Quartalsbericht II/2023

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. Linde II 14
   - 2.9. Varresbeck-Nord 15
   - Tabellarische Übersicht 17

3. Innenentwicklungspotenziale 18
   - 3.1. Stand der Erarbeitung – neue Innenentwicklungspotenziale 18
   - 3.2. Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen 18

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 01.04.2023 bis zum 30.06.2023.

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.

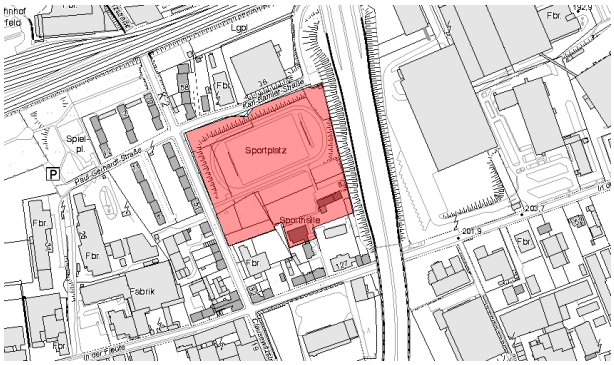
Kosten für die Umsetzung lassen sich erst nach Abschluss der Planungsphase grob kalkulieren. Mehr (Kosten-)Sicherheit liegt aber erst mit Ausschreibungsergebnissen vor.

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
2.9. Linde II
2.10. Varresbeck-Nord

Da der Standort Blombach-Süd vor dem Hintergrund der anders gelagerten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer kurz- bis mittelfristige keine realistische Entwicklungsperspektive besitzt, wurde er aus der obigen Liste gestrichen.

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: Die Bauleitplanverfahren sind abgeschlossen. Der Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung ist am 21.12.2021 erfolgt und wurde am 25.05.2022 bekannt gemacht. Der Offenlegungsbeschluss wurde am 08.12. 2022 gefasst und am 21.12.2022 im Stadtboten bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1251 wurde am 08.05.2023 vom Rat der Stadt Wuppertal gefasst. Die Bekanntmachung desselben fand im Stadtboten am 24.05.2023 statt. Somit ist der Bebauungsplan rechtkräftig.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: nicht erforderlich

Zeitraum: III/2018 bis II/2022 (FNP)
III/2018 bis II/2023 (Rechtskraft 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.

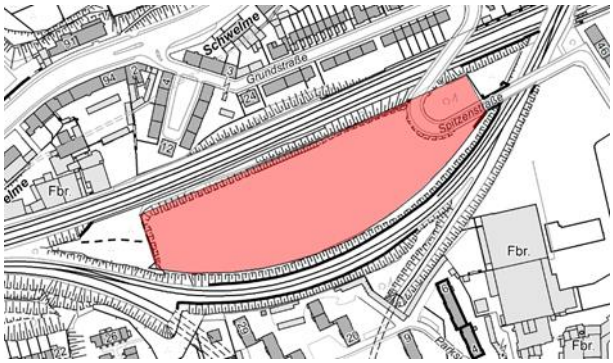
Vermarktung: die gesamte Fläche befindet sich in der Vermarktung

Zeitraum: Privaterschließung, Umsetzung durch private Eigentümergemeinschaft (drei Wuppertaler Unternehmen), die sich untereinander abstimmen müssen

Finanzierung: Finanzierung durch Eigentümergemeinschaft

Gesamtprojektlaufzeit: 2018 bis siehe oben *(der Planungsprozess ist abgeschlossen)*

2.2. Spitzenstraße / Bahn (ca. 2,5 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. Sowohl die westlich angrenzenden als auch die östlichen DB-Grabelandflächen werden nach intensiver Prüfung nicht in das Bebauungsplanverfahren integriert. Der Verzicht dient der Planungsbeschleunigung, da auf ein FNP-Änderungsverfahren und zusätzliche Gutachten verzichtet werden kann. Von der Reduzierung bleiben die städtischen Flächen unberührt. Sie können mit dieser Maßnahme schneller entwickelt werden.

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 und II sind abgeschlossen. Ein anfänglicher Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Vorhabenbezogene Bodenuntersuchungen laufen.

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

Zeitraum: 2022-2024

Finanzierung: Finanzierungsmittel stehen bereit bzw. sind eingeplant

C. Umsetzung

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

Vermarktung: Hauptfläche ist reserviert, Vermarktung von untergeordneten Teilflächen laufen

Zeitraum: 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. Es besteht die Möglichkeit, den Planungsraum im Jahr 2029 auf 40.000 m² zu erweitern.

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 Strategiekommission gegründet, die u.a. auch mit ext. Fachleuten besetzt ist. Erste Sitzungen fanden im Nov. 2021 und Mai 2022 statt. Die nächste Sitzung ist für das 4. Quartal 2023 terminiert. In dieser Sitzung sollen Ergebnisse einer Vermarktungsstrategie vorgestellt werden. Parallel dazu ist die Wirtschaftsförderung mit anfragenden Unternehmen und einer Forschungseinrichtung im Gespräch. Der Standort Wuppertal befindet sich dabei mit anderen Standorten im Wettbewerb.

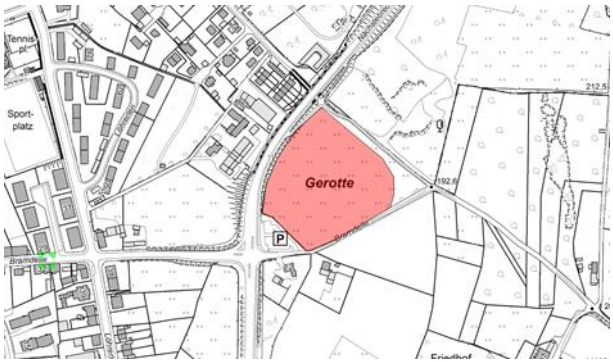
Die Geländemodellierung und Erschließung wurden bis auf weiteres ausgesetzt.

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

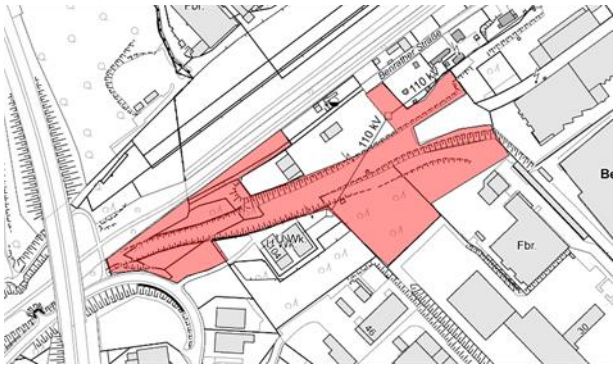
Vermarktung: läuft – Kaufvertragsverhandlungen stehen kurz vor Abschluss

Zeitraum: wird durch den Investor bestimmt

Finanzierung: durch den Investor geplant

Gesamtprojektlaufzeit: 2017 – 2022 *(der Planungsprozess ist abgeschlossen)*

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. Die WSW hat unter Mitwirkung der Verwaltung im 1. Quartal 2023 eine Entwässerungsstudie vergeben. Es finden verwaltungsinterne Abstimmungen statt. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Ferner wird aktuell ermittelt, welche Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen.

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.

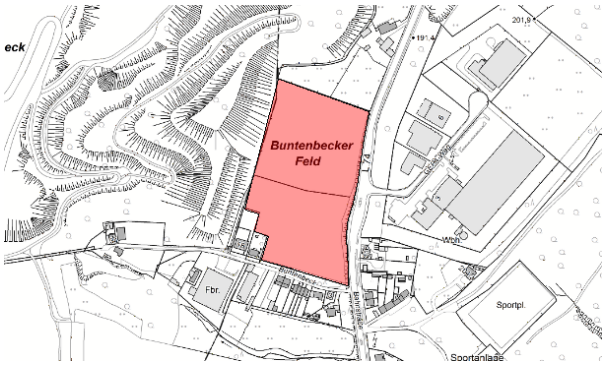
Vermarktung: Die Vermarktung ist noch nicht geplant.

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 liegt im Entwurf vor. Die Entwässerung kann nur in Kooperation mit Privaten gelingen. Die betroffenen Anwohner haben der favorisierten Lösung zugestimmt. Es fehlt noch die Zustimmung eines weiteren Akteurs (benachbartes Unternehmen).

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)[1]

Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Regionale Expansion und Leuchtturm: Unternehmensansiedlung u.a. aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau und affine Branchen („Green Gate“), für weitere Teilflächen muss ein Ansiedlungsprofil noch entwickelt und abgestimmt werden; hoher ökologischer Anspruch.

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Privateigentum: Der Eigentümer plant die eigenständige Entwicklung des Standortes.

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.

Formelle Planungsverfahren: ein formelles Bauleitplanverfahren ist erforderlich. Ein Planungsauftrag wurde an ein externes Planungsbüro vergeben. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Sitzung vom 23.02.2023 gefasst worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zwischen April und Juni 2023. Derzeit werden Gutachten zu den Themen Entwässerung und Verkehr erarbeitet.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Sicherung der städtebaulichen Qualitätsstandards (Ansiedlungsprofil u. Umwelt)

Zeitraum: 2022-2025

Finanzierung: Haushaltsmittel sind beantragt

C. Umsetzung

Aufbereitung: in Abhängigkeit der Aktivitäten des privaten Investors

Vermarktung: in Abhängigkeit der Aktivitäten des privaten Investors

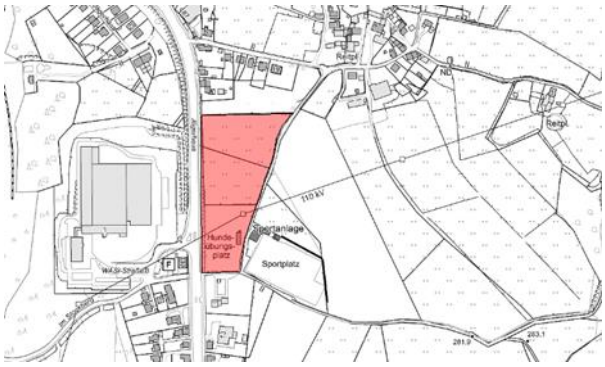
Zeitraum: in Abhängigkeit der Aktivitäten des privaten Investors

Finanzierung: private Investition

Gesamtprojektlaufzeit: 2019 – offen

[1] Darstellung weicht vom Geltungsbereich des B-Plans ab. Vorliegend nur die Darstellung frei verfügbarer Flächen ohne Flächen für den geplanten Gartenbaumarkt und vorbleibender Betriebsfläche.

2.8. 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:

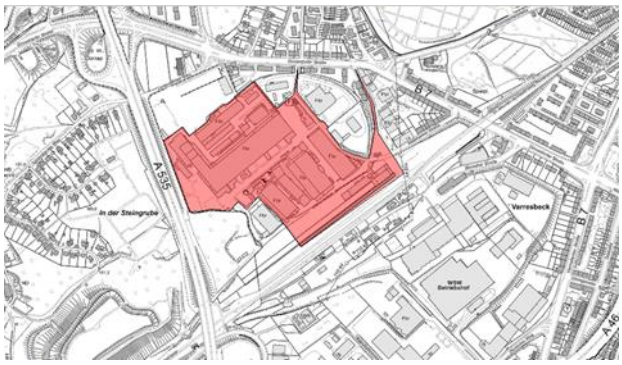
Vermarktung:

Zeitraum:

Finanzierung:

Gesamtprojektlaufzeit:

2.9. Varresbeck-Nord (ca. 12 ha)



Standortprofil (Wirtschaft / Umwelt):

Das Standortprofil muss gemeinsam mit CTP, dem neuen Eigentümer der Liegenschaft, definiert werden.

A. Flächenverfügbarkeit / Eigentum:

Der Standort befindet sich im privaten Eigentum.

B. Planungsphase / Einsatz städtebaulicher Instrumente

Informelle Phase: Nach dem Beschluss des Unternehmens zur Betriebsaufgabe wurde ein Bündel von Aktivitäten auf den Weg gebracht: Verwaltungsinterner Strategieworkshop; Bodenuntersuchung mit vorangegangener historischer Erkundung durch das Unternehmen; Stilllegungskonferenz und Stilllegungsverfahren gem. BImSchG (Abschluss im Januar 2023); Gespräche mit Wirtschafts-ministerium NRW und der BR Düsseldorf zur Vorbereitung eines Förderantrags (wird nicht weiterverfolgt); enger Austausch mit der Unternehmensleitung; Gespräche mit potenziellen Interessenten; Vorbereitung von formellen Planungsinstrumenten zur Flankierung der Gespräche; Ortsbegehung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege im Januar 2023 (Teile der Liegenschaft sind denkmalwert und werden voraussichtlich unter Schutz gestellt, die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen).
Im Mai 2023 hat Schaeffler – nach Rücksprache mit der Verwaltung – die Liegenschaft an das Unternehmen CTP veräußert (siehe städtische PM vom 16.06.2023). CTP hat seinerseits ein erfahrenes Planungsbüro beauftragt, das sich mit Fragen von Erschließung und Umnutzungen auch vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes beschäftigt. Derzeit steht ein Konzept im Raum, das eine Kombination von Büro, Handwerk, Produktion vorsieht.

Formelles Planungsverfahren: Für eine Neuordnung ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. Am 08.12.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen mit der Drucksache-Nr. VO/1177/22 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1289 (Bebauungsplan Varresbeck-Nord) sowie mit der Drucksache VO/1274/22 den Einleitungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Gleichwohl wird bei Vorlage der Ergebnisse durch das Planungsbüro auch geprüft, ob nicht vor dem Hintergrund des Erhalts weiter Teile des Bestands eine Genehmigung auf Basis von § 34 BauGB möglich ist.

Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente: Der Rat der Stadt hat am 19.12.2022 eine Vorkaufssatzung (siehe Drucksache-Nr. VO/1319/2022) für die betreffende und für angrenzende Liegenschaften eine Vorkaufssatzung beschlossen. Von dem Vorkaufsrecht (siehe oben: Kauf durch CTP) wurde kein Gebrauch gemacht.

Zeitraum: IV/2022 – I/2026 (siehe auch Drucksache Nr. VO/1177/22)

Finanzierung: offen

C. Umsetzung

Aufbereitung: in Abhängigkeit der Aktivitäten des privaten Investors

Vermarktung: in Zusammenarbeit mit Wirtschaftsförderung sind CTP Interessenten benannt worden, parallel erfolgen Vermarktungsaktivitäten durch CTP

Zeitraum: in Abhängigkeit der Aktivitäten des privaten Investors

Finanzierung: private Investition

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 - II/2023
Spitzen-straße / Bahn	Reg. Expansion: Bergische Wirtschaft	Hoher Standard	Städtisches Eigentum	Rahmenplan liegt vor	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	2022-2024	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 vor Abschluss	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	Privateigentümer entwickelt Standort in Eigenregie	Abgestimmte Entwicklungsstudie liegt vor	erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	2022-2023 ext. Vergabe	Mittel stehen bereit	Umfang, Zeitraum, bestimmt durch privaten Investor	Privater Investor	Privater Investor	2019- offen
Linde II	**Es liegen keine Planungsvoraussetzungen vor!**												
Varresbeck-Nord	Abstimmungsgespräche mit dem neuen Eigentümer erforderlich		Privateigentümer entwickelt Standort in Eigenregie	Stilllegungsverfahren abgeschlossen	Offen	Liegt vor, nicht angewendet	Nicht erforderlich	2022-2026	offen	Umfang, Zeitraum bestimmt durch privaten Investor	Privater Investor	Privater Investor	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.

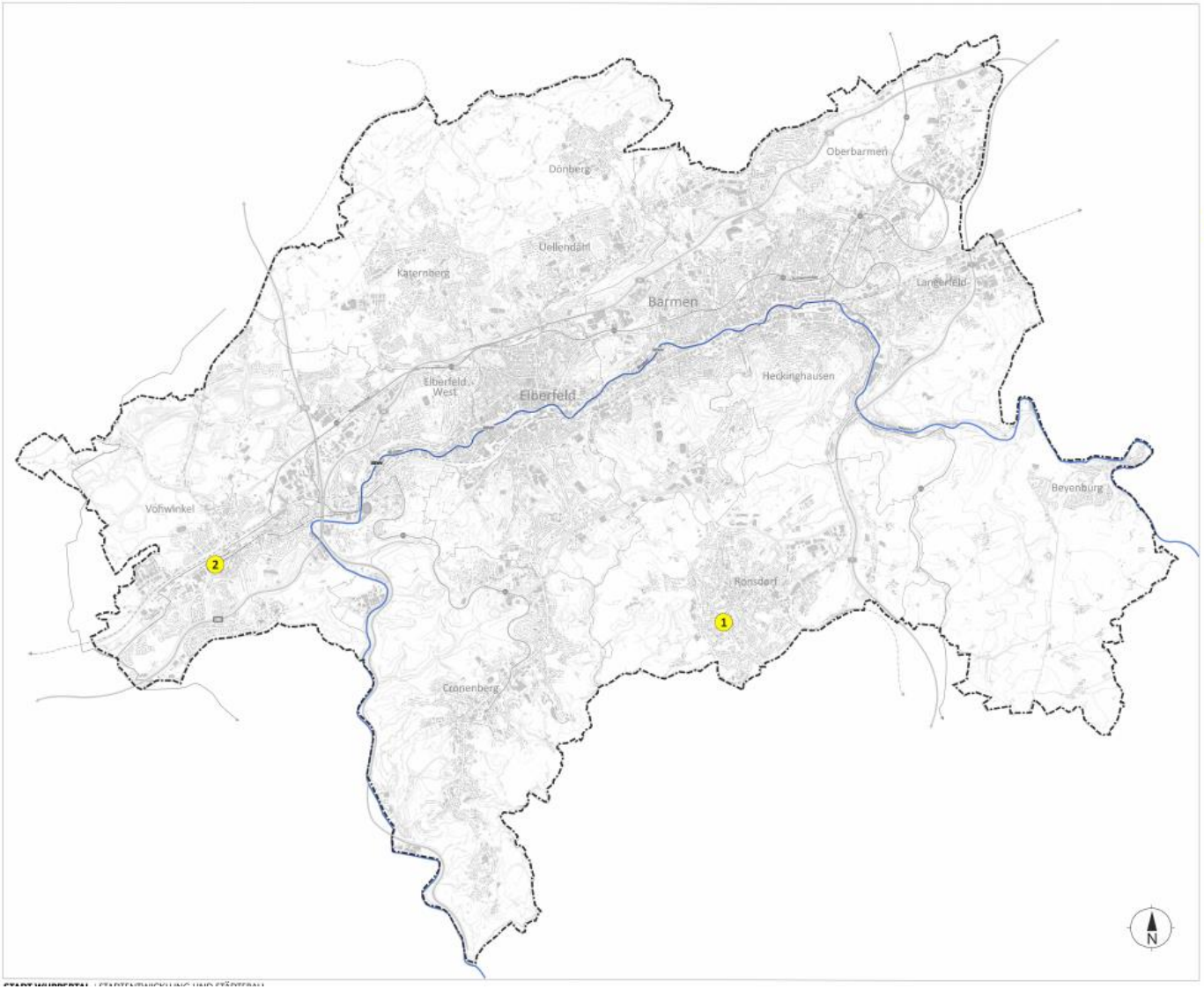
Aufwertung: In strukturschwachen Bereichen kann durch eine Umwandlung einer Gewerbefläche in eine attraktive wohnbauliche Folgenutzung ein gesamtes Quartier aufgewertet werden. Ein solches Engagement kann darüber hinaus Impulse für die Nachbarschaft erzeugen, die von der Aufwertung ebenso profitiert.

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 zwei neue Hinweise über Umnutzungsabsichten eingegangen.

Nr.	Standortbezeichnung	Größe in m², ca.	Inhalt
1	Goldlackstraße	150	Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen FNP: MI / Wohnen
2	Vohwinkeler Straße	170	Umbau und Nutzungsänderung von Gewerberäumen zu Wohnungen sowie Teilabbruch des Gebäudes und Errichtung eines Wohnhausanbaus FNP: MI

Die Standorte sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Quartalsbericht II/2023

Von privaten Investoren beabsichtigte Umwandlung von Gewerbeflächen

1. Goldlackstraße
2. Vohwinkler Strasse

Quelle: laufende Baugenehmigungsverfahren

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Nirapath
Layout:	Ressort Vermessung, Kataster und Geodäsie
Kartengrundlage:	ALKIS
Datenstand:	11.07.2023

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: 02.08.2023