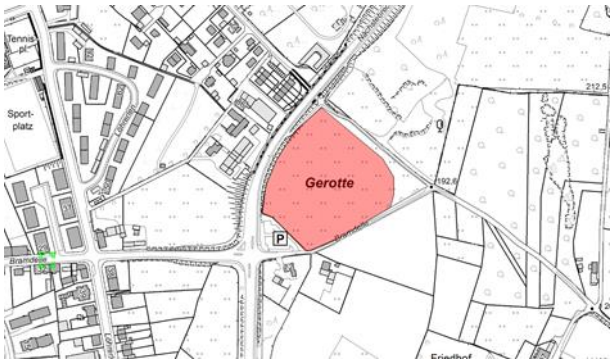
Vermarktung: Um eine Vermarktungs- und Entwicklungsstrategie zu konzipieren, wurde eine Steuerungsgruppe gegründet, die u.a. auch mit ext. Fachleuten besetzt ist. Erste Sitzungen fanden im Nov. 2021 und Mai 2022 statt. Das dort erarbeitete Konzept soll mit der Politik abgestimmt werden. Falls das Konzept grundsätzliche Zustimmung findet, wird die Wirtschaftsförderung die weitere Umsetzung – bei Bedarf mit externer Unterstützung – in die Hand nehmen. Die Geländemodellierung und Erschließung wurden bis auf weiteres ausgesetzt.

Zeitraum: 2020 – offen (in Abhängigkeit der zu entwickelnden Strategie)

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit (s. Drucksache Nr. VO/0236/21)

Gesamtprojektlaufzeit: 2018 – offen (in Abhängigkeit der zu entwickelnden Strategie)

## 2.4. Nächstebrecker Straße / Bramdelle (Süd) (ca. 2,0 ha)



**Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):**

Regionale Expansion; Unternehmensverlagerung unter Beachtung der städtischen Qualitätskriterien; Dachflächenbegrünung zur Minimierung der klimatischen Belastung

**A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:**

Der Standort befindet sich im städtischen Eigentum.

**B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente**

Informelle Phase: 2017 wurde ein Strukturplan Nächstebrecker Straße / Bramdelle erarbeitet, der mit den im Letter of Intent (Absichtserklärung) beschriebenen Eckpunkten Grundlage für den nachfolgenden Planungsprozess war (s. Drucksache-Nr. VO/0608/17).

Formelles Planungsverfahren: Am 26.04.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1250 gefasst, dessen Geltungsbereich im Laufe der Planbearbeitung stark reduziert wurde. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits durch die Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (s. Drucksache-Nr. VO/0343/22) wurde nun am 21. Juni durch den Rat der Stadt gefasst.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich - Sicherung der Qualität über Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zeitraum: 2017 – 2022

Finanzierung: abgeschlossen

**C. Umsetzung**

Aufbereitung: durch den Investor geplant

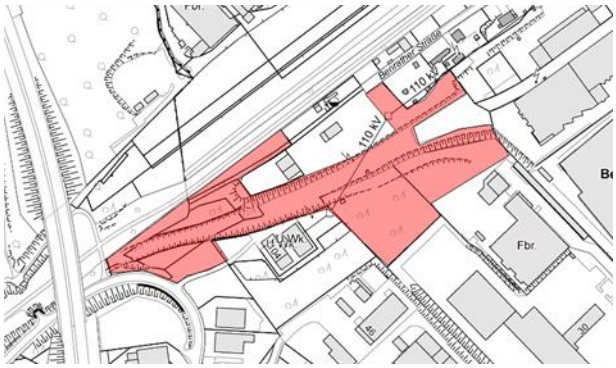
Vermarktung: läuft – Kaufvertragsverhandlungen stehen kurz vor Abschluss

Zeitraum: wird durch den Investor bestimmt

Finanzierung: durch den Investor geplant

Gesamtprojektlaufzeit: 2017 - 2022

## 2.5. Varresbeck – Süd (ca. 3,3 ha)



**Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):**

Modernisierung im Bestand / Regionale Expansion, Unternehmensverlagerung unter Beachtung der städtischen Qualitätskriterien; hoher ökologischer Standard

**A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:**

Der dargestellte Standort befindet sich im städtischen Eigentum und im Eigentum der WSW. Die Projektfläche hat sich geringfügig verkleinert. Die „Bauruine Deutscher Ring“ ist nicht mehr Teil des Planungsraums, da hier ein Privatunternehmen eine Projektentwicklung plant.

**Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente**

Informelle Phase: Es liegen erste Erkenntnisse (Schlüsselgutachten) vor. Ein Gutachten hat Bodenbelastungen ermittelt. Es vermittelt einen guten, aber nicht vollständigen Überblick. Das Projekt wurde in die verwaltungsinterne Planungskonferenz eingesteuert. Die Ergebnisse werden nun in einzelnen Fachgesprächen aufbereitet. Eine vorliegende Artenschutzprüfung kann in Eigenregie aktualisiert werden. Es sind u.a. ergänzende Bodenuntersuchungen sowie eine Entwässerungsplanung notwendig. Um eine belastbare Basis für die Entwässerungsstudie zu schaffen, werden die WSW den Generalentwässerungsplan (GEP) für diesen Teilbereich kurzfristig fortschreiben.

Formelles Planungsverfahren: ein Planverfahren ist nicht notwendig, Beurteilung nach § 34 BauGB.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich – Sicherung der (ökologischen) Qualität über den Kaufvertrag.

Zeitraum: 2022/2023

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

**B. Umsetzung**

Aufbereitung: Die Aufbereitung – Rückbau, Bau von Ver- und Entsorgungsanlagen, Anschüttung von Bodenmaterial – könnte in Zusammenarbeit mit einem externen Partner erfolgen.

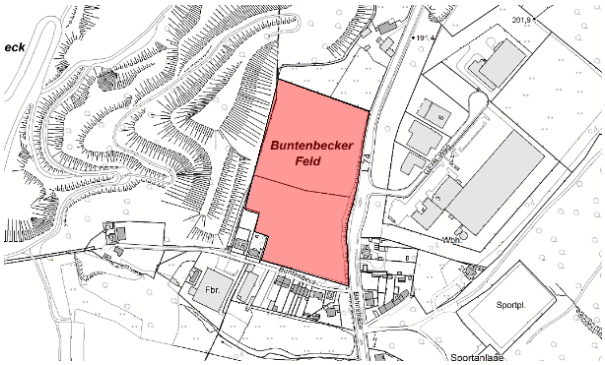
Vermarktung: Die Vermarktung ist noch nicht geplant.

Zeitraum: 2023-2025

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

Gesamtprojektlaufzeit: 2015 – 2025

## 2.6. Westlich Bahnstraße / Buntenbeck (ca. 3,5 ha)



**Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):**

Regionale Expansion; Unternehmensverlagerung unter Beachtung der städtischen Qualitätskriterien; hoher ökologischer Anspruch

**A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:**

Die Stadt hat 2019 eine Teilfläche dazu gekauft. Der Standort befindet sich im städtischen Eigentum.

**B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente**

Informelle Phase: 2018 wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der die Grundlage für eine Vorkaufssatzung bildete. Das Bodengutachten zur Versickerung liegt vor. Danach ist im Plangebiet keine Versickerungsmöglichkeit gegeben. Die auf dem Ergebnis aufbauende Entwässerungsstudie ist in Arbeit. Hierzu findet eine Kanalbefahrung statt. Nach aktuellen Erkenntnissen kann die Entwässerung nur in Kooperation mit Privaten gelingen. Die Gespräche dazu sind noch nicht abgeschlossen.

Formelle Planungsverfahren: ein formelles Bauleitplanverfahren ist erforderlich. Es ist beabsichtigt, den Planungsauftrag an ein externes Planungsbüro zu vergeben.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich - Sicherung der (ökologischen) Qualität über Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zeitraum: 2022-2023

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

**C. Umsetzung**

Aufbereitung: Ausbau der Kreuzung, ggf. innere Erschließung

Vermarktung: offen

Zeitraum: 2023-2025

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

Gesamtprojektlaufzeit: 2018 – 2025

## 2.7. Düsseldorfer Straße / Bahnstraße (ca. 4,7 ha)

**Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):**

Regionale Expansion und Leuchtturm: Unternehmensansiedlung u.a. aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau und affine Branchen („Grüner Gewerbepark“), für weitere Teilflächen muss ein Ansiedlungsprofil noch entwickelt werde; Unternehmensansiedlung unter Einhaltung der städtischen Qualitätskriterien vereinbart; hoher ökologischer Anspruch.

**A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:**

Die Flächen sind im Privateigentum. Der Standort soll nach gegenwärtigem Stand teilaufbereitet durch die Stadt erworben werden.

**B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente**

Informelle Phase: Die überarbeitete Entwicklungsstudie ist mit der Verwaltung und der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt. Sie sieht eine Verlagerung des Gartenmarktes (ca. 2,2 ha) nach Osten und eine Neustrukturierung der Betriebsfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebs (ca. 2,6 ha) vor. Ca. 0,6 ha der ehemaligen Baumschule am östlichen Rand können nicht entwickelt werden, da sie sich im Regionalen Grünzug befinden. Die neue Entwicklungsfläche beträgt inklusive möglicher Entwässerungsflächen ca. 4,7 ha. Für den Gesamtbereich ist ein Zielplanbeschluss sinnvoll. Dann ist eine Umsetzung auch in Bauabschnitten möglich, wenn die Gesamtentwicklung dieses Gebietes sichergestellt ist.

Formelle Planungsverfahren: ein formelles Bauleitplanverfahren ist erforderlich. Es ist beabsichtigt, den Planungsauftrag an ein externes Planungsbüro zu vergeben

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich

Zeitraum: 2022-2025

Finanzierung: Haushaltsmittel sind beantragt

**C. Umsetzung**

Aufbereitung: offen

Vermarktung: offen

Zeitraum: offen

Finanzierung: offen

Gesamtprojektlaufzeit: 2019 – offen

## 2.8. Blombach-Süd (ca. 26,7 ha)

**Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):**

Regionale Expansion und Leuchtturm: Unternehmensansiedlung aus der Region sowie aus einem noch zu definierenden Bereich

**A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:**

Ein untergeordneter Teil des dargestellten Standortes gehört der Stadt. Die Gespräche mit den privaten Grundstückseigentümern sind mit dem Ergebnis abgeschlossen worden, dass aktuell keine Entwicklungsbereitschaft besteht, sondern die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Mögliche Tauschflächen im direkten Umfeld stehen nicht zur Verfügung.

**B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente**

Informelle Phase: Es liegt eine städtische Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013 vor. In Abhängigkeit zur Flächenverfügbarkeit und zur Erschließungssituation (Ausfahrt AS-Ronsdorf) besteht Überarbeitungsbedarf. Aufgrund einer veränderten Rampenplanung seitens Straßen NRW kann die Erschließung des Gebietes über eine Rampenanbindung losgelöst vom Planfeststellungsverfahren zum 2. BA L419 erfolgen. Voraussetzung ist in jedem Fall die Zustimmung von Straßen NRW/des BMDV, insbesondere auf Basis eines Verkehrsgutachtens, welches die Stadt beauftragen und finanzieren müsste. Damit würde sich die Stadt bei einem positiven Votum die Möglichkeit offenhalten, den Standort zu einem späteren Zeitpunkt über die Rampenanbindung zu entwickeln. Die Entscheidung über die Beauftragung eines solchen Gutachtens wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit der Grundstücke besteht zz. keine Priorisierung. Sofern Grundstücke am Markt angeboten werden, prüft die Stadt einen Ankauf.

Formelles Planungsverfahren: ein formelles Bauleitplanverfahren ist erforderlich.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: Ob angesichts der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer überhaupt ein Umlegungsverfahren sinnvoll ist, wird z.Z. verwaltungsintern geprüft.

Zeitraum: offen

Finanzierung: offen

**C. Umsetzung**

Aufbereitung: offen

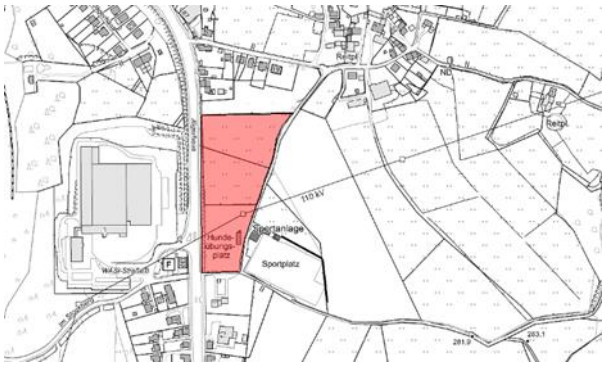
Vermarktung: offen

Zeitraum: offen

Finanzierung: offen

Gesamtprojektlaufzeit: 2013 - offen

## 2.9. Linde II (ca. 2,0 ha)



**Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):**

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes in kommunaler Planungshoheit liegen nicht vor. Der Standort wird im Regionalplan als Freiraum dargestellt. Trotz mehrfacher Anregungen der Stadt Wuppertal ist dieser Standort nicht als Siedlungsfläche in den Regionalplan Düsseldorf aufgenommen worden.

**A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:**

**B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente**

Informelle Phase:

Formelles Planungsverfahren:

Zeitraum:

Finanzierung:

**C. Umsetzung**

Aufbereitung:

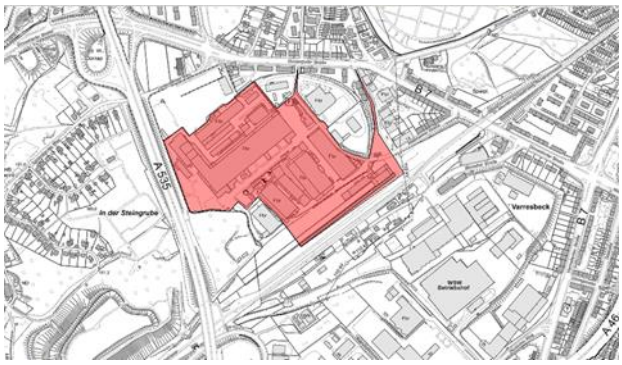
Vermarktung:

Zeitraum:

Finanzierung:

Gesamtprojektlaufzeit:

## 2.10. Varresbeck-Nord (ca. 12 ha) *Korrektur*



**Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):**

Das Standortprofil muss gemeinsam mit den relevanten Akteuren definiert werden (siehe auch Drucksache-Nr. VO/1799/21/1-A).

**A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:**

Der Standort befindet sich im privaten Eigentum.

**B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente**

Informelle Phase: Der Strategieworkshop hat stattgefunden. Das Stilllegungsverfahren bei der Bezirksregierung Düsseldorf läuft. Eine orientierende Bodenuntersuchung mit vorangegangener historischer Erkundung wurde vorgelegt. Eine gemeinsame Stilllegungskonferenz (Januar 2022) mit Bezirksregierung, Stadt, Unternehmen, Gutachterbüro hat ebenfalls stattgefunden. Es besteht Einigkeit über ergänzende Bodenuntersuchungen. Das überarbeitete Gutachten wird voraussichtlich im 4. Quartal 2022 vorgelegt.

Darüber hinaus wurde im März 2022 ein Auftaktgespräch mit Vertretern der Unternehmensleitung geführt. Das Unternehmen hat kein eigenes Projektentwicklungsinteresse und ist an einer engen Zusammenarbeit mit der städtischen Verwaltung zur Organisation der Nachfolgenutzung sehr interessiert. Ein enger Austausch wurde vereinbart. Im Rahmen des Austauschs hat die Vertretung nunmehr mitgeteilt, dass es einen ernstzunehmenden Interessenten für den Standort gibt.

Die Verwaltung hat im März 2022 ein erstes Gespräch mit dem Wirtschaftsministeriums NRW (MWIDE NRW) geführt. Dabei wurde der Standort präsentiert und mögliche Zielvorstellungen diskutiert. Im Zentrum stand die zentrale Fragestellung: Ist die Aufbereitung und Neustrukturierung des Standortes förderfähig? Kann vorbereitend zur Klärung von Rahmenbedingungen eine Machbarkeitsstudie gefördert werden? Zur Beantwortung sind auch hier weitere Gespräche auf operationeller Ebene mit der Bezirksregierung Düsseldorf notwendig. Ein Abstimmungsgespräch hat stattgefunden. Eine Fördervoraussetzung ist bereits zum aktuellen Zeitpunkt der Nachweis einer Unrentierlichkeit des Projekts. Der Nachweis wurde zwischenzeitlich erbracht. Ein möglicher Förderantrag wird aktuell erarbeitet. Der aktuelle Eigentümer muss dazu mitwirkungsbereit sein.

Formelles Planungsverfahren: Für eine Neuordnung ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. Falls der Bestand „nur“ nachgenutzt wird, ist ein Planverfahren voraussichtlich verzichtbar. Erste Gespräche zur Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses wurden geführt.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: Es besteht Beratungsbedarf.

Zeitraum: Über die Prioritätensetzung im Bereich der Bauleitplanung ist ressourcenabhängig gesondert zu entscheiden.

Finanzierung: offen

**C. Umsetzung**

Aufbereitung: offen

Vermarktung: offen

Zeitraum: offen

Finanzierung: offen

Gesamtprojektlaufzeit: 2021 - offen

**Die wichtigsten Standorte auf einen Blick (Stand 03/2020)**

| **Standort** | **Standort-profil – Wirtschaft** | **Standort-profil – Umwelt** | **Flächenverfügbar-keit /Eigentum** | **Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente / Finanzierung** | | | | | | **Umsetzung / Finanzierung** | | | **Gesamt-projekt-laufzeit** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Informelle Planung | Städtebauliche Verträge | Vorkaufs-satzung | Umlegung **kein Umlegungs-ausschuss vorhanden** | B-Plan-Verfahren und/oder Fachgutachten: Zeitraum | Finanz. der Planungs-leistungen | Aufbereitung: Was, wann, wer? | Ver-marktung | Finanz. (Invest. in Infrastruktur inkl.Planung) | |
| Clausewitz-straße | Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft | Einfacher Standard | Städtisches Eigentum | Ideenskizze liegt vor | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich- | 2018-2023 | Abge-schlossen | Rückbau; 2021-2022; Stadt | läuft | Mittel stehen bereit | 2018 - I/2023 |
| Spitzen-straße / Bahn | Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft | Hoher Standard | Städtisches Eigentum | Rahmenplan liegt vor | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | 2022-2023 | Mittel stehen bereit | Aufbereitung, Erschließung; 2023-2024; Stadt | offen | Mittel stehen bereit | 2022 - 2024 |
| SmartTec Campus (Bergische Sonne) | Vermarktungs- u. Entwicklungs-strategie im Abstimmungs-prozess | Hoher Standard | Städtisches Eigentum | Strukturplan liegt vor | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | vorhanden | Abge-schlossen | Rückbau erl., Erschließung: derzeit offen Stadt mit ext. Unterstützung | läuft | Mittel stehen bereit | 2018 – offen |
| Nächste-brecker Str. / Bramdelle Süd | Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft | Einfacher Standard | Städtisches Eigentum | Strukturplan liegt vor | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | 2018-2022 | Abge-schlossen | Aufbereitung und Umsetzung durch Investor | läuft | Investor | 2017 – 2022 |
| Varresbeck-Süd | Reg. Expansion: Berg. Wirtschaft (emittierende Unternehmen) | Hoher Standard | Städtisches und WSW Eigentum | Bestandsaufnahme, Ideenskizze liegt vor; Diskussion über Erschließungs-szenarien | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | Beurteilung nach §34, Fachgut-achten erforderlich 2022 / 2023 | Mittel stehen bereit | Bodenbewegungen, Entwässerung; 2023-2025; Stadt mit ext. Unterstützung | offen | Mittel stehen bereit | 2015 – 2025 |
| Westlich Bahnstraße / Buntenbeck | Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft | Hoher Standard | Städtisches Eigentum | Rahmenplan liegt vor; Versickerungsgut-achten liegt vor, Entwässerungsstudie läuft | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | 2022-2023 ext. Vergabe | Mittel stehen bereit | Erschließung 2023-2025; Stadt | offen | Mittel stehen bereit | 2018 – 2025 |
| Düsseldorfer Straße / Bahnstraße | Reg. Expansion u. Leuchtturm: Bereich ist zu definieren | Hoher Standard | Erwerb durch Kommune beabsichtigt | Abgestimmte Entwicklungsstudie liegt vor | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | 2022-2023 ext. Vergabe | Mittel stehen bereit | Umfang, Zeitraum, Akteur - offen | offen | offen | 2019-offen |
| Blombach-Süd | Reg. Expansion u. Leuchtturm: Bereich ist zu definieren | Hoher Standard | Überwiegend privates Eigentum, aktuell nicht ent-wicklungsbereit | Machbarkeitsstudie liegt (2013) vor, muss aktualisiert werden; Vergabe Verkehrs-gutachten offen | Nicht erforderlich | Nicht erforderlich | Einrichtung wird geprüft | offen | offen | Umfang, Zeitraum, Akteur - offen | offen | offen | 2013-offen |
| Linde II | **Es liegen keine Planungsvoraussetzungen vor!** | | | | | | | | | | | | |
| Varresbeck-Nord | offen | Hoher Standard | Privates Eigentum . | Stilllegungsverfahren läuft | Offen | prüfen | prüfen | in Vorbereitung | offen | Umfang, Zeitraum, Akteur - offen | offen | offen | 2021 - offen |

# 3. Innentwicklungspotenziale

## 3.1. Stand der Erarbeitung

Unter der Federführung der Wirtschaftsförderung sind gewerbliche Innenentwicklungspotenzialflächen unter Einsatz eines Geoinformationssystems systematisch herausgefiltert worden. Hierzu wurde das Planungsbüro SSR eingeschaltet.

Die Analyse basiert auf Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), welches die realen Flächennutzungen enthält sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan und weiterer Planwerke. Durch Verschneidung der verschiedenen Informationen ist ein Flächenpool entstanden, dessen Ergebnis nun qualitativ bewertet werden müssen (siehe auch Drucksache-Nr. VO/1091/21).

Ziel ist, nicht genutzte Planungsreserven, ungenutzte und mindergenutzte (private) Betriebsflächen sowie mögliche Arrondierungsflächen und Umwandlungspotenziale ab einer Größenordnung von 2.000 m² zu ermitteln.

Derzeit liegt jedoch der Fokus von Politik und Verwaltung auf der Suche nach Potenzialflächen im Außenbereich. In gemeinsamen Workshops wird das Wuppertaler Stadtgebiet auf neue geeignete und bislang noch nicht dargestellte Potenziale untersucht. Nach Abschluss des gemeinsamen Verfahrens werden die Ressourcen zur konkreten Analyse der oben benannten Innenentwicklungspotenziale eingesetzt.

## 3.2. Umwandlung von Gewerbe- und Bahnflächen in Wohnbaupotenzialflächen

Grundsätzlich wird bei Aufgabe eines gewerblichen Standortes eine gewerbliche Nachfolgenutzung angestrebt. Gleichwohl kann es vorkommen, dass nach einer Einzelfallentscheidung eine wohnbauliche Nutzung verfolgt wird. Dafür kann es unterschiedliche Gründe geben:

**Konfliktminimierung:** Ein Gewerbestandort befindet sich in einer innerstädtischen Gemengelagensituation, die durch Emissionen und Verkehrskonflikte geprägt ist. In diesem Fall wird möglicherweise von einer gewerblichen Nachfolgenutzung abgesehen. Ein weiteres Argument spricht für eine Umnutzung: Vor dem Hintergrund langfristig steigender Mobilitätskosten sind innerstädtische Lagen mit gut erreichbaren Versorgungsstrukturen zunehmend interessanter.

**Aufwertung:** In strukturschwachen Bereichen kann durch eine Umwandlung einer Gewerbefläche in eine attraktive wohnbauliche Folgenutzung ein gesamtes Quartier aufgewertet werden. Ein solches Engagement kann darüber hinaus Impulse für die Nachbarschaft erzeugen, die von der Aufwertung ebenso profitiert.

**Ökonomische Zwänge:** Eine Standortaufbereitung ist in der Regel kostenintensiv. Die Kosten können durch einen Verkauf der Liegenschaft oft nicht oder nur schwer refinanziert werden. Der Standort wird damit für eine lange Zeit blockiert. Auch hier kann eine Umwandlung sinnvoll sein, wenn dadurch ein städtebaulicher Missstand verhindert und andere Unternehmen am Standort nicht gefährdet werden.

Seit der letzten Berichterstattung sind keine neuen Hinweise über Umnutzungsabsichten eingegangen.

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal

Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht

Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau, 101.1 (Elke Werner)

in Zusammenarbeit mit

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR

Ressort Bauen und Wohnen, 105.1 Bauleitplanung

Ressort Finanzen, 403.4 Grundstückswirtschaft

Stand: 15.11.2022