

HANDLUNGS- PROGRAMM GEWERBEFLÄCHEN

Fortschreibung 2017





HANDLUNGS- PROGRAMM GEWERBEFLÄCHEN

Fortschreibung 2017

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

Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
(Elke Werner, Barbara Günther)
in Zusammenarbeit mit der
Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR

Datenstand: 31.03.2017

Wuppertal, Januar 2018

Inhalt

1.	Einleitung	2
2.	Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage seit 2011	4
3.	Gewerbeflächenbedarf und Gewerbeflächenpotenzial	8
3.1.	Gewerbeflächenbedarf	8
3.2.	Gewerbeflächenpotenzial	8
4.	Ergebnisse der Handlungsempfehlungen 2011	12
4.1.	Regionalplanreserven entwickeln	12
4.2.	Neue Flächenpotenziale untersuchen und entwickeln	12
4.3.	Brachflächenentwicklung auf Niveau halten	13
4.4.	Regionale Strategien anstoßen	13
5.	Handlungsempfehlungen 2017	15
5.1.	Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale konkret vorantreiben	15
5.1.1.	Freirauminanspruchnahmen	15
5.1.2.	Aktivierung von Wiedernutzungspotenzialen	16
5.2.	Städtebauliche Instrumente nutzen	17
5.2.1.	Städtebauliche Verträge	17
5.2.2.	Vorkaufsrechte	17
5.2.3.	Umlegung	18
5.2.4.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	18
5.3.	Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen	19
5.4.	Entwicklung „konzerninterner“ Flächenpotenziale abstimmen	19
5.5.	Bedeutende private Gewerbeflächen ankaufen	19
5.6.	Qualitätskriterien umsetzen	20
5.7.	Flächenbedarfskonto: Initiative zum Flächenhandel anregen	22
6.	Zusammenfassung	24
7.	Quellenverzeichnis	27

Anhang: Pläne / Tabellen / Steckbriefe

1. Einleitung

Ein qualitativ gutes und quantitativ ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Wuppertal. Mit dem vorliegenden Handlungsprogramm Gewerbeflächen wird die planerische Grundlage für das Ziel geschaffen, investitionsbereiten Unternehmen ein adäquates Angebot an gewerblichen Bauflächen anzubieten. In Wuppertal wird eine angebotsorientierte kommunale Wirtschaftsförderungspolitik verfolgt. Zur Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze soll nicht erst bei konkreter Nachfrage eines Unternehmens der Flächenentwicklungsprozess gestartet werden. Dieser benötigt in der Regel von den Voruntersuchungen über die Planung bis zur Bereitstellung des erschlossenen Baulandes mehrere Jahre. Ein attraktiver Wirtschaftsstandort zeigt Unternehmen Standortperspektiven auf, damit Abwanderungen, die immer auch mit dem Verlust von Arbeitsplätzen und Gewerbesteuerentnahmen einhergehen, von Beginn an begegnet werden können.

Allerdings bedeutet dieser Leitgedanke nicht, jederzeit und überall ein passendes Angebot für alle Nachfragen bereit zu halten. In den vergangenen Jahren ist deutlich geworden, dass der Standort Wuppertal an die Grenzen der Siedlungsflächeninanspruchnahme stößt. Insofern ist die Qualität der Unternehmensansiedlungen von hoher Bedeutung. Das vorliegende Handlungsprogramm definiert vor diesem Hintergrund Qualitätskriterien für die Ansiedlung von Unternehmen.

Dem Umstand geringer Gewerbeflächenreserven ist in den letzten Jahren bereits deutlich Rechnung getragen worden. Ungefähr 60 % der gewerblichen Flächeninanspruchnahme der vergangenen 10 Jahre wurde durch Brachflächen gedeckt. Sie werden in Zukunft eine noch größere Rolle spielen. Das 30-Hektar-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.

Die jüngste Erhebung der Stadt Wuppertal zeigt, dass der aktuelle Bestand an Brachflächen nicht den Bedarf an gewerblichen Bauflächen für einen langfristigen Planungszeitraum von 15 bis 20 Jahren decken kann. Um in den kommenden Jahren handlungsfähig zu bleiben, muss der Standort Wuppertal sowohl Eigentümer bei der Revitalisierung von Brachflächen unterstützen als auch Freiraum für Gewerbe entwickeln (Neuinanspruchnahmen). In einigen Fällen kann es sinnvoll sein, als Stadt Brachflächen selbst zu erwerben, um die Entwicklung und Vermarktung für Gewerbe zu steuern.

Mit dem Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2011 (Drucksache-Nr. VO/0255/11, Ratsbeschluss vom 23.05.2011) hat die Verwaltung - das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau - in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR eine wesentliche Grundlage zur Standortentwicklung erarbeitet.

Mit der nun vorliegenden Fortschreibung findet auf dieser Basis eine aktualisierte Standortbestimmung statt. Diese betrachtet die Entwicklung der zurückliegenden fünf Jahre und nimmt Stellung zu den Erfordernissen der kommenden Jahre. Sie bezieht zudem die Erkenntnisse aus dem Regionalen Gewerbeflächenkonzept (Drucksache-Nr. VO70089/12, Ratsbeschluss vom 07.05.2012; Ergänzungsbeschluss Drucksache-Nr. VO/0883/14, Ratsbeschluss vom 15.12.2014) ein, das gemeinsam mit den Bergischen Partnerstädten Remscheid und Solingen erarbeitet wurde. Außerdem werden die Ergebnisse aus dem zweiten Regionalplanentwurf (Stand: Mai 2016) der Bezirksregierung Düsseldorf berücksichtigt. Die Fortschreibung umfasst zusätzlich die gewerblich nutzbaren Brachflächen aus

dem Handlungsprogramm Brachflächen (Drucksache-Nr. VO/0026/16), welches der Rat am 02.05.2016 zur Kenntnis genommen hat, sodass hiermit eine Gesamtübersicht über das Wuppertaler Gewerbeflächenpotenzial vorliegt.

Neben dem übergeordneten Ziel der angebotsorientierten Gewerbeflächenpolitik verfolgt das Handlungsprogramm eine Reihe weiterer Ziele:

- Es sorgt für Transparenz. Es liefert eine Übersicht über vorhandene Potenzialflächen (Brachflächen ebenso landwirtschaftlich genutzte Flächen) und gibt Auskunft über Umfang, Lage und Qualität.
- Es hat die Funktion eines städtebaulichen Konzepts. Das Programm dient damit der Bauleitplanung als eine wichtige Arbeitshilfe.
- Das vorliegende Programm gibt eine Priorisierungshilfe. Der Entwicklungsstand der Potenzialflächen ist unterschiedlich. Viele sind baureif, andere müssen noch den kompletten Weg der Bauleitplanung durchlaufen. Das Handlungsprogramm gibt Hinweise, welche Standorte prioritär zu bearbeiten sind.
- Es sensibilisiert für die begrenzte Ressource Boden. Die Möglichkeiten der Siedlungsflächenentwicklung sind nahezu ausgeschöpft. Diese Tatsache wird durch die Einrichtung eines sogenannten Flächenbedarfskontos für Wuppertal im Rahmen der Regionalplanfortschreibung des Regierungsbezirks Düsseldorf deutlich dokumentiert. Wuppertal wird nach aktuellen Erkenntnissen langfristig nicht in der Lage sein, den gewerblichen Flächenbedarf im eigenen Stadtgebiet zu decken.

Die Fortschreibung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen richtet sich primär an die lokale Politik und an die Verwaltung. Aber auch die wirtschaftsrelevanten Akteure, Unternehmen sowie die Regionalplanungsbehörde sollen durch das Handlungsprogramm über das strategische Vorgehen der Stadt Wuppertal informiert werden.

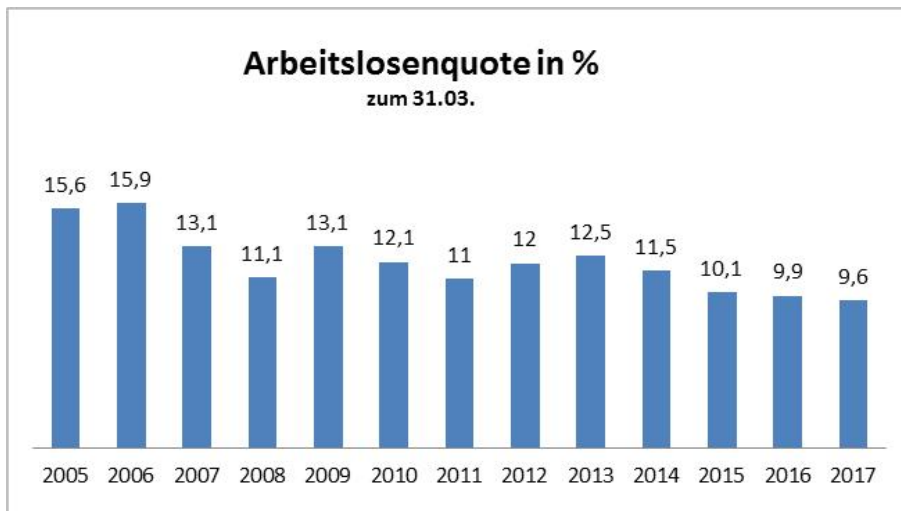
Das Handlungsprogramm betrachtet im Kern Gewerbe- und Industrie-Flächen in bestehenden als auch in künftig zu entwickelnden Gewerbegebieten sowie Standorte in Gemengelagen, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen. Im Fokus stehen dabei Standorte für produzierende und artverwandte Unternehmen. Denn es sind vorwiegend emittierende Betriebe, deren Spielräume enger werden, städtebaulich geeignete und zugleich finanzierbare Flächen zu finden. Gewerbeflächen an herausragenden städtebaulichen Standorten, z.B. in Stadteingangsbereichen, die aufgrund ihrer Lage eine imageprägende Funktion besitzen und eine besondere Sensibilität in der Ansiedlungspolitik und in der städtebaulichen Gestaltung erfordern, sind ebenso Gegenstand des Handlungsprogramms. Hingegen werden Einzelhandelsflächen im Konzept nicht betrachtet, Mischgebietsflächen nur im Einzelfall, wenn sie z.B. an eine gewerbliche Baufläche grenzen.

Damit der Arbeitsaufwand handhabbar bleibt und sich Synergien zu anderen Aufgabenfeldern ergeben (z.B. Siedlungsmonitoring der Bezirksregierung Düsseldorf), wird, wie in vorangegangenen Handlungsprogrammen, eine Mindestgröße von 2.000 m² pro Standort vorausgesetzt. Kleinere Standorte haben die Qualität von Baulücken und sind in aller Regel von geringerer strategischer Bedeutung.

Zur Ermittlung der Potenzialflächen und der Inanspruchnahmen wurden mehrere Quellen herangezogen: Es wurden vorhandene Handlungsprogramme sowie Vorprüflisten der Bauordnung ausgewertet und die Wirtschaftsförderung und unterschiedliche Leistungseinheiten der Verwaltung beteiligt, aktuelle Luftbilder ausgewertet, in der lokalen Presse sowie in (Internet-) Immobilienportalen recherchiert sowie Ortsbegehungen durchgeführt.

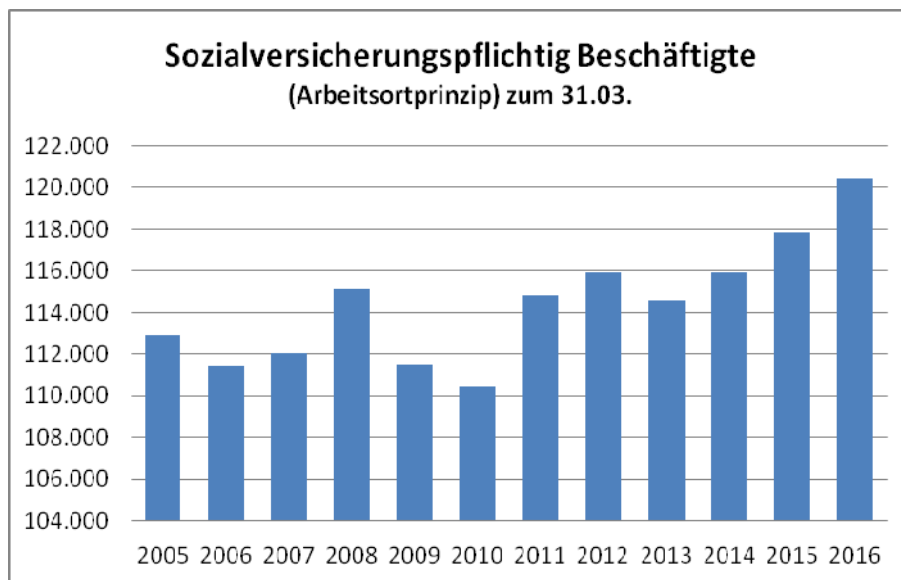
2. Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage seit 2011

Seit der Verabschiedung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen in 2011 sind in den vergangenen fünf Jahren vielfältige gewerbliche Entwicklungen umgesetzt worden. Im Ergebnis führte die erfolgreiche Vermarktung von Gewerbeflächen zu unternehmerischen Investitionen, Arbeitsplatzsicherung und –aufbau sowie einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Wuppertal. Diese ist zum einen ablesbar am Rückgang der Arbeitslosigkeit.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die positive Entwicklung zeigt sich aber auch im realen Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. 2009 war die Talsohle mit ca. 110.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erreicht. Seit dem wurden in Wuppertal 12.000 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

(Die Daten der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum 31.03.2017 liegen noch nicht vor.)

Die größten gewerblichen Investitionen fanden auf den beiden großen Gewerbearealen Engineering Park und VohRang statt. Die Vermarktung der ehemaligen Generaloberst Hoepner-Kaserne durch einen privaten Projektentwickler ist in 2009 gestartet und in den vergangenen acht Jahren sind dort ca. 80.000 m² Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt worden. Beispielhaft seien hier genannt die Nachnutzung der Kasernengebäude durch das Technologiezentrum Wuppertal oder die

Investitionen im Logistikbereich. Von den ehemals 138.000 m² stehen heute noch ca. 57.000 m² für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Die aktive Vermarktung der kommunalen Gewerbefläche VohRang, des ehemaligen Rangierbahnhofs Vohwinkel, ist im Jahr 2012 durch die Neuansiedlung eines Velberter Unternehmens erfolgreich gestartet. Inzwischen haben sich dort mehrere kleine und mittlere Unternehmen angesiedelt. Von den ehemals 183.000 m² stehen hier aktuell noch 59.000 m² zur Verfügung.

Neben den großen Gewerbeparks sind weitere kommunale Gewerbegrundstücke veräußert worden. Dabei hat die Wirtschaftsförderung zum Teil eine aktive Grundstücksaufbereitung und Vorinvestitionen getätigt und die Gewerbegrundstücke in einem erschlossenen und ebenen Zustand erfolgreich vermarktet. Dazu gehören die Gewerbegrundstücke Vorm Eichholz, Korzert und Schrotzberg. Insbesondere die topografische Einebnung der Grundstücke hat die Vermarktung beschleunigt und konnte im Ergebnis auch kaufmännisch erfolgreich durchgeführt werden.

Die Entwicklung auf unbebauten Grundstücken ist aber nur ein Standbein der Gewerbeansiedlung. In einem erheblichen Umfang wurden Investitionen auf bestehenden und bebauten Gewerbearealen getätigt. Dazu gehören zum einen Investitionen und Modernisierung in den Gebäudebestand, Abriss und Neubau auf einem bestehenden Firmenareal oder Erweiterungen auf benachbarten Gewerbegrundstücken. Hier wurden keine „neuen“ Gewerbeflächen in Anspruch genommen, sondern bestehende Reserveflächen durch eine Neustrukturierung für Gewerbe aktiviert. Darüber hinaus konnten in den bestehenden Gewerbegebieten nach Umzug oder Wegzug eines Unternehmens auch zahlreiche Nachfolgenutzungen erfolgreich umgesetzt werden.

Ein weiterer Trend ist die Umnutzung von ehemals singulär genutzten Gewerbearealen in vermietbare Nutzungseinheiten im Sinne eines Gewerbeparks. So konnten viele Firmengelände einer neuen, kleinteiligeren Nutzung zugeführt werden. Dieses Marktsegment ist insbesondere wegen des Engagements lokaler Investoren stark gewachsen.

Ein weiterer Faktor der zum Wegfall von Gewerbeflächen führt, ist die Umnutzung in andere Nutzungsformen. Bei kleinteiligen Gewerbeflächen und in Gemengelagen ist dieses meistens die Nutzungsänderung zu Wohnen. Darüber hinaus wurden die gewachsenen Flächenansprüche des großflächigen Einzelhandels auch Gewerbeflächen befriedigt. Prominente Beispiele sind die Ansiedlung eines Baumarkts auf Lichtscheid und das neue Möbelhaus im Bereich der Schmiedestraße, aber auch im Bereich der Nahversorgung wurden Gewerbeflächen für Lebensmittel-Einzelhandel umgewidmet.

Durch die Umnutzung von Gewerbeflächen in andere Nutzungsformen stehen diese Flächen für Gewerbebetriebe nicht mehr zur Verfügung. Angesichts der Knappheit an Gewerbeflächen ist daher immer im Sinne einer Einzelfallentscheidung zu bewerten, ob diese Flächen weiterhin eine gewerbliche Entwicklung zulassen oder ob eine Nachnutzung durch Wohnen oder Handel eine gute Lösung darstellt. Das ist dann der Fall, wenn diese Fläche nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Gewerbebetriebe erfüllen (Lage, Zuschnitt, Einschränkungen bei Anlieferung oder Emissionen) und daher eine gewerbliche Nachnutzung unmöglich ist.

Eine intensive Untersuchung des Ansiedlungsgeschehens und der nicht am Standort Wuppertal befriedigten Nachfrage wurde zwischenzeitlich für das Regionale Gewerbeflächenkonzept durchgeführt. Hier wurde die Flächennachfrage, die im Handlungskonzept 2011 mit jährlich 15 ha erfasst worden ist, wiederum bestätigt. In der Summe wurde ein regionaler Bedarf für das Bergische Städtedreieck von 25 Hektar neuer Gewerbeflächen pro Jahr festgehalten.

Bei einer Analyse der Grundstücksgrößen zeigt sich, dass in der Mehrheit der Ansiedlungen und Erweiterungen eine Flächengröße zwischen 1.000 und 10.000 m² gewählt worden ist. Dies spiegelt

die für die bergische Region typische klein- und mittelständische Unternehmensstruktur wider. Dennoch haben auch die größeren Flächenzuschnitte über 10.000 m² bzw. über 25.000 m² eine große Bedeutung für die Entwicklung der Wirtschaftsregion. Hier ist die Anzahl der Ansiedlungen geringer, aber aufgrund der größeren Grundstücksgrößen ist naturgemäß die Summe der nachgefragten Gewerbefläche höher. Diese Ansiedlungen und Erweiterungen sind somit auch Treiber der gesamten Nachfrage nach Gewerbeflächen.

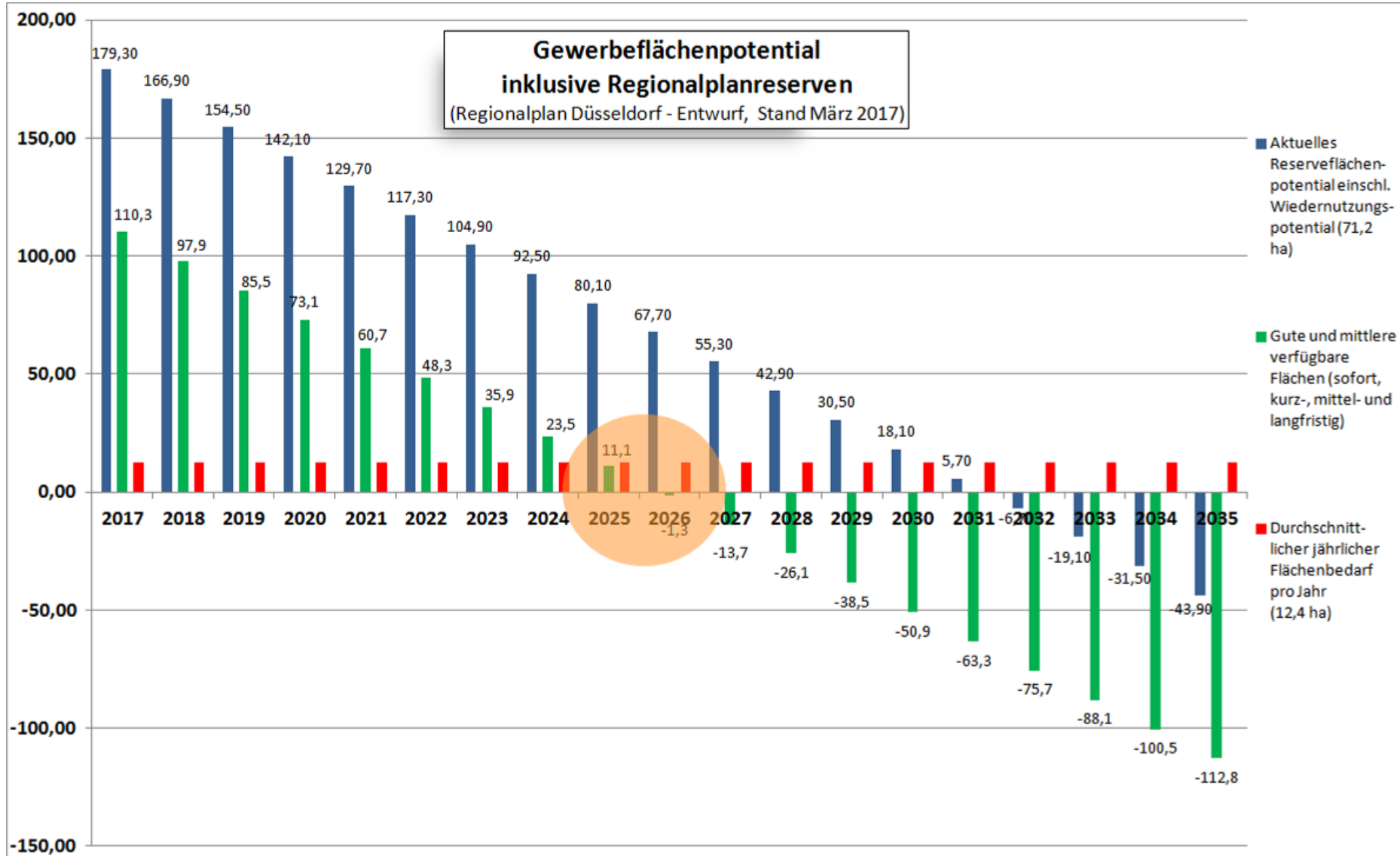
Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans wurde der Bedarf nach Gewerbeflächen auch intensiv mit der Bezirksregierung diskutiert. Im Ergebnis wird für den Standort Wuppertal ein jährlicher Bedarf von 12,4 ha pro Jahr als anerkannter jährlicher Bedarf für die Gewerbeflächenentwicklung festgehalten.

Für die mittelfristige Bedarfsplanung ist daher ein **Flächenbedarf von 12,4 ha pro Jahr** zugrunde zu legen.

In Wuppertal steht derzeit ein Gewerbeflächenpotenzial von insgesamt 179,3 ha¹ (vgl. auch Kap. 3) zur Verfügung. Dieses entspricht ca. 1,1 % der Stadtfläche Wuppertals. Dabei entfallen auf neu in Anspruch zu nehmende Flächen (Freiraum) 108,1 ha oder ca. 60 %. Somit ergeben sich nur 0,67 % der Gesamtfläche Wuppertals, die in den nächsten Jahren einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Aufgrund verschiedener Einschränkungen kann nur ungefähr zwei Drittel des Potenzials zur Bedarfsdeckung heran gezogen werden. Gründe hierzu werden im nächsten Kapitel erläutert. Die folgende Abbildung zeigt die prognostizierte Entwicklung. Unter den angenommenen Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeit und des Bedarfs wird die Flächenreserve voraussichtlich in den Jahren 2025 / 2026 erschöpft sein.

¹ In der Summe von 179,3 ha sind auch neue Regionalplanreserven aus dem noch laufenden Regionalplanverfahren enthalten.



3. Gewerbeflächenbedarf und Gewerbeflächenpotenzial

Nach derzeitigem Stand des Regionalplanverfahrens sowie unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen (Gewerbegebiet Clausen, Bergische Sonne, Forensik) steht dem Standort Wuppertal rein rechnerisch ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 179,3 ha zur Verfügung. Ein wesentlicher Teil, 71,2 ha, entfällt hierbei auf Wiedernutzungspotenziale².

3.1. Gewerbeflächenbedarf

Eigene Erhebungen in den Jahren zwischen Januar 2006 und Dezember 2010 kommen zu dem Ergebnis, dass ca. 10 - 15 ha pro Jahr gewerbliches Bauland in Anspruch genommen worden sind (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2011, S. 27). Dabei wurde die Flächeninanspruchnahme von ca. 76,2 ha zu 61 % (ca. 46,3 ha) durch Wiedernutzungspotenziale gedeckt und ca. 39 % (ca. 29,9 ha) durch die Inanspruchnahme von ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt eine vergleichbare Erhebung Ende 2016. Von Januar 2011 bis Dezember 2016 wurden ca. 50,6 ha Gewerbefläche in Anspruch genommen. Hier entfallen 61,4 % (ca. 31,1 ha) auf Wiedernutzungspotenziale und 38,6 % (ca. 19,5 ha) auf ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen (siehe auch tabellarische Übersicht im Anhang: Flächeninanspruchnahmen 2011-2016). Die Inanspruchnahme von Wiedernutzungspotenzialen ist in Wuppertal mit mehr als 60 % äußerst hoch. Im Regierungsbezirk Düsseldorf wird insgesamt nur ein Anteil von ca. 19 % erreicht (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf (2016): Regionalplan Düsseldorf (RPD) - Begründung, S. 330).

Die Regionalplanungsbehörde kommt bei ihrer Prognose über den zukünftigen Bedarf der Stadt Wuppertal zu einem sehr ähnlichen Ergebnis. Sie wendet hier die sogenannte Handlungsspielraum-methode an. Auf der Basis einer Trendfortschreibung unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen kommt sie zu dem Ergebnis, dass die Stadt Wuppertal für die nächsten 20 Jahre einen Bedarf von 248 ha hat (vgl. ebd., S. 332). Das entspricht einem jährlichen Bedarf von 12,4 ha. Diese Prognose wird künftig allen Berechnungen zu Grunde gelegt. Da der vollständige Bedarf nicht in Siedlungsflächen dargestellt werden kann, werden ca. 76 ha einem Flächenbedarfskonto (vgl. Kap. 5.7.) gutgeschrieben.

3.2. Gewerbeflächenpotenzial

Um das zur Verfügung stehende Gewerbeflächenpotenzial differenziert bewerten zu können, erfolgt eine Analyse nach den Kriterien der derzeitigen Verfügbarkeit (sofort, kurzfristig, mittelfristig, nicht verfügbar, nicht kalkulierbar) sowie Verwertbarkeit (gut, mittel, schwierig). Eine Übersicht zu den Bewertungskriterien findet sich auf der Seite 11.

Die Verwendung von Signalfarben (grün, gelb, orange) in der nachfolgenden Tabelle dient der einfacheren Lesbarkeit.

Der grüne Block zeigt Flächen, die sofort bzw. kurzfristig verfügbar sind und gute Verwertungskriterien besitzen. Das trifft gerade einmal auf 27,9 ha (ca. 15,5 %) des Flächenpotenzials zu.

² Die Bezeichnung Brachflächen wird an dieser Stelle bewusst vermieden, da gemäß Definition des Handlungsprogramms Brachflächen ein mindestens zweijähriger Leerstand oder eine zweijährige Mindernutzung vorausgesetzt wird. Im vorliegenden Programm wird auf diese Frist verzichtet, d.h. es werden auch Standorte betrachtet, die erst vor kurzer Zeit aufgegeben worden sind oder noch aufgegeben werden. Daher wird hier der Begriff Wiedernutzungspotenzial verwendet.

Der gelbe Block, 55,8 ha (ca. 31,1 %), bezeichnet Flächen, bei denen ein höherer Handlungsbedarf besteht, weil z.B. der Planungsprozess noch durchlaufen werden muss (mittelfristige Verfügbarkeit). Es können aber auch Potenzialflächen mit einer sofortigen oder kurzfristigen Verfügbarkeit sein, die jedoch Defizite bei Lage oder Zustand aufweisen.

Der rote Block, 95,7 ha (ca. 53,4 %), beschreibt die langfristig, schwierigen oder nicht verfügbaren Flächen. Ob oder wann sie den Unternehmen zur Verfügung gestellt werden können, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht seriös eingeschätzt werden.

Gewerbeflächenpotenzial inklusive Regionalplanreserven (Stand: März 2017)				
Angaben in ha				
Verwertbarkeit Verfügbarkeit	gut	mittel	schwierig	Summe
sofort verfügbar				
gesamt	27,9	17,6	0	45,5
davon Wiedernutzungspotenzial	26,2	17,6	0	43,8
kurzfristig verfügbar				
gesamt	0	7,8	4,4	12,2
davon Wiedernutzungspotenzial	0	5,4	4,4	9,8
mittelfristig verfügbar				
gesamt	15,2	15,2	0	30,4
davon Wiedernutzungspotenzial	0		0	0
langfristig verfügbar				
gesamt	0	26,7	0	26,7
davon Wiedernutzungspotenzial	0	0	0	0
nicht verfügbar				
gesamt	18,5	29,5	0	47,9
davon Wiedernutzungspotenzial	12,8	4,9	0	17,6
nicht kalkulierbar				
gesamt	0	1,3	15,4	16,7
davon Wiedernutzungspotenzial	0	0	0	0
Endsumme				
aktuelles Reserveflächenpotenzial	61,6	98,0	19,8	179,3
davon Wiedernutzungspotenzial	39,0	27,9	4,4	71,2

Gewerbeflächen mit der Verfügbarkeit „sofort“

Rund ein Viertel, 45,5 ha, der Flächen sind sofort verfügbar. Nahezu alle Flächen (ca. 96,3 %) sind dabei Standorte, die zuvor bereits als Siedlungsfläche genutzt wurden. Wichtigste Potenzialstandorte sind noch immer die Gewerbeparks Engineering Park und VohRang. Keiner der sofort verfügbaren Standorte hat eine Größe über 4 ha. Auch Flächen zwischen 2 und 4 ha sind eher selten. Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich in einer Größenklasse zwischen 0,2 und 1,0 ha. Unter Qualitätsgesichtspunkten ist ca. die Hälfte der Standorte als gut einzustufen. Die andere Hälfte genießt eine mittlere Qualität.

Gewerbeflächen mit der Verfügbarkeit „kurzfristig“

Nach aktuellen Erkenntnissen sind 12,2 ha kurzfristig verfügbar. Auch hier entfällt ein hoher Prozentsatz von ca. 80,7 % auf Wiedernutzungspotenziale. Die bedeutendste Potenzialfläche liegt im Bereich Clausen. Auch der Bahnhof Steinbeck zählt zu den kurzfristig verfügbaren Standorten. Obgleich sich auf der Fläche schon viel bewegt hat (Rückbau von Bahninfrastruktur) ist sie aufgrund der städtebaulichen Situation (Zuschnitt, Stützmauern) als eher schwierig einzustufen.

Gewerbeflächen mit der Verfügbarkeit „mittelfristig“

Ungefähr 30,4 ha der Potenzialflächen können, wenn die entsprechenden Planungsprozesse ohne größere Hindernisse durchgeführt werden und die Eigentümerfragen geklärt sind, mittelfristig zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich um die Standorte Blumenroth und Nächstebrecker Straße/Karthausbusch in Oberbarmen sowie um den Standort Bahnstraße/Buntenbeck in Vohwinkel. Alle genannten Standorte liegen im Außenbereich und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Gewerbeflächen mit der Verfügbarkeit „langfristig“

In diese Kategorie fällt der Standort Blombach-Süd in Ronsdorf. Mit der Entwicklung dieses Standortes wird es wieder möglich sein, auch großflächigeren Anfragen ein adäquates Angebot gegenüberzustellen. Gleichwohl gibt es hier derzeit Vorbehalte der privaten Grundstückseigentümer.

Gewerbeflächen in der Kategorie „nicht verfügbar“

Unterschiedlichste Gründe führen zur Einordnung in die Kategorie nicht verfügbar. In vielen Fällen handelt es sich um Betriebserweiterungsstandorte, die Unternehmen aus Gründen der Standort-sicherung nicht aufgeben möchten oder es handelt sich um Standorte, die erst in der jüngsten Zeit von Unternehmen erworben, aber noch nicht bebaut wurden. Ferner gibt es die Fälle, in denen Landwirte als Eigentümer die Flächen gern weiterhin landwirtschaftlich nutzen möchten. Andere Eigentümer verfolgen höherwertige Nutzungsinteressen (z.B. Einzelhandel) oder der Standort ist mitunter in Folge eines laufenden Rechtsstreits blockiert. Nicht verfügbar ist zudem der Standort Kleine Höhe. Für diese Fläche läuft zur Zeit das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung einer Forensischen Klinik.

Insgesamt entfallen Flächen in einer Größenordnung von 47,9 ha in die Kategorie „nicht verfügbar“. Ein Drittel der Standorte sind Wiedernutzungspotenziale.

Gewerbeflächen in der Kategorie „nicht kalkulierbar“

Hier stehen Standorte in einer Größenordnung von ca. 16,7 ha; davon entfallen 14 ha auf den Standort Jesinghausen. Die Entwicklung dieses schwer zu erschließenden Standortes genießt derzeit keine Priorität.

Die Bewertungskriterien im Überblick :

Verfügbarkeit

<i>sofort</i>	bestehendes Baurecht bzw. Bebauungsplanverfahren kurz vor Abschluss, Entwicklung der Fläche innerhalb weniger Monate
<i>kurzfristig</i>	Planungsprozess weit fortgeschritten, Erschließungsfrage geklärt, Besitzer Stadt oder vermarktungswilliger Eigentümer: Entwicklung innerhalb der nächsten 1 bis 3 Jahre
<i>mittelfristig</i>	Planungsprozess angelaufen bzw. wird in Kürze anlaufen, Erschließung möglich, Einverständnis des Eigentümers mit gewerblicher Nutzung, ggf. Anwendung städtebaulicher Instrumente, um Verfügbarkeit sicher zu stellen: Entwicklung in 3 bis 6 Jahren
<i>langfristig</i>	politische Willensbekundung, Erschließungsfrage noch nicht geklärt, ggf. Verhandlungen mit Eigentümer erforderlich: Entwicklungszeitraum über 6 Jahre
<i>nicht kalkulierbar</i>	Verwertungsabsicht des Eigentümers unbekannt, unsicherer Ausgang des Planungsverfahrens, Baureifmachung ist unrentierlich, Standort steht nur unter bestimmten Bedingungen dem Markt zur Verfügung
<i>nicht verfügbar</i>	Betriebserweiterungsstandort: die Fläche ist dem Markt entzogen und dient dem ortsansässigen Unternehmen zur langfristigen Standortsicherung; Eigentümer lehnt geplante Nutzung ab; andere Nutzungsperspektiven werden intensiv geprüft

Verwertbarkeit

<i>gut</i>	positive Lage und Zustandsmerkmale, Erschließung vorhanden oder möglich, vergleichsweise geringe Investitionskosten, Vermarktung/Nutzung unproblematisch
<i>mittel</i>	Defizite bei Lage, Zustand oder Erschließung, vergleichsweise hoher Investitionsaufwand erforderlich, Vermarktung erfordert intensive Bemühungen
<i>schwierig</i>	schlechte Lage- und Zustandsmerkmale, Erschließungsprobleme, Nutzbarmachung nur mit hohem Investitionsaufwand, Vermarktung/Nutzung unwahrscheinlich

4. Ergebnisse der Handlungsempfehlungen 2011

Bereits im Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2011 wurden wichtige Handlungsempfehlungen formuliert. Diese werden im vorliegenden Programm aktualisiert und im Weiteren um neue Erkenntnisse und Aktivitäten ergänzt.

Die Handlungsempfehlungen 2011 im Überblick:

- Regionalplanreserven entwickeln
- Neue Flächenpotenziale untersuchen und entwickeln
- Brachflächenentwicklung auf Niveau halten
- Regionale Strategien anstoßen

Die Empfehlungen aus dem Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2011 müssen insbesondere im Zusammenhang mit dem laufenden Verfahren zur Regionalplanfortschreibung des Regierungsbezirks Düsseldorf betrachtet werden, denn das Programm hatte auch die Aufgabe einen wichtigen Diskussionsbeitrag für das Regionalplanungsverfahren zu liefern. Vor dem Hintergrund der breiten Übereinstimmung der von der Stadt angeregten und von der Regionalplanungsbehörde übernommenen Darstellungen neuer Flächenpotenziale hat das Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2011 seine Funktion als wichtige Planungsgrundlage erfüllt.

4.1. Regionalplanreserven entwickeln

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2011 kommt zu dem Schluss, dass nur zwei der aufgeführten Standorte, nämlich die Erweiterungsflächen für die bestehenden FNP-Reserven Blombach-Süd in Ronsdorf sowie Blumenroth in Oberbarmen, gute Entwicklungsperspektiven besitzen. Ein Großteil der weiteren Standorte aus dem Gebietsentwicklungsplan von 1999 (GEP 99) kann aus unterschiedlichen Gründen nicht entwickelt werden. Dieser Auffassung hat sich auch die Regionalplanungsbehörde angeschlossen und den nun vorliegenden Entwurf zum Regionalplan um entsprechende „Planungsleichen“ bereinigt, wie z.B. um die Reservefläche Kleine Höhe Rüssel an der Stadtgrenze zu Velbert sowie um Arrondierungsflächen ohne Entwicklungsbedeutung in Cronenberg und Barmen (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2011, S. 40). Der Standort Jesinghausen in Langerfeld-Beyenburg, der eine schwierige Entwicklungsperspektive aufweist, bleibt auf ausdrücklichem Wunsch der Stadt Wuppertal, weiterhin eine Regionalplanungsreserve.

4.2. Neue Flächenpotenziale untersuchen und entwickeln

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2011 unterbreitet Vorschläge, welche Flächen in den neuen Regionalplan einfließen sollen. Die Regionalplanungsbehörde hat die Vorschläge nahezu vollständig aufgegriffen: Die Standortwünsche „Nächstebrecker Straße/Karthausbusch“ sowie Arrondierungsflächen zu den Standorten „Blumenroth“ und „Blombach-Süd“ als auch der Standort „westlich Bahnstraße/Buntenbeck“ in Vohwinkel wurden von der Regionalplanungsbehörde in Düsseldorf wunschgemäß dargestellt. Die Ausnahme bildet der Ronsdorfer Standort „Linde II“ (gegenüber der freiwilligen Feuerwehr im Bereich der Straße Jägerhaus). Trotz entsprechender Stellungnahme des Rates (s. Drucksache Nr. VO/0743/14, Ratsbeschluss vom 09.03.2015) konnte die Regionalplanungsbehörde nicht überzeugt werden, diesen Standort darzustellen.

4.3. Brachflächenentwicklung auf Niveau halten

In Wuppertal werden seit vielen Jahren große Anstrengungen zur Aktivierung von Brachflächen unternommen. Dies gilt für die Stadt als Investor, wie im Fall des Gewerbeparks VohRang und als Planungsbehörde, die entsprechende Vorhaben zur Aktivierung von Brachflächen begleitet und unterstützt. In den zurück liegenden Jahren von 2006 bis 2015 wurde so die gewerbliche Flächeninanspruchnahme zu 60 % (ca. 73,6 ha) über Wiedernutzungspotenziale gedeckt (vgl. auch Kap. 3).

Der Brachflächenentwicklung kommt in der Zukunft noch einmal ein höheres Gewicht zu. Mit der BauGB-Novelle von 2013 (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts) ist der § 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, in welchem der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben 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. Daher hat die Stadt Wuppertal ein eigenes Handlungsprogramm Brachflächen (s. Drucksache-Nr. VO/0026/16) erstellt, welches am 02.05.2016 vom Rat der Stadt Wuppertal zur Kenntnis genommen wurde. Die dort aufgeführten Brachflächenstandorte, die sich für eine gewerbliche Nachnutzung eignen, sind in das vorliegende Handlungsprogramm Gewerbeflächen eingeflossen.

4.4. Regionale Strategien anstoßen

Im Jahr 2011 haben sich die drei Bergischen Städte Wuppertal, Solingen und Remscheid unter der Leitung der Bergischen Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (vormals Bergische Entwicklungsagentur) zusammen gefunden, um gemeinsam ein regionales Gewerbeflächenkonzept zu erarbeiten. Dieses Konzept (s. Drucksache-Nr. VO/0089/12) wurde am 07.05.2012 vom Rat der Stadt Wuppertal verabschiedet. Auch die Räte der Städte Solingen und Remscheid haben das Konzept verabschiedet. Mit dem Konzept werden mehrere Ziele verfolgt:

- Erarbeitung einer gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklungs- und Marketingstrategie
- Grundlage für die mögliche Förderung von Gewerbeflächenprojekten in der Ziel-2-Förderperiode 2014-2020
- Beitrag des Bergischen Städtedreiecks zur Neuaufstellung des Regionalplans sowie des Landesentwicklungsplans

Wie vorausgesehen, wurde nach einer gemeinsamen Bestandsaufnahme sehr schnell deutlich, dass keiner der Partner in der Lage ist, den drohenden Flächenengpass des anderen zu kompensieren. Vielmehr haben alle Beteiligten im Rahmen des laufenden Regionalplanungsprozesses ein sogenanntes Flächenbedarfskonto (vgl. Kap. 5.7.) erhalten. Gleiches gilt im Übrigen auch für die Nachbargemeinden Haan und Velbert, so dass diese ebenso als potenzielle Partner unter quantitativen Gesichtspunkten nicht in Frage kommen.

Der regionale Arbeitskreis hat jedoch eine gemeinsame Strategie zur Entwicklung von regional bedeutsamen Gewerbeflächenstandorten erarbeitet, die sich aus der besonderen Charakteristik der drei Städte³ ableitet und drei Strategien verfolgt:

- Strategie I: Regionale Expansion
- Strategie II: Modernisierung im Bestand
- Strategie III: Leuchtturm

Wichtigste Kunden der Wirtschaftsförderungseinrichtungen sind die Unternehmen vor Ort und in der Region. Dieser Tatsache tragen die Strategien I und II Rechnung. Das Regionale Gewerbeflächenkonzept führt dazu aus: "Die Inanspruchnahme von Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren zeigt, dass zum größten Teil Unternehmen aus der Region bzw. aus dem regionalen Umfeld neue Gewerbeflächen nutzen und in neue Gebäude investieren. Neben einer regionalen Expansion auf neue Gewerbeflächen (Strategie I) gilt es aber auch, die bestehenden Betriebsstandorte und Gewerbeflächen zu modernisieren und an heutige Ansprüche in Bezug auf Erreichbarkeit und energetische Standards anzupassen (Strategie II)." (vgl. ebd., S. 40)

Die Strategie III „Leuchtturm“ setzt einen anderen Schwerpunkt. Hier stehen Unternehmen bestimmter Märkte (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.

Die von allen Räten beschlossene Bergische Entwicklungsstrategie ist ein wichtiges Element moderner regionaler Wirtschaftsförderungspolitik und sollte weiterhin nachhaltig verfolgt werden.

Insofern ist beabsichtigt, die neuen Gewerbegebiete gemäß der Bergischen Entwicklungsstrategie zu profilieren. Dabei sollen zum einen Standorte vorgehalten werden, die dem kommunalen und regionalen Bedarf dienen und daher nicht auf besondere Branchen festgelegt sind. Damit wird den ansässigen Unternehmen eine Entwicklungsperspektive am Standort Wuppertal aufgezeigt.

Zum anderen sollen die angesprochenen „Leuchttürme“ entwickelt werden. Damit ist vor allem die Forderung verbunden, über die planerische Ausweisung hinaus Flächen mit einer systematischen Unternehmensstruktur und einer hohen städtebaulichen Qualität zu entwickeln. Ziel ist es, mit diesen Gewerbegebieten Ausstrahlungseffekte auf das gesamte Stadtgebiet und die Region zu generieren und so den strukturellen Modernisierungsprozess der Wuppertaler Wirtschaft aktiv zu flankieren. In einer Ergänzungsvorlage zum Regionalen Gewerbeflächenkonzept (Drucksache-Nr. VO/0883/14, Ratsbeschluss vom 15.12.2014) sind weitere Standorte von regionaler Bedeutsamkeit ergänzt worden. Ferner haben sich die drei Städte darauf geeinigt, welche Flächen nach dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm NRW (RWP NRW) förderwürdig sind und diese Standorte priorisiert. Dabei haben Remscheid, Solingen und Wuppertal je zwei Standorte favorisiert. Für Wuppertal sind es die Standorte Varresbeck und Kleine Höhe. Für die Kleine Höhe läuft zur Zeit das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Forensischen Klinik.

³ Das Regionale Gewerbeflächenkonzept beschreibt 10 gemeinsame Charakteristika: (1) Tradition: Frühe Industrialisierung ...; (2) Topografie: Schwierige Topografie und große NSG-/LSG-Gebiete; (3) KMU-Prägung: Unternehmensstruktur KMU-geprägt; (4) Produktion: Wirtschaftsstruktur mit stark produzierendem Bereich; (5) Entwicklungsschub: Großflächige Gewerbegebiete in den 70er und 80er Jahren; (6) Stagnation: Kaum neue Flächenentwicklungen in 90er Jahren; (7) Aufschwung: neue großflächige Ausweisungen in den 2000er Jahren; (8) Gewerbehöfe: Umwandlung von Bestandsimmobilien eines Nutzers in Gewerbehöfe mit mehreren Nutzern; (9) Gewerbebrachen: Erfolgreiche Brachenentwicklung unterschiedlicher Größe ...; (10) Reserveflächen: Wenige geeignete Reserveflächen (Regionalplan) (vgl. ebd., S. 18-21)

5. Handlungsempfehlungen 2017

Aus den vorangegangenen Aktivitäten und Erkenntnissen sowie den aktuellen Herausforderungen lassen sich neue Handlungsempfehlungen ableiten, die sich unter den folgenden Überschriften zusammenfassen lassen.

- Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale konkret vorantreiben
- Städtebauliche Instrumente nutzen
- Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen
- Entwicklung „konzerninterner“ Flächenpotenziale abstimmen
- Bedeutende private Gewerbeflächen ankaufen
- Qualitätskriterien umsetzen
- Regionale Initiative zum Flächenhandel anregen

Die Handlungsempfehlungen im Einzelnen:

5.1. Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale konkret vorantreiben

Die Fortschreibung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen priorisiert Gewerbeflächenstandorte, die sofort mit Nachdruck zu verfolgen sind. Die Aufzählung konzentriert sich hier auf die Standorte von besonderer strategischer Bedeutung:

5.1.1. Freirauminanspruchnahmen

Nächstebreckler Straße / Am Karthausbusch (vgl. Anhang, S. 66)

Der Standort, der in den 1970er Jahren als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen war, befindet sich, wie der Standort Blumenroth, im Wuppertaler Osten. Er ist im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Regionalplans erstmals als Potenzialfläche aufgenommen worden.

Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum. Die topografischen Bedingungen sind für Wuppertaler Verhältnisse nicht ungewöhnlich. Ökologische Belange größeren Umfangs sind zu beachten und über entsprechende Fachgutachten zu klären.

Blumenroth (vgl. Anhang, S. 47)

Die Fläche Blumenroth im Nord-Osten Wuppertals ist teils im städtischen, teils im privaten Eigentum. Hier ist die Entwicklungsbereitschaft des privaten Eigentümers zu klären. Von der Bruttofläche von ca. 15 ha müssen aufgrund von geologischen (Bachschwinde), ökologischen (u.a. Meine-Bach), städtebaulichen (Anbauverbotszone zur A1) Gegebenheiten erhebliche Abstriche gemacht werden. Es existiert noch kein städtebauliches Konzept. Im Fall des Standortes Blumenroth steht die Planung am Anfang des Prozesses. Inwieweit hier eine rentierliche Entwicklung möglich ist, ist noch ungeklärt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Stadt / privat) könnte hier das Instrument der Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB bzw. der vereinfachten Umlegung nach §§ 80 ff. BauGB zum Einsatz kommen (vgl. Kap. 5.2.).

5.1.2. Aktivierung von Wiedernutzungspotenzialen

Brachfläche Schützenstraße / Carnaper Straße (vgl. Anhang, S. 36)

Der im privaten Besitz befindliche Standort Schützenstraße / Carnaper Straße (ehemals Prym) besitzt direkt an der Autobahnanschlussstelle als Tor zu Barmen eine besondere Lagegunst. Nicht durch die Größe der Fläche (ca. 1,4 ha), sondern vielmehr durch die Qualität der Folgenutzung besteht hier die Chance, das Image des Stadtbezirks Barmen positiv zu beeinflussen. Da es sich auch um einen regional bedeutsamen Standort handelt, wurde Flächenpool NRW gebeten, den Entwicklungsprozess mit fachlichem Know-How und als Moderator zu begleiten.

Brachfläche Steinbeck (vgl. Anhang, S. 11)

Für den Bahnhof Steinbeck gibt es unterschiedliche Entwicklungsüberlegungen. Aus voran gegangenen Untersuchungen ist bekannt, dass es sich teils um einen schwierigen Standort (östlicher Bereich) handelt, der mit Restriktionen (schmaler Zuschnitt, Übernahme der Stützwände) belegt ist. Der Gesamtstandort hat eine Größe von ca. 4,5 ha. Der Standort ist Teil des Bahnflächenpools.

Brachfläche Varresbeck-Süd (vgl. Anhang, S. 9)

Auch bei Varresbeck-Süd handelt es sich um einen Standort, der überwiegend durch eine Bahnnutzung beansprucht wurde. Der Standort Varresbeck-Süd genießt im Regionalen Gewerbeflächenkonzept die zweite Priorität (vgl. Kap. 4.4). Er befindet sich im Wesentlichen im Eigentum der Bahn, Stadt und der WSW. Ziel eines abgestimmten Vorgehens war die Optimierung des Standortes unter Einbeziehung des noch nicht erschlossenen Flächenpotenzials, die Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie die Modernisierung der Infrastruktur. Das sollte perspektivisch über ein Förderprojekt im Rahmen des Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm NRW (RWP NRW) erfolgen. Mit Unterstützung der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW (BEG NRW) konnten bis heute Gutachten beauftragt werden, deren Ergebnisse bereits vorliegen bzw. in Kürze erwartet werden.

Angrenzende Unternehmen wollen aktuell einen wesentlichen Teil der verfügbaren Potenzialflächen auch ohne den Bau einer neuen Erschließung nutzen. Damit wird ein großer Teil direkt einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die verbleibenden Bahnflächen reichen allerdings nicht aus, um ein eigenständiges Förderprojekt weiter zu verfolgen.

5.2. Städtebauliche Instrumente nutzen

Wichtigstes Instrument zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Vorhaben ist die Bauleitplanung (Flächennutzungsplanverfahren, Bebauungsplanverfahren). Dieses Instrument wird regelmäßig angewendet und bedarf an dieser Stelle keiner weiteren Erläuterung. Neben der Bauleitplanung kommen auch städtebauliche Verträge zum Einsatz. Darüber hinaus bietet das Baugesetzbuch aber Möglichkeiten, deren sich Wuppertal lange nicht mehr bedient hat, z.B. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung (Vorkaufsrechte) oder auch bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, vereinfachte Umlegung). Gegebenenfalls ist aber auch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) sinnvoll. Der Einsatz dieser Instrumente kann die Stadt bei der Entwicklung von Gewerbeflächen wirksam unterstützen.

5.2.1. Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB ergänzen das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts. Durch Städtebauliche Verträge werden keine direkten Baurechte eingeräumt, sondern es werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Baurechte entstehen können.

Im Allgemeinen unterscheidet man Städtebauliche Verträge zur

- Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen (z.B. Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, Bodensanierungen etc.),
- Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (z.B. Grundstücksnutzung),
- Kostenübernahme (für Planungs- und Planungsfolgekosten),
- Erschließung (vgl. Birkemeyer (2012), S. 23 - 31).

5.2.2. Vorkaufsrechte

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung stehen Gemeinden Vorkaufsrechte zu. Man unterscheidet zwischen dem Allgemeinen Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB und dem besonderen Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB.

Das allgemeine Vorkaufsrecht gilt u.a. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die z.B. eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist. Es gilt ferner in Umlegungs-, Erhaltungs-, Stadtumbau-, Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen.

§ 25 BauGB hingegen ermächtigt die Gemeinden zum Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung. Hierdurch kann das Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans begründet werden sowie weiterhin für Flächen, für die die Gemeinde eine städtebauliche Maßnahme in Betracht zieht (vgl. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (2006), S. 70). Diese Vorschrift ermöglicht den Gemeinden, eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik zu betreiben. Eine langfristig geordnete Planung und Entwicklung wird gesichert. Die Vorkaufsrechtssatzung hat zur Folge, dass die Gemeinde im Verkaufsfall an Stelle des Käufers in den Kaufvertrag eintreten und somit das zum Verkauf stehende Grundstück erwerben kann. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wird ein Grundstücksverkehr unterbunden, der den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zuwiderläuft bzw. die Erreichung dieser Ziele erschweren würde.

5.2.3. Umlegung

„Die „klassische“ Umlegung ist ein in den §§ 45 ff. BauGB geregeltes Grundstückstauschverfahren. Ziel ist es, auf der Grundlage von Bebauungsplänen zweckmäßig gestaltete Grundstücke für Erschließung und Bebauung zu bilden oder die im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegenden Grundstücke neu zu ordnen. Hierzu wird der Wert der Grundstücke vor und nach der Umlegung ermittelt, damit ein ggf. entstehender Wertunterschied zwischen den alten und neuen Grundstücken ausgeglichen werden kann. Die Lage und Größe der neuen Grundstücke, sowie die Ausgleichsbeträge werden nach Erörterung mit den Eigentümern im Umlegungsplan festgesetzt. Nach Rechtskraft des Umlegungsplans erfolgt die Berichtigung der öffentlichen Bücher durch die Umlegungsstelle.

Durch ein Umlegungsverfahren kann auf diese Weise Bauland bereitgestellt werden. Auf der Grundlage der von der Gemeinde entwickelten Planungsvorgaben (Bebauungsplan) können in überschaubarem zeitlichen Rahmen die grundstücksmäßigen Voraussetzungen zur Entwicklung und Realisierung von Neubaugebieten geschaffen werden.

Neben der „klassischen“ Umlegung kann eine Bodenordnung auch als vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff. des BauGB durchgeführt werden. Mit einer vereinfachten Umlegung werden die gleichen Ziele wie bei einer klassischen Umlegung verfolgt (Schaffung bebaubarer Grundstücke). Im Unterschied zur klassischen Umlegung wird eine vereinfachte Umlegung aber nur für eine überschaubare Anzahl von Grundstücken bzw. Grundstückseigentümern durchgeführt. Auf Grund von Verfahrensvereinfachungen (insbesondere durch die Bündelung aller Ergebnisse der vereinfachten Umlegung in einem Beschluss) ist eine vereinfachte Umlegung somit wesentlich schneller umsetzbar als eine klassische Umlegung.“ (vgl. www.wiesbaden.de, 20.10.2016)

5.2.4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

„Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind Gesamtmaßnahmen, mit denen ein ganzes Bündel an Einzelschritten von der Planung bis zur Durchführung verbunden ist. Auf der Grundlage des § 165 ff. BauGB kann eine Gemeinde bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses ein bestimmtes Gebiet über eine Entwicklungssatzung zügig entwickeln. Es können Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebietes auf einer bisher nicht baulich genutzten Außenfläche erstmalig entwickelt werden (Außenentwicklungsmaßnahme) oder bisher brachliegende oder untergenutzte Flächen im bebauten Bereich neu entwickelt werden (Innenentwicklungsmaßnahme).

Voraussetzung für die Anwendbarkeit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die besondere Bedeutung der Ortsteile für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Darüber hinaus muss geprüft werden, ob sich die Planungsziele nicht mit anderen, weniger in das Grundeigentum eingreifenden Instrumenten verwirklichen lassen. Die ist berechtigt, weil zur obligatorischen Beschaffung aller Flächen im Entwicklungsbereich eine Enteignung auch ohne Bebauungsplan möglich ist. Außerdem ist der Erwerb der Flächen zu einem entwicklungsunbeeinflussten Wert bzw. der Verkauf zum sogenannten Neuordnungswert unter Abschöpfung der Wertsteigerung möglich. Allerdings werden im Gegenzug keine Erschließungsbeiträge erhoben. Die Gemeinde übernimmt bei der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Rolle der Grundstückseigentümerin, indem sie die Flächen frühzeitig ankauft. Sie kann auch einen Entwicklungsträger beauftragen, der die gesamte Maßnahme durchführt, aber keine eigenen finanziellen Mittel einbringen darf, so dass das wirtschaftliche Risiko bei der Gemeinde verbleibt“. (vgl. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (2006), S. 221)

Eine Entwicklungsmaßnahme ist nur als das bodenrechtlich letzte Mittel zur Mobilisierung von Bauland anzuwenden, wenn für die notwendige Entwicklung keine "mildereren" Mittel des Planungsrechts zur Verfügung stehen.

5.3. Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen

Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass über den prognostizierten Betrachtungszeitraum (20 Jahre) unvermeidbar sein wird, muss der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen vor der Inanspruchnahme für andere Nutzungen und die Nachnutzung von Brachflächen, die grundsätzlich für Gewerbe geeignet sind, vorrangiges Ziel auch im Tagesgeschäft der Verwaltung sein (vgl. Handlungsprogramm Brachflächen, S. 13-14).

Aber auch die Qualität der Nachfolgenutzung ist entscheidend. Die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke oder Vergnügungsstätten sollte zukünftig ausgeschlossen sein; sie nehmen den suchenden emittierenden Unternehmen den Standort weg. Gleiches gilt auch für Einzelhandelsstandorte. Nur in gut begründeten Ausnahmefällen sollte von der Regel abgewichen werden. Nach der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO (1)), Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die nicht in anderen Baugebieten zulässig sind (§ 9 BauNVO (1)).

5.4. Entwicklung „konzerninterner“ Flächenpotenziale abstimmen

Die Einflussnahme auf strategisch bedeutsame Ansiedlungen ist bei Grundstücken, die sich im Privatbesitz befinden, nur sehr schwer durchsetzbar, da dort aus nachvollziehbaren Gründen ökonomische Verwertungsinteressen im Vordergrund stehen. Daher ist es umso wichtiger, die sich im kommunalen Besitz befindlichen Grundstücke und idealerweise auch Grundstücke von Konzerntöchtern, wie AWG und WSW, in eine strategische Stadtentwicklungspolitik einzubeziehen.

Daher wird angeregt, die Entwicklung und Vermarktung dieser Liegenschaften im Sinne des Handlungsprogramms abzustimmen.

5.5. Bedeutende private Gewerbeflächen ankaufen

Vor dem Hintergrund der Haushaltskonsolidierung ist in den vergangenen Jahren auf eine aktive Bodenvorratspolitik verzichtet worden. Die Entwicklung von Flächen, die sich nicht im städtischen Eigentum befanden, konnten damit nur bedingt mit den bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten (s. Kapitel 4.3) gesteuert werden.

Schwindende Flächenreserven machen es aber auf der anderen Seite notwendig, besonders sorgfältig mit den verbleibenden Potenzialen umzugehen. Insbesondere dann, wenn

- größere private Gewerbeflächen auf den Markt kommen oder
- es sich um besondere städtebauliche Situationen handelt (z.B. Eingangssituationen oder Nähe zu bedeutenden Einrichtungen)

sollte unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft werden, ob ein Erwerb durch die Stadt möglich ist, um eine qualitätsvolle Entwicklung zu sichern.

5.6. Qualitätskriterien umsetzen

Arbeitsplatzeffekt

Die Qualität einer Ansiedlung (sei es eine Neuansiedlung oder eine Verlagerung innerhalb der Region) macht sich in erster Linie durch den Arbeitsplatzeffekt bemerkbar. Idealtypisch ist in diesem Zusammenhang eine hohe Anzahl von Arbeitsplätzen für hoch qualifiziertes Personal. Diese Beschäftigungsgruppe sorgt für hohe Einkommenseffekte und Kaufkraft in der Region. Zudem sind betreffende Arbeitsplätze i.d.R. stabiler als Arbeitsplätze für gering Qualifizierte und seltener von Rationalisierungseffekten betroffen.

Auf der anderen Seite sind aber auch Arbeitsplätze für nicht oder gering qualifizierte Arbeitnehmer von Bedeutung. Gerade diese Personengruppen sind im hohen Maß von Langzeitarbeitslosigkeit betroffen. Hohe Transferleistung, die den Etat des sozialen Bereichs belasten, sind die Folge.

In der Konsequenz sollte sich Wuppertal im Rahmen der Ansiedlungs- und Verlagerungspolitik in erster Linie auf Unternehmen fokussieren, die eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen für qualifizierte und hochqualifizierte Beschäftigte bieten. Unternehmen, die gering qualifizierten Beschäftigten eine Chance geben, sind dann zu berücksichtigen, wenn aufgrund der Anzahl der Arbeitsplätze ein nennenswerter Entlastungseffekt für den Sozialetat zu erwarten ist. Ansiedlungen, die viel Fläche beanspruchen, aber zeitgleich nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen für gering Qualifizierte schaffen, sind zu vermeiden.

Neben der Ausrichtung auf Qualifikationen soll zukünftig stärker die Anzahl der durch die Unternehmen geschaffenen Arbeitsplätze bei der Neuansiedlung von Unternehmen berücksichtigt werden. Um diese Anforderung handhabbar zu machen, orientiert sich die Stadt Wuppertal zukünftig an einer Mindestanzahl von Arbeitsplätzen pro 1.000 m² Gewerbefläche.

Zur Annäherung an die zu definierende Größenordnung wurde auf Erkenntnisse aus dem Gutachten zur Flächenbedarfsberechnung des Instituts für Stadtbauwesen und Stadtverkehr -ISB- zurückgegriffen. Das ISB hat hierbei Modellparameter d.h. Flächenkennzahlen pro Beschäftigte⁴ für Wirtschaftszweige ermittelt (vgl. Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University (ISB) (2012), S. 68). Diese werden als Grundlage für die Mindestanzahl von sozialversicherungspflichtigen Vollzeitarbeitsplätzen je 1.000 m² Gewerbefläche herangezogen. Bezugsgröße ist die Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der GRZ und möglicher Restriktionsflächen wie z.B. Grün-, Wald- oder Böschungsflächen also die nutzbare Gewerbefläche. Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit des besonders sorgfältigen Umgangs mit der begrenzten Ressource Boden, des zu erwartenden Flächenengpasses in Wuppertal sowie der kommunalen Vorbildfunktion wird auf diese vom ISB ermittelten Zahlen mit Ausnahme von Dienstleistungsstandorten ein Zuschlag von 25% erhoben.

⁴ Aus Gewerbeflächenbedarfsprognosen kennt man den Begriff der Flächenkennzahlen. Hierin drückt sich aus, wie viel m² Gewerbefläche ein Beschäftigter „beansprucht“. Flächenkennzahlen sind damit eine wesentliche Größe zur Ermittlung des Flächenbedarfs. Man findet in der Literatur abhängig von Städten und Regionen (Siedlungsdichten) sowie Wirtschaftsgruppen Spannbreiten von 50 m² je Beschäftigten bis 350 m² je Beschäftigten (vgl. Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University (ISB) (2012), S. 57-58). Der Wirtschaftsgruppe der wirtschaftsnahen und sonstigen Dienstleistungen wird hierbei eine niedrigere Flächenkennzahlen zugeordnet (50 m² bis 100 m²) als den Wirtschaftsgruppen des verarbeitenden Gewerbes und der Logistik (bis 350 m²).

Eine Analyse der Arbeitsplatzdichte im Dienstleistungsbereich hat ergeben, dass die Ansiedlungen in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt eine Dichte von knapp 8 Beschäftigten pro 1.000 m² erzielt haben. Ziel ist die deutliche Steigerung der Zahl der Arbeitsplätze. Zukünftig wird eine Zielgröße von 15 Arbeitsplätzen pro 1.000 m² angestrebt. Damit wird eine Verdoppelung der Ausgangsgröße bewirkt. Auf dieser Basis ist langfristig eine weitere Erhöhung der Arbeitsplatzdichte auf 20 Beschäftigten pro 1.000 m² beabsichtigt.

Wirtschafts- zweig	Flächenkennzahl m ² /Beschäftigte (Modellparameter)	Zwischensumme Arbeitsplätze pro 1.000 m ² Gewerbefläche	Zuschlag 25%	Arbeitsplätze pro 1.000 m ² Gewerbefläche
Verarbeitendes Gewerbe	250	4	1	5
Bau	200	5	1,25	6,25
Großhandel	250	4	1	5
Verkehr/Logistik	300	Keine primäre Zielgruppe. Im Fall der Ansiedlung sollte mindestens die Arbeitsplatzquote des verarbeitenden Gewerbes erreicht werden.		5
Übrige Dienstleistungen	50	20	-	15 / 20

Die Quoten können nur auf städtische Gewerbeflächen angewandt werden, auf Verkäufe von privaten Grundstückseigentümern nehmen sie keinen Einfluss.

Angesichts der Flächenknappheit stellt eine Möglichkeit zur optimierten Flächenausnutzung auch eine mehrgeschossige Bauweise dar. Beim Verkauf der städtischen Grundstücke soll deshalb durch entsprechende Beratungsleistungen und ggf. Bebauungsplanausweisungen eine flächensparende gewerbliche Bebauung stärker umgesetzt werden.

Gewerbesteuereinnahmen

Bei der Veräußerung von städtischen Gewerbeflächen sind zudem die Gewerbesteuereinnahmen ein wichtiges Vergabekriterium.

Struktureffekt

Neben Arbeitsplatzeffekten und Gewerbesteuereinnahmen sind Struktureffekte als Qualitätskriterium wesentlich. Das Regionale Gewerbeflächenkonzept (vgl. Kap. 4.4.) spricht in diesem Zusammenhang von der „Leuchtturmstrategie“. Wenn Unternehmen bestimmten Branchen oder Leitmärkten angehören (wie z.B. Kreativwirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Ressourceneffizienz, Elektromobilität, Automotive und Maschinenbau) und offensiv für den Standort angeworben werden, brauchen sie ein Umfeld, das zu ihren Erfordernissen passt.

In diesem Kontext wird der Begriff des Kompetenzfeldes häufig verwandt. Jedem Wirtschaftsstandort ist es wichtig, über breite Kompetenzfelder mit einer möglichst langen Wertschöpfungskette zu verfügen. Sie sind durch die Dichte an Partnern und Mitbewerbern häufig viel innovativer und erfolgreicher. Der Wertzuwachs wird in der Region erarbeitet und steht unter idealtypischen Bedingungen als Einkommen zur Verfügung.

Lokale Sondereffekte

Für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes ist neben der Neuansiedlung insbesondere die Entwicklung der bereits vor Ort ansässigen Unternehmen relevant. Daher sind Investitionen von lokalen Unternehmen, die damit die Standorttreue und -sicherung erhöhen, im Sinne eines lokalen Sondereffektes zu begrüßen. Wenn diese Investitionen nicht einen der beiden oben genannten Qualitätskriterien erfüllen, aber dadurch die Expansion und Standortsicherung eines bedeutenden lokalen Unternehmens gesichert wird, gilt dieser Sondereffekt. Beispielhaft sei hier eine moderne Logistiklösung eines mittelständischen, produzierenden Unternehmens genannt, bei dem weder ein besonderer Arbeitsplatzeffekt noch Struktureffekte zu erwarten ist, diese Logistiklösung aber für das bestehende Unternehmen zur Standortsicherung eine hohe Bedeutung hat. Dadurch werden Arbeitsplätze und Gewerbesteuerereinnahmen in Wuppertal gesichert.

5.7. Flächenbedarfskonto: Initiative zum Flächenhandel anregen

Im Rahmen der Regionalplanfortschreibung der Bezirksregierung Düsseldorf hat sich die Regionalplanungsbehörde entschlossen, für die Städte und Gemeinden, für die ein Bedarf für die Entwicklung neuer Bauflächen für Gewerbe oder Wohnen festgestellt wurde und für die keine geeigneten Flächen im Regionalplan dargestellt werden konnten, den Bedarf in Form eines Flächenbedarfskontos schriftlich festzuhalten. Wuppertal erhält in diesem Zusammenhang ein Flächenbedarfskonto von 76 ha. Dieser Bedarf kann zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Planänderung an einem geeigneten Standort umgesetzt werden. Darüber hinaus ist es möglich, Bedarfe einer Stadt durch eine interkommunale Zusammenarbeit außerhalb des Stadt- bzw. Gemeindegebiets planerisch umzusetzen, wenn die Kommune zustimmt, die laut Flächenkonto einen zusätzlichen Bedarf hat (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf (2016), S. 50-54).

Die Bezirksregierung hat hier primär eine gemeinsame Flächenentwicklung auf Basis einer gemeinsamen Gewinn- und Kostenteilung im Blick. Das ist ein guter Ansatz, wenn es sich um benachbarte Städte und Gemeinden handelt, bei der eine Gemeinde einen Flächenmangel hat und die andere Gemeinde über ein hohes Flächenangebot verfügt. Im Fall des Bergischen Städtedreiecks sowie der westlich angrenzenden Nachbargemeinden Haan und Velbert ist das nicht möglich, da alle Nachbarn in der gleichen Position eines Gewerbeflächendefizits sind.

Wie man jedoch „Flächenansprüche“ in Wert setzen könnten, zeigt ein Blick in die aktuelle Forschungslandschaft. Das Umweltbundesamt hat in den Jahren 2013 bis 2016 ein „Planspiel zur Erprobung eines überregionalen Handelssystems mit Flächenausweisungszertifikaten“ durchgeführt, da es das 30 ha-Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als ernsthaft gefährdet ansieht. Innerhalb des Modellprojekts ging es darum, ineffiziente Flächenausweisungen zu verhindern und die Flächeninanspruchnahme auf zuvor festgelegte Maximalwerte zu begrenzen.

Im Rahmen des Planspiels sind die teilnehmenden Gemeinden mit sogenannten Flächenzertifikaten kostenlos ausgestattet worden. Die Anzahl der Zertifikate richtete sich dabei nach der Bevölkerungsgröße und sollte eine ausreichende Eigenentwicklung garantieren. Diese Zertifikate konnten innerhalb des Planspiels genutzt werden, um eigene Vorhaben im Außenbereich zu realisieren, sie konnten aber auch frei gehandelt, d.h. an andere Gemeinden, die unter Umständen zeitnah größere über den eigenen Bedarf hinaus gehende Vorhaben im Außenbereich umsetzen wollten, veräußert werden.

Das Planspiel sah also vor, die Flächenentwicklung über einen überregionalen Handel mit Flächenzertifikaten, bei dem nur so viel Fläche im Außenbereich neu bebaut wird, wie zur Einhaltung des 30 ha - Ziel pro Tag zulässig ist, zu steuern (vgl. Umweltbundesamt (2014), S. 1)

Die wichtigsten Punkte zum Flächenhandel sind u.a.:

- Wenn die Kommune bisher ungenutzte Flächen im Außenbereich zu Bauland machen will, muss sie die entsprechende Menge an Zertifikaten dafür aufbringen.
- Für die Bebauung im Innenbereich sind keine Zertifikate erforderlich.
- Die Zertifikate sind zwischen den Kommunen frei handelbar.
- Zertifikate können für spätere Aktivitäten angespart werden.
- Durch die Rücknahme bestehender Baurechte können die Kommunen zusätzliche Zertifikate generieren.

Im Modellprojekt zeigte sich, dass den Großstädten i.d.R. mehr Zertifikate zugeteilt wurden als Potenzialflächen im Außenbereich vorhanden waren. Auch für Wuppertal wäre dieses Ergebnis nach einer überschlägigen Einschätzung zutreffend gewesen.

Tatsächlich nimmt Wuppertal nur einen Bruchteil der „potenziellen zugestandenen“ Außenbereichsflächen in Anspruch. In den vergangenen Jahren wurden im gewerblichen Bereich pro Jahr zwischen 10 bis 15 ha p.a. Flächen in Anspruch genommen. Davon entfielen ca. 60 % auf Brachflächen. Nur 4 bis 6 ha p.a. entfielen auf Außenbereichsflächen. Hinzu zu rechnen sind die Wohnbauflächen. Erfahrungen aus den vergangenen Jahren zeigen, dass auch diese Entwicklungen zu 90 bis 95 % im Innenbereich stattgefunden hat (Brachflächen, Nachverdichtungen durch z.B. Rück- und Neubau, Baulückenschließungen).

Das Planspiel zeigte, dass das Instrument Flächenhandel funktioniert und die Flächeninanspruchnahme wirkungsvoll begrenzt wird. Es eröffnet einer Großstadt wie Wuppertal aber auch neue Perspektiven. Eine Stadt, die mehr Zertifikate zugeteilt bekommt, als sie für ihre Siedlungsflächenentwicklung benötigt (oder verbrauchen kann: Anm. d. Verf.) ist im Saldo Anbieter von Zertifikaten im Markt. Sie hat die Möglichkeit, überschüssige Zertifikate zu verkaufen oder diese für spätere Entwicklungen anzusparen. Aus den Verkaufserlösen kann sie z.B. Projekte der Innenentwicklung finanzieren.

Diese Überlegungen bieten ggf. Chancen, dass der ökonomische Nachteil, der durch enge Spielräume in der Siedlungsflächenentwicklung gegeben ist (Topografie, Natur- und Landschaftsschutzgebiete) ausgeglichen werden kann. Zwischen den gebenden und nehmenden Gemeinden erfolgt ein Wertausgleich. Dieser Wertausgleich könnte zweckgebunden z.B. an eine Wiedernutzung von Brachflächen gekoppelt werden.

Das Instrument ist in seiner Funktionsweise erforscht. Es obliegt nun der Bundespolitik, das Instrument verbindlich einzuführen.

6. Zusammenfassung

Ein qualitativ gutes und quantitativ ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Standortes Wuppertal. Mit dem vorliegenden Konzept wird das Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2011 fortgeschrieben.

Es berücksichtigt dabei wichtige Planungsgrundlagen, die in den vergangenen fünf Jahren erarbeitet wurden. Das betrifft zum einen das Regionale Gewerbeflächenkonzept, das gemeinsam mit den Bergischen Partnerstädten Remscheid und Solingen erarbeitet wurde. Zum anderen werden die Ergebnisse aus der zweiten Offenlage des laufenden Regionalplanungsprozesses der Bezirksregierung Düsseldorf berücksichtigt. Ferner werden die Erkenntnisse und Flächenpotenziale die Fortschreibung ergänzt durch die Erkenntnisse des jüngst erarbeiteten Handlungsprogramms Brachflächen integriert.

Ziele

Das vorliegende Handlungsprogramm verfolgt die folgenden Ziele:

- Es schafft die Voraussetzungen für eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik.
- Es sorgt für Transparenz. Es stellt dar, wo sich Potenzialflächen befinden und welche Qualität sie besitzen.
- Es hat die Funktion eines städtebaulichen Konzepts. Das Programm dient damit der Bauleitplanung als eine wichtige Arbeitshilfe.
- Das vorliegende Programm gibt eine Priorisierungshilfe zur Entwicklung der Flächenpotenziale.
- Es sensibilisiert für die begrenzte Ressource Boden. Wuppertal wird nach aktuellen Erkenntnissen langfristig nicht in der Lage sein, den gewerblichen Flächenbedarf im eigenen Stadtgebiet zu decken.

Das Handlungsprogramm betrachtet im Kern Gewerbe- und Industrie-Flächen in bestehenden als auch in künftig zu entwickelnden Gewerbegebieten sowie Standorte in Gemengelagen, die sich für eine gewerbliche Nachnutzung eignen.

Handlungsempfehlungen 2017

Bereits im Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2011 wurden wichtige Handlungsempfehlungen (GEP-Reserven entwickeln; Neue Potenzialflächen untersuchen; Brachflächenentwicklung auf Niveau halten; Regionale Strategien anstoßen) formuliert. Diese werden im vorliegenden Programm aktualisiert und um neue Erkenntnisse und Aktivitäten ergänzt.

- Profilierung der neuen Gewerbegebiete gemäß der bergischen Entwicklungsstrategie

Entsprechend der bergischen Entwicklungsstrategie ist beabsichtigt, Gewerbegebiete ohne besonderen Branchenschwerpunkt vorzuhalten. Sie geben den regionalen und Wuppertaler Unternehmen eine Standortperspektive und dienen damit der Sicherung der wirtschaftlichen Basis.

Darüber hinaus ist die Entwicklung von Leuchtturm-Projekten mit speziellen thematischen Anforderungen geplant. Diese Leuchttürme haben die Aufgabe den strukturellen Modernisierungsprozess der Wuppertaler Wirtschaft aktiv zu flankieren.

- Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale vorantreiben

Die Entwicklung der folgenden Gewerbeflächenpotenziale, die eine besondere Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Wuppertal und die Region haben, sollten mit hoher Priorität bearbeitet werden.

Nächstebrecker Straße / Am Karthausbusch
Blumenroth

Die folgenden Brachflächenstandorte sind ebenfalls vorrangig zu bearbeiten:

Schützenstraße / Carnaper Straße (private Entwicklungsfläche)
Bahnstandort Steinbeck
Varresbeck-Süd

- Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen

Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass über einen den prognostizierten Betrachtungszeitraum von 20 Jahren unvermeidbar sein wird, muss der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen vor der planerischen Verwendung für andere Nutzungen und die Nachnutzung von Brachflächen, die grundsätzlich für Gewerbe geeignet sind, vorrangiges Ziel auch im Tagesgeschäft sein.

- Entwicklung „konzerninterner“ Flächenpotenziale abstimmen

Wenn im Rahmen von Umstrukturierungen größere Flächenpotenziale innerhalb des Konzerns Stadt frei werden, soll die Entwicklung und Vermarktung im Sinne dieses Handlungsprogramms abgestimmt werden.

- Bedeutende private Gewerbeflächen ankaufen

Schwindende Flächenreserven machen es notwendig, besonders sorgfältig mit den verbliebenen Gewerbeflächenpotenzialen umzugehen. Insbesondere dann, wenn

größere private Gewerbeflächen auf den Markt kommen oder
es sich um besondere städtebauliche Situationen handelt (z.B. Eingangssituationen,
Nähe zu bedeutenden Einrichtungen oder Plätzen)

sollte unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft werden, ob ein Erwerb durch die Stadt möglich ist, um eine qualitätsvolle Entwicklung zu sichern.

- Qualitätskriterien umsetzen

Zu den Qualitätskriterien gehören:

Arbeitsplatzeffekt (Qualität und Quantität)
Gewerbesteueraufkommen
Struktureffekt (Zugehörigkeit zu Branchen und Leitmärkte)
Lokale Sondereffekte (Standortsicherung)

- Flächenbedarfskonto: Regionale Initiative zu Flächenhandel anregen

Das Instrument des Flächenbedarfskontos sollte langfristig mit der Möglichkeit eines überregionalen Flächenhandels verbunden werden. Zwischen den gebenden und nehmenden Gemeinden müsste ein Wertausgleich erfolgen. Dieser Wertausgleich könnte zweckgebunden z.B. an eine Wiedernutzung von Brachflächen gekoppelt werden.

6. Quellenverzeichnis

Literatur

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2006): Handwörterbuch der Raumordnung

Bezirksregierung Düsseldorf (2016): Regionalplan Düsseldorf (RPD) - Beschluss zur Durchführung des zweiten Beteiligungsverfahrens, 65. Regionalratssitzung vom 23.06.2016

Birkemeyer, Dr. Claas: Seminarunterlage „Der städtebauliche Vertrag“ (10. 01.2012), Akademie der Architektenkammer NRW gGmbH

Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University (ISB) unter der Leitung von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée (2012): Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen - Abschlussbericht - erstellt im Auftrag der Staatskanzlei des Landes NRW

Schlichter, Otto Prof. Dr. und Friedrich, Klaus (1988): Bauplanungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, WiVerw1988/4

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

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau u. Ressort Bauen und Wohnen (2006): Stadtteilbezogene Gemengelagekonzeption, 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 (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

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2015): Stellungnahme der Stadt Wuppertal zum Regionalplan-Entwurf Düsseldorf; Drucksache-Nr. VO/0743/14

Umweltbundesamt (2014), UFOPLAN FKZ 3712 16 100: Planspiel + Flächenhandel vom 16.06.2014 www.flaechenhandel.de

Umweltbundesamt (2015), UFOPLAN FKZ 3712 16 100: Planspiel + Flächenhandel - Ergebnisse der kommunalen Fallstudien, Flächenhandel-Informationspapier Nr. 08 vom 30.03.2015 www.flaechenhandel.de

Umweltbundesamt (2016), UFOPLAN FKZ 3712 16 100: Planspiel + Flächenhandel - Ziele und Erkenntnisse vom April 2016, www.flaechenhandel.de

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR, Investorentour Wuppertal Inside, diverse Jahrgänge

Internet

<http://anure.de/neustart-fuer-erla-klima-haustechnik/> Abruf vom 11.04.2017

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

<https://www.immobilienscout24.de/expose/57956129>; Objekt Breslauer Straße; Abruf vom 30.03.2017

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

<http://www.immobilienscout24.de/expose/93383557>; Objekt Beyenburger Straße; Abruf vom 30.03.2017

<http://www.immobilienscout24.de/expose/86648430> „Lagerhalle bzw. Gewerbe- und Produktionsfläche zentral in Wuppertal-Uellendahl“; Objekt Uellendahler Straße / Leipziger Straße; Abruf vom 30.03.2017

<http://www.immobilienscout24.de/expose/85800650> „Großflächiges Lager- und Produktionsanwesen“; Objekt Wittener Straße / Ellinghausen; Abruf vom 30.03.2017

<http://www.immonet.de/angebot/299902211>; „Perfekte Gewerbe-Immobilie für Ihr Business, Gewerbegebiet Wuppertal Oberbarmen“; Objekt Linderhauser Straße; Abruf vom 30.03.2017

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 Lennepers Straße 37; Abruf vom 10.02.2015

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

<http://www.seilbahn2025.de/> Abruf vom 19.05.2016

<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

https://de.wikipedia.org/wiki/Betriebshof_Varresbeck; Abruf vom 24.05.2016

<https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/bauen/bodenordnung/umlegung.php>; Abruf vom 20.10.2016

Presse

Metro Cash & Carry Deutschland: Neuer Metro Cash & Carry-Großmarkt in Schwelm; Pressemitteilung vom 01.06.2010

3 M Deutschland (Membranes Business Unit): Anwohner-Informationsveranstaltung am 21.04.2016 - Fortsetzung der Sanierungsarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Membrana GmbH

Westdeutsche Zeitung: Bergische Sonne steht zum Verkauf, Artikel vom 01.06.2016

Westdeutsche Zeitung: Das Pokerspiel um die Gewerbefläche Kleine Höhe, Artikel vom 04.06.2016

Westdeutsche Zeitung: Unternehmen baut auf Metro-Areal, Artikel vom 29.11.2016

Westdeutsche Zeitung: Uellendahl: Wie viel Lidl darf es sein?, Artikel vom 04.01.2017

Westdeutsche Zeitung: Arbeitslosenquote sind in Wuppertal, Artikel vom 01.04.2017

Westdeutsche Zeitung: Seilbahn soll 82,7 Millionen kosten, Artikel vom 04.04.2017

<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-fabrikgelaeude-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-bau-projekt-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-tennis-plaetze-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.wz.de/lokales/wuppertal/johnson-controls-schliesst-die-kostenlose-mehrarbeit-war-zwecklos-1.1732948>; Artikel vom 04.09.2014; Abruf vom 24.05.2016

<http://www.wuppertaler-rundschau.de/lokales/bergische-sonne-umbau-spaeter-aid-1.4941142>; Artikel vom 12.03.2015; Abruf vom 19.03.2015

<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

<http://www.wuppertaler-rundschau.de/lokales/wsw-neuer-betriebshof-auf-dem-happich-gelaende-aid-1.5829296>; Artikel vom 11.03.2016; Abruf vom 24.05.2016

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

Anhang

Übersichtsplan / Tabellen / Steckbriefe

Inhalt

1.	Potenzialflächen - Übersichtsplan	4
2.	Gewerbeflächenstandorte nach Stadtbezirken / Standortsteckbrief	
2.0	Elberfeld	5
2.1	Elberfeld-West	7
2.2	Uellendahl-Katernberg	12
2.3	Vohwinkel	18
2.4	Cronenberg	29
2.5	Barmen	34
2.6	Oberbarmen	42
2.7	Heckinghausen	57
2.8	Langerfeld-Beyenburg	61
2.9	Ronsdorf	75
3.	Flächeninanspruchnahmen 2011 - 2016	82

2. Gewerbeflächenstandorte nach Stadtbezirken / Standortsteckbriefe

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. Metro-Standort). Die Standorte erhalten zusätzlich eine Nummer. Sie macht Sinn, weil es häufig an einer Straße mehrere Flächen gibt, was zu ähnlichen Bezeichnungen führen kann. 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 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, die Flächengröße sowie die Information, ob sich eine Liegenschaft in öffentlicher Hand oder privater Hand befindet. Die Flächengröße beträgt mindestens 2.000 m² und ist auf volle 500 m² gerundet.

Falls es sich um einen Standort handelt, der zuvor in Nutzung war, wird der Steckbrief um die Spalten **„Brachflächenkategorie“** und **„geeignete Nachfolgenutzung“** ergänzt.

In der Spalte **„Brachflächenkategorie“** sind die häufigsten Brachflächentypen, die man im Allgemeinen in der Fachliteratur findet, angegeben. In dem vorliegenden Programm sind es im Wesentlichen Industrie- und Gewerbebrachen. 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.

Nachfolgende Inhalte gelten wieder für alle Steckbriefe.

Der Standortsteckbrief enthält einen **Ausschnitt aus der aktuellen Liegenschaftskarte (Stand März 2017)** sowie einen **Ausschnitt aus dem städtischen „Luftbild“** aus dem Jahr 2016. Aus Gründen des Datenschutzes wird bei der öffentlichen Version 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 „**Bewertung**“ fließen die Erkenntnisse in verkürzter Form zusammen.

Die Bewertungskriterien im Überblick :

Verfügbarkeit

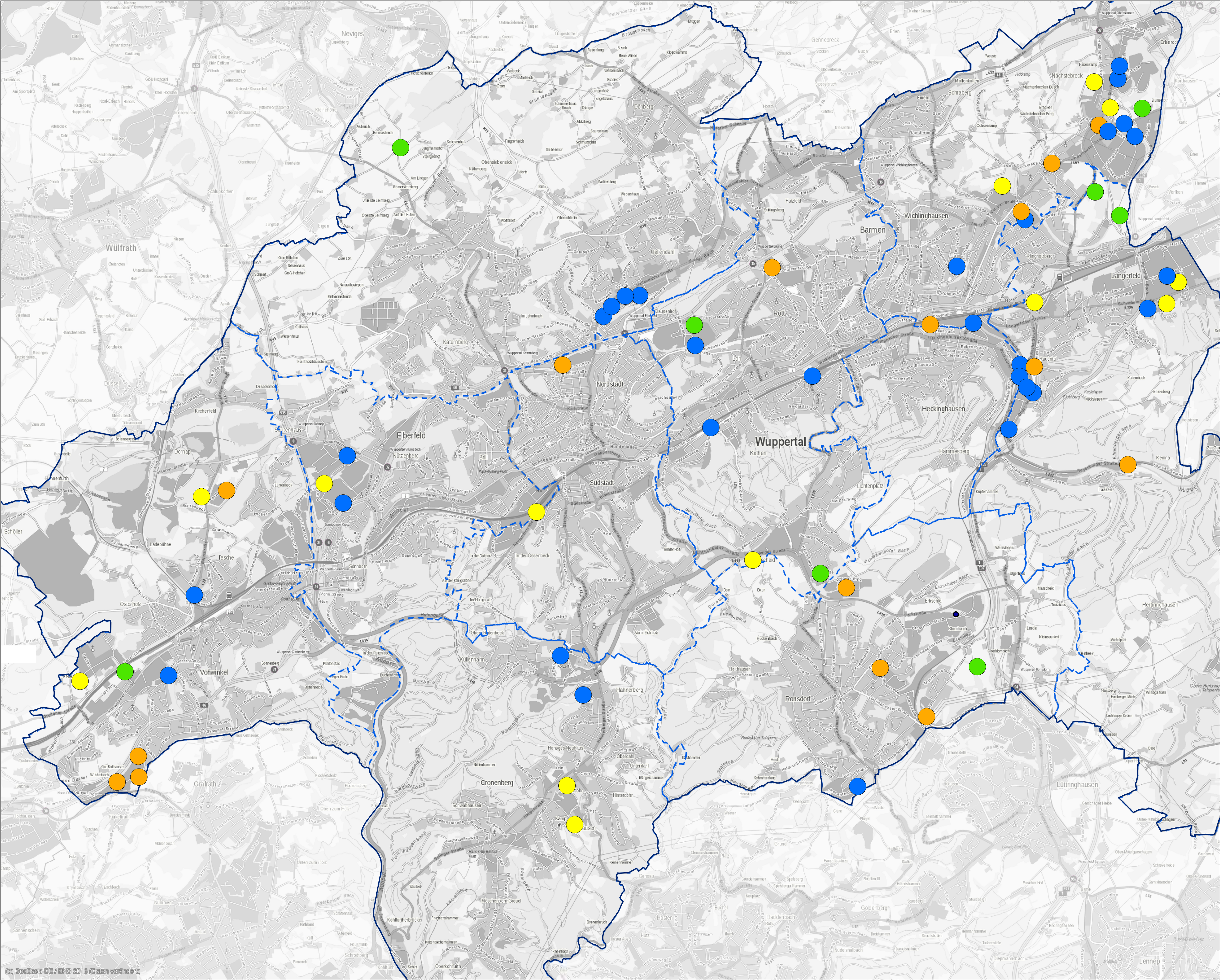
<i>sofort</i>	bestehendes Baurecht bzw. Bebauungsplanverfahren kurz vor Abschluss, Entwicklung der Fläche innerhalb weniger Monate
<i>kurzfristig</i>	Planungsprozess weit fortgeschritten, Erschließungsfrage geklärt, Besitzer Stadt oder vermarktungswilliger Eigentümer: Entwicklung innerhalb der nächsten 1 bis 3 Jahre
<i>mittelfristig</i>	Planungsprozess angelaufen bzw. wird in Kürze anlaufen, Erschließung möglich, Einverständnis des Eigentümers mit gewerblicher Nutzung, ggf. Anwendung städtebaulicher Instrumente, um Verfügbarkeit sicher zu stellen: Entwicklung in 3 bis 6 Jahren
<i>langfristig</i>	politische Willensbekundung, Erschließungsfrage noch nicht geklärt, ggf. Verhandlungen mit Eigentümer erforderlich: Entwicklungszeitraum über 6 Jahre
<i>nicht kalkulierbar</i>	Verwertungsabsicht des Eigentümers unbekannt, unsicherer Ausgang des Planungsverfahrens, Baureifmachung ist unrentierbar, Standort steht nur unter bestimmten Bedingungen dem Markt zur Verfügung
<i>nicht verfügbar</i>	Betriebserweiterungsstandort: die Fläche ist dem Markt entzogen und dient dem ortsansässigen Unternehmen zur langfristigen Standortsicherung; Eigentümer lehnt geplante Nutzung ab; andere Nutzungsperspektiven werden intensiv geprüft

Verwertbarkeit

<i>gut</i>	positive Lage und Zustandsmerkmale, Erschließung vorhanden oder möglich, vergleichsweise geringe Investitionskosten, Vermarktung/Nutzung unproblematisch
<i>mittel</i>	Defizite bei Lage, Zustand oder Erschließung, vergleichsweise hoher Investitionsaufwand erforderlich, Vermarktung erfordert intensive Bemühungen
<i>schwierig</i>	schlechte Lage- und Zustandsmerkmale, Erschließungsprobleme, Nutzbarmachung nur mit hohem Investitionsaufwand, Vermarktung/Nutzung unwahrscheinlich

Handlungspriorität

kein planerischer Handlungsbedarf	Baurecht ist vorhanden
sofort mit Nachdruck zu verfolgen	Baurecht muss geschaffen werden, das Projekt genießt eine hohe Priorität, notwendige Planungsschritte sind zügig zu bearbeiten.
Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen	Baurecht muss geschaffen werden, das Projekt genießt eine nachgeordnete Priorität, ggf. erste Planungsschritte einleiten



Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Fortschreibung 2017

LEGENDE

- Stadtgebiet
- Stadtbezirke
- Siedlungsfläche Gewerbe
- übrige Siedlungsfläche

Flächengröße

- bis unter 10.000 m²
- 10.000 m² bis unter 20.000 m²
- 20.000 m² bis unter 50.000 m²
- 50.000 m² und mehr

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt.
Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen
oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung
des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen
und Umarbeitungen zur innerbetrieblichen
Verwendung bei Behörden oder zum eigenen
Gebrauch.


IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Wuppertal
Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Layout: Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage: BKG-WebAtlasDE.light
Datenstand: 31.03.2017
Maßstab: 1:25.000 (A1)

2.0 Gewerbeflächenstandorte Elberfeld



Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität

Elberfeld						
Mirker Bahnhof	13.000	§ 34 BauGB		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
	13.000					

Flächenbezeichnung		Mirker Bahnhof	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
GEP-Darstellung	Gleisanlagen	Stadtbezirk	Elberfeld
RPD-Darstellung	ASB		
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	ja
Infrastruktur (technisch)	nein	Freizeit	ja
Einzelhandel (nicht integ.)	nein	Einzelhandel	nein
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
<p>Beschreibung der Fläche / Sachstand</p> <p>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 der Mirker Bahnhof, in dem das Projekt Utopiastadt als Projekt mit starkem Quartiersbezug im Rahmen der Städtebauförderung gefördert wird. Auf der direkt westlich angrenzenden Teilfläche Richtung Wüstenhofer Straße wird die Planung eines Kulturkindergartens in Trägerschaft der Internationalen Begegnungsstätte „Alte Feuerwache“ realisiert.</p> <p>Die verbleibende, im Planausschnitt gekennzeichnete Teilfläche des Gesamtareals soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Die Flächenabgrenzung spiegelt den aktuellen Stand der Planungen wider. Da die Flächenabgrenzung in direkter Abhängigkeit zur Projektplanung Utopiastadt steht, können Änderungen der Flächengröße zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>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. Unter Umständen sind Bodenuntersuchungen bzw. -maßnahmen erforderlich.</p>			
<p>Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:</p> <p>Der Grundstückseigentümer plant in Abstimmung mit der Stadt ein dialogorientiertes Planungsverfahren zur Entwicklung der gesamten Liegenschaft rund um den Mirker Bahnhof.</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung Stand:31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

2.1. Gewerbeflächenstandorte Elberfeld-West



Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Elberfeld-West						
Bhf. Varresbeck Nord	10.000	§ 34 BauGB		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Bhf. Varresbeck Süd	35.000	§ 34 BauGB		kurzfristig	mittel	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
Deutscher Ring	5.500	§ 34 BauGB		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Bahnhof Steinbeck	44.000	BPlan A-Beschluss 2002		kurzfristig	schwierig	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
	94.500					

Flächenbezeichnung		Bhf. Varresbeck Nord	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 10.000 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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. Die Nordbahntrasse grenzt südlich an das Betriebsgelände an.</p> <p>Es hat ein Eigentumswechsel statt gefunden. Der neue Eigentümer ist an einer Vermarktung der Liegenschaft interessiert.</p> <p>Der Standort ist von Bahnbetriebszwecken freigestellt.</p> <p>Es gibt Hinweise zu Bodenbelastungen. Die Fläche liegt in einer wichtigen Luftleitbahn.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
<p>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 ca. 5 m breiten Streifen entlang der Nordbahntrasse von einer Bebauung freizuhalten.</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: HP Brachflächen 2016 Verwaltung	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Stand:31.03.2017



Flächenbezeichnung		Bhf. Varresbeck Süd	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>Die dargestellte Fläche diene 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.</p> <p>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.</p> <p>Die nordöstlich des Umspannwerks angrenzenden Flächen befinden sich aktuell in der Vermarktung.</p> <p>Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Es existieren alte Laubgehölz-strukturen.</p> <p>Mit Unterstützung der BEG NRW sind wichtige Untersuchungen durchgeführt worden, dazu gehört u.a. eine Artenschutzuntersuchung sowie eine Bodenuntersuchung, deren Ergebnisse in Kürze erwartet werden.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>Freistellung der restlichen Bahnflächen von Bahnbetriebszwecken; Altlastensanierung; ggf. Rückbau der Bauruine</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	kurzfristig	Quelle: BEG NRW Drucks.-Nr.: VO/0883/14 Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

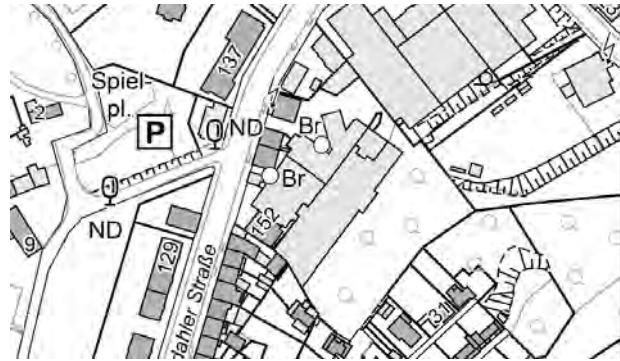

Flächenbezeichnung		Deutscher Ring	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	5.500 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	nein	Gewerbe 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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Tennisanlage. Das Gebäude steht bereits seit mehreren Jahren leer (Spontanvegetation / leichter Vandalismus).</p> <p>Das Grundstück liegt innerhalb des großflächigen Gewerbegebietes Deutscher Ring direkt an der Autobahn A 46 zwischen den Anschlussstellen Varresbeck und Sonnenborner Kreuz. Aufgrund der Umgebungsnutzung – Gewerbe / Straße Deutscher Ring / A 46 – ist das Grundstück stark verlärm. Westlich angrenzend befindet sich ein Saunaclub.</p> <p>Die Fläche liegt im Achtungsabstand von zwei Störfallbetrieben. Es besteht ein Verdacht auf Bodenbelastung.</p> <p>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.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
historische Nutzungsrecherche, ggf. Altlastenuntersuchung			
Bewertung			
Verfügbarkeit		Quelle: HP Brachflächen 2016 Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit			
Handlungspriorität			

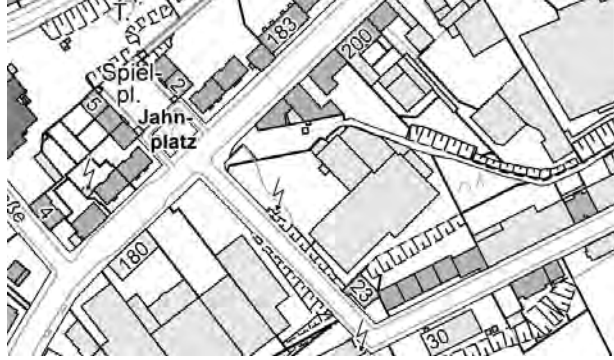

Flächenbezeichnung		Bahnhof Steinbeck	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	Schienenweg, GIB, ASB	Stadtbezirk	Elberfeld-West
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 44.000 m²
B-Plan Nr. 1053	A-Beschl. 27.05.2002 Verfahren ruht	Eigentümer	Bahn
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
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		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 angeboten. 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			
Bewertung			
Verfügbarkeit	kurzfristig	Quelle: BEG NRW Stand:31.03.2017	
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

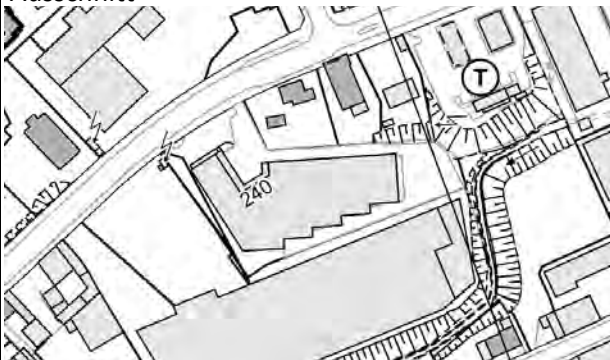
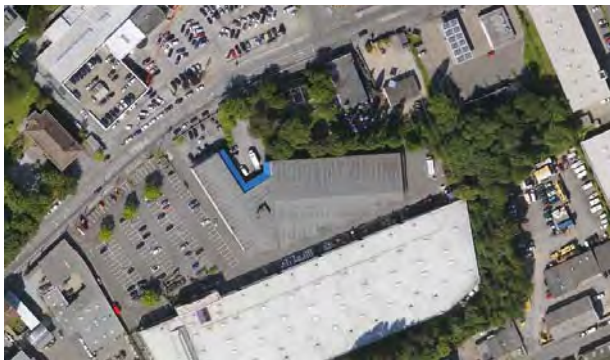
2.2. Gewerbeflächenstandorte Uellendahl-Katernberg



Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Uellendahl-Katernberg						
Bornberg	6.000	BPlan		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Uellendahler Straße	5.000	BPlan A-Beschluss 2016		nicht verfügbar	mittel	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
Uellendahler Straße/ Bornberg	6.500	BPlan		nicht verfügbar	gut	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
Uellendahler Straße/ Leipziger Straße	5.000	BPlan		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Kleine Höhe – New Area	169.000	BPlan A-Beschluss 2016		nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
	191.500					

Flächenbezeichnung		Bornberg	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 6.000 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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.</p> <p>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. Ein Eigentumswechsel lässt eine baldige Revitalisierung vermuten.</p> <p>Im Fall von Bodeneingriffen sind Maßnahmen (ordnungsgemäße Entsorgung des Bodenaushubs) zu erwarten.</p> <p>Der Mirker Bach quert im nördlichen Bereich die Fläche.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Die Bodensanierungsmaßnahmen können im Rahmen einer Baumaßnahme durchgeführt werden.			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: HP Brachflächen 2016 Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Uellendahler Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Mischgebiet/Gewerbe	Flächengröße	ca. 5.000 m ²
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	ja* (s. Text)
Jahr der Nutzungsaufgabe	n. b.	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der ehemalige Standort eines metallverarbeitenden Betriebs befindet sich in Randlage zwischen Wohnen und einem gewerblich geprägten Siedlungsbereiches. Der alte Gebäudebestand, der sich in einem schwierigen Zustand befindet, ist durch einen Brand im Jahr 2015 zusätzlich zu Schaden gekommen.</p> <p>Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Nutzungen und zur Steuerung des Einzelhandels wurde 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. Zur Steuerung des Neubaus und der städtebaulichen Gestaltung wird ein neues B-Planverfahren durchgeführt.</p> <p>Es besteht ein Altlastenverdacht.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Historische Recherche, Altlastenuntersuchung, ggf. Sanierung; Bebauungsplanverfahren			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung WZ v. 24.06.2015 WZ v. 04.01.2017 Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		

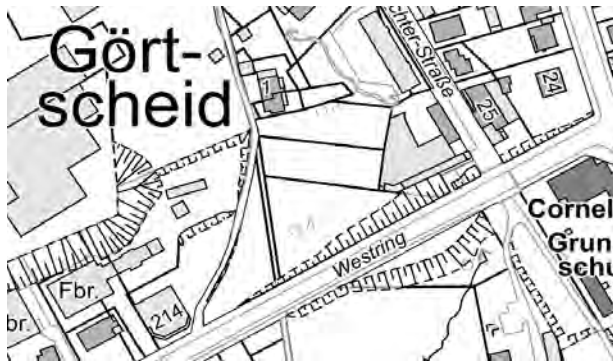

Flächenbezeichnung		Uellendahler Straße / Bornberg	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl - Katernberg
FNP-Darstellung	Mischgebiet/Gewerbe	Flächengröße	ca. 6.500 m ²
B-Plan Nr. 1224	Rechtskraft 15.03.2017	Eigentümer	Stadt
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
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	technische Infrastruktur
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>Im Jahr 2013 wurde der ortsansässige Betrieb nach Leverkusen verlagert. Der Standort ist gut erschlossen und befindet sich innerhalb eines stark gewerblich geprägten Siedlungsbereiches.</p> <p>Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen und zur Steuerung des Einzelhandels wurde der B-Plan Nr. 1224 beschlossen. Eine weitere Änderung des Bebauungsplans steht bevor. Um die Regenrückhaltung und den Hochwasserschutz zu steuern, hat die Stadt den Standort erworben. Voraussichtlich 2019 wird das Becken, das wesentliche Teile des Standortes in Anspruch nehmen wird, errichtet. Nach Abschluss der Maßnahmen können mögliche Restflächen Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Der Standort befindet sich in einem klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Ein Bodengutachten zeigt geringe Bodenbelastungen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>neues B-Plan-Verfahren</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		Quelle: Verwaltung Stand: 31.03.2017
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		



Flächenbezeichnung		Uellendahler Straße / Leipziger Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	GE	Flächengröße	ca. 5.000 m ²
B-Plan Nr. 1121/1	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	nicht bekannt	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der mit einer großen Halle (ca. 2.700 m²) bebaute Standort befindet sich in zentraler Lage an der Uellendahler Straße und wird von einem regionalen tätigen Immobilienverwaltung zur Miete angeboten.</p> <p>Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand.</p> <p>Falls im Rahmen der Wiedernutzung in den Boden eingegriffen wird, sind Bodenuntersuchungen notwendig.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
ggfs. Bodenuntersuchungen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: www.immobilienscout.de
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			


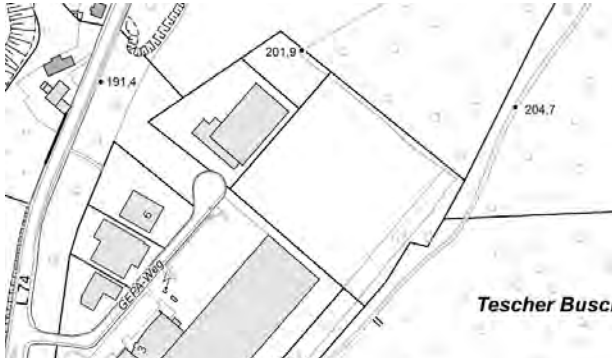
Flächenbezeichnung		Kleine Höhe	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Uellendahl-Katernberg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 169.000 m ²
B-Plan Nr. 1046 1230	O-Beschluss 28.03.2006 A-Beschluss 25.02.2016	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der Standort Kleine Höhe ist als Gewerbepark NewArea Teil des Masterplans zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbeparks (Drucks.-Nr. VO/2431/04, Ratsbeschluss vom 24.05.2004). Die Ansiedlungsphilosophie konzentriert sich auf neue Wachstumstechnologien, Forschung und Gesundheitswirtschaft. Ziel des Konzepts ist, den Gewerbepark in den Landschaftsraum einzubetten.</p> <p>Im März 2006 wurde der entsprechende Bebauungsplan offen gelegt. Danach ruhte das Verfahren. Entwässerungsprobleme sowie die Erkenntnis, dass das Vorhaben nicht rentierbar zu entwickeln ist, führten zum Stillstand. Der Standort ist jedoch Teil des Regionalen Gewerbeflächenkonzept und genießt dort eine hohe Priorität - eine Voraussetzung zur Akquise für Fördermittel (s. Drucks.-Nr. VO/0089/12, Ratsbeschluss vom 07.05.2012 sowie Drucks.-Nr. VO/0883/14 vom 15.12.2014 -Ergänzungsbeschluss-).</p> <p>Für die Fläche läuft zur Zeit das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Forensischen Klinik.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Abschluss des BPlan-Verfahrens Nr.1230 – Maßregelvollzugsklinik Kleine Höhe -			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			



2.3. Gewerbeflächenstandorte Vohwinkel



Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Vohwinkel						
Westring / Görtscheid	5.000	§ 34 BauGB		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Bahnstraße / Tescher Treppe	3.500	§ 34 BauGB		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Bahnstraße / Nösenberg	17.000	BPlan		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Simonshöfchen III	34.000	BPlan		nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	40.000	§ 35 BauGB		mittelfristig	gut	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen
Mittelstandspark VohRang	30.000	BPlan		nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Mittelstandspark VohRang II	29.000	BPlan		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
A 46 – Westring Nord	14.000	BPlan O-Beschluss 2017		sofort	mittel	sofort mit Nachdruck verfolgen
A 46 – Westring Süd	11.000	BPlan A-Beschluss 2016		nicht verfügbar	gut	sofort mit Nachdruck verfolgen
Westring / Roggenkamp	19.000	BPlan O-Beschluss 2017		kurzfristig	mittel	sofort mit Nachdruck verfolgen
	202.500					

Flächenbezeichnung		Westring / Görtscheid	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	GE	Flächengröße	ca. 5.000 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der Standort liegt verkehrsgünstig am Westring, jedoch unterhalb des Straßenniveaus. Er ist frei geräumt. Eine Bodenplatte und Fundamentreste sind erkennbar.</p> <p>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.</p> <p>Die Erschließung des Standortes muss über den Westring erfolgen, die Straße Görtscheid ist zur Erschließung nicht geeignet.</p> <p>Der Standort liegt im Quelleinzugsgebiet des Krutscheider Bachs. Es finden sich alte Laubholzbestände auf dem Gelände. Er gehört zu einem klimatisch/lufthygienischen Ausgleichsbereich und Kaltluftabflussgebiet.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
<p>Aufgrund der klimatischen Funktion ist von einer Riegelbebauung abzusehen. Eine Begrünung der Baukörper ist empfehlenswert.</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: Verwaltung
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			



Flächenbezeichnung		Bahnstraße / Tescher Treppe	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 3.500 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist ein zweistufiges Vorgehen empfehlenswert.</p> <p>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.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: Verwaltung www.walther-praezision.de
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:31.03.2017			



Flächenbezeichnung		Bahnstraße / Nösenberg	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 17.000 m²
B-Plan Nr. 963	Rechtskraft 12.03.2007	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt		 Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Das Gewerbegebiets Bahnstraße / Nösenberg verfügt über sehr positive Lage- und Zustandsmerkmale.</p> <p>Mit Ausnahme des dargestellten Standortes sind die benachbarten Flächen vermarktet und nahezu vollständig in Nutzung.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort verfügbar		Quelle: Verwaltung
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:31.03.2017			



Flächenbezeichnung		Simonshöfchen III	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 34.000 m ²
B-Plan Nr. 420 B	Rechtskraft 30.07.1979	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche, Teil des Gewerbegebiets Simonshöfchen, verfügt über sehr gute Zustands- und Lagemerkmale. Die Eigentümerfamilie hat jedoch kein Interesse, die Fläche anders als landwirtschaftlich zu nutzen.</p> <p>Insofern muss man davon ausgehen, dass diese Fläche auch langfristig dem Markt nicht zur Verfügung stehen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			



Flächenbezeichnung		Westlich Bahnstraße / Buntenbeck	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Landwirtschaft	Flächengröße	ca. 40.000 m²
kein B-Plan	§ 35 BauGB	Eigentümer	privat / Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die betreffende Fläche liegt verkehrsgünstig an der B 224 in ca. 1,7 km Entfernung zur Anschlussstelle der A 535 Wuppertal-Dornap. Von hier aus ist eine gute regionale sowie überregionale Verkehrsanbindung über das Sonnenborner Kreuz gegeben. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die aktuelle Nutzung dient der Landwirtschaft. Östlich wird die Fläche durch die bewaldete Halde Buntenbeck begrenzt, im Norden durch eine Hofstelle, weiter anschließend Wohnbebauung. Die südliche Grenze wird durch die Straße Buntenbeck markiert. Hier finden sich sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen. Im FNP ist der Bereich als Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Durch die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung kann im Grundsatz der Fokus nur auf gering emittierende Unternehmen gelegt werden.</p> <p>Im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung wurde dieser Standort der Regionalplanungsbehörde als Darstellungswunsch gemeldet. Dieser wurde nun im Rahmen des 2. Beteiligungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, da der Standort außerhalb der Ortsdurchfahrt; Bauleitplanung; unter Umständen Einsatz städtebaulicher Instrumente; ggf. Grunderwerb			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		Quelle: Verwaltung
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen		



Stand: 31.03.2017

Flächenbezeichnung		Mittelstandspark VohRang	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 30.000 m²
B-Plan-Nr. 1081	Rechtskraft 15.03.2017	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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der Mittelstandspark 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.</p> <p>Ein wesentlicher Teil des Flächenpotenzials ist nicht verfügbar. In der überwiegenden Anzahl der Fälle sind die Flächen veräußert, Baugenehmigungen bereits beantragt bzw. bereits erteilt. Ein Baubeginn steht in Kürze an. In anderen Fällen haben sich die Unternehmen der benachbarten Fläche eine Erweiterungsoption gesichert.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			

Flächenbezeichnung		Mittelstandspark VohRang	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 29.000 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der Mittelstandspark 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.</p> <p>Sowohl im südlichen Abschnitt als auch im mittleren Abschnitt sind nur noch Restflächen verfügbar. Der nördliche Abschnitt wird in Gänze vermarktet.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: Verwaltung
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:31.03.2017			

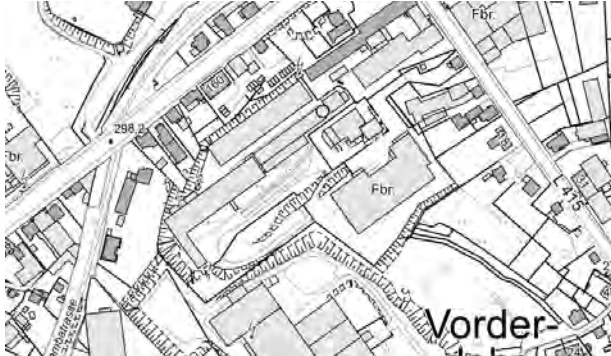

Flächenbezeichnung		A 46 - Westring Nord	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 14.000 m ²
B-Plan Nr. 71	O-Beschl. 24.03.2017	Eigentümer	Stadt
72	O-Beschl. 24.03.2017		
1207	O-Beschl. 24.03.2017		
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Im äußeren Westen Wuppertals gelegen, zeichnet sich die Fläche durch eine hohe Verkehrsgunst aus. Gleichwohl ist die Vermarktung durch das geringe Nutzungspotenzial eingeschränkt. Durch die Nähe zur Wohnbebauung kommt eine für Gewerbeflächen untypische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 statt wie üblich von 0,8 zum Tragen. Ferner sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.</p> <p>In der südlichen Nachbarschaft befinden sich Einzelhandelsansiedlungen, die der Versorgung des nahen Wohngebiets dienen. Von weiteren Einzelhandelsansiedlungen wird aufgrund der nicht integrierten Lage abgesehen.</p> <p>Für die B-Pläne Nr. 71 und 72 von 1966 und 1967 gilt die BauNVO von 1962, die jedoch keine Einschränkung für Einzelhandelsentwicklungen vorsieht. Daher wird zur besseren Steuerung der Entwicklung ein neues B-Plan-Verfahren (Nr. 1207) verfolgt. Parallel hierzu läuft für die alten B-Pläne ein entsprechendes Aufhebungsverfahren.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
B-Plan-Verfahren abschließen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		
Stand: 31.03.2017			



Flächenbezeichnung		A 46 - Westring Süd	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 11.000 m ²
B-Plan Nr. 1028	A-Beschl. 03.11.2016	Eigentümer	privat / öffentlich
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Es handelt sich um eine attraktive, gut erschlossene und sofort bebaubare Fläche in verkehrsgünstiger Lage am Westring im Wuppertaler Westen. Sie steht im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft mit einer Erbbaubegünstigung zu Gunsten der Bundesstraßenverwaltung als auch im Eigentum der Bundesrepublik, der Bundesfinanzverwaltung.</p> <p>Der Standort hat strategische Bedeutung für die Stadt Solingen (s. auch Drucksache-Nr. VO/0089/12: Regionales Gewerbeflächenkonzept v. 2012, S. 63 u. S. 71, beschlossen am 07.05.2012). Aktuell wird auf Solinger Seite die Potenzialfläche Piepersberg West als Standort für die multifunktionale Bergische Arena planerisch vorbereitet. Die entsprechende Erschließung soll über den dargestellten Standort auf Wuppertaler Stadtgebiet geführt werden.</p> <p>Nach dem derzeitigen Stand der Planungen sieht die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1028 vor, dass anstelle einer bisherigen Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzung zukünftig eine neue Verkehrsfläche festgesetzt wird. Ob Anpassungen der Festsetzungen der Gewerbegebiete erforderlich sind, ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
B-Plan-Verfahren zu Ende führen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Regionales Gewerbe- flächenkonzept 2012 Drucks.-Nr. VO/2001/15/1 Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

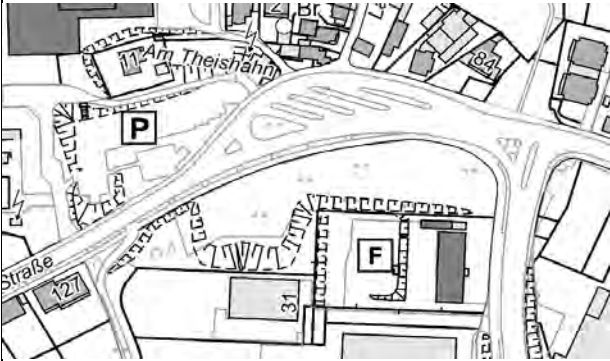

Flächenbezeichnung		Westring / Roggenkamp	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Vohwinkel
FNP-Darstellung	Fläche für Ver- und Entsorgung; Wald	Flächengröße	ca. 19.000 m ²
B-Plan-Nr. 72 1207	O-Beschl. 24.03.2017 O-Beschl. 24.03.2017	Eigentümer	WSW
Brachflächenkategorie		geeignete 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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand Es handelt sich um einen Infrastrukturstandort der Wuppertaler Stadtwerke. Dieser liegt 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 m ² großen Waldes wachsen dabei auf aufgeschüttetem Boden. Der technische Fortschritt macht die weitere Nutzung der unterirdischen Wasserbehälter überflüssig. Gleichwohl verlaufen über die Liegenschaft Leitungen, die durch Grunddienstbarkeiten zu sichern sind. Die Wasserbehälter sollen im Boden verbleiben. Die Waldfläche liegt durch die nördlich angrenzende A 46 und durch den südlich angrenzenden Westring isoliert im Raum. Aufgrund des zu erwartenden gewerblichen Flächenengpasses und der hohen Lagegunst soll der gesamte Standort einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Waldausgleich könnte in Ronsdorf nord-westlich der Blombachtalbrücke hergestellt werden. Der alte Bebauungsplan Nr. 72 wird parallel zum neuen Verfahren Nr. 1207 aufgehoben.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: B-Plan-Verfahren zu Ende führen; FNP-Änderung; artenschutzrechtliche Untersuchung; Flächen für Waldausgleich			
Bewertung			
Verfügbarkeit	kurzfristig	Quelle: WSW; Investorentour Wuppertal Inside Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		

2.4. Gewerbeflächenstandorte Cronenberg

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Cronenberg						
Hastener Straße	27.000	§ 34 BauGB		nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Korzerter Straße	5.500	BPlan		nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Oberkamper Straße	20.000	BPlan		nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Korzert nördlich	7.000	BPlan		nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	59.500					

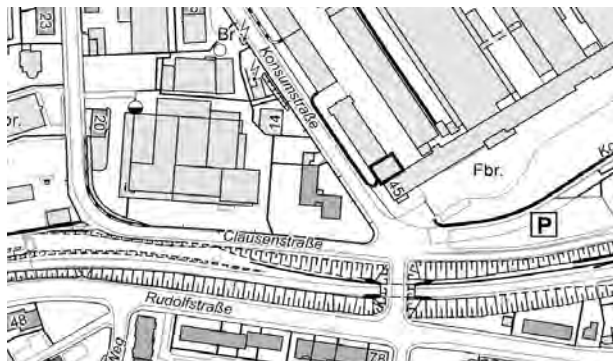

Flächenbezeichnung		Hastener Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 27.000 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe 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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>Es handelt sich um einen vor mehreren Jahren brachgefallenen Industriestandort der Werkzeugindustrie, der sich zeitweise z.T. in städtischem und z.T. in privatem Eigentum befand. Seit Anfang 2017 ist das oben gekennzeichnete Areal an ein räumlich angrenzendes Wuppertaler Unternehmen verkauft worden. Die in den Planausschnitten gekennzeichnete Brachfläche, die derzeit noch überwiegend bebaut ist, soll langfristig den betriebsbedingten Erweiterungsbedarf des Unternehmens decken.</p> <p>Die Industriebrache ist Teil eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes in Cronenberg. Die mit dem Verkauf auch langfristig gesicherte gewerbliche Nachnutzung des Standortes sichert die Zukunftsperspektiven der dort ansässigen Unternehmen nachhaltig.</p> <p>Das Gelände ist aufgeschüttet, ältere Bodengutachten mit Teilerkenntnissen liegen vor.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>Boden: Historische Nutzungsrecherche mit anschließender Altlastenuntersuchung; ggf. Rückbau vorhandener Gebäudesubstanz</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Stand:31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		



Flächenbezeichnung		Korzerter Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der Betriebsstandort eines Herstellers von Schraubwerkzeugen ist seit Verlagerung der Produktion nach Tschechien stark untergenutzt. Gleichwohl dient die Liegenschaft der Standortsicherung. 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.</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund der Vornutzung besteht ein Verdacht auf Bodenbelastungen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Altlastenuntersuchung			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Gemengelagenkonzept Cronenberg Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

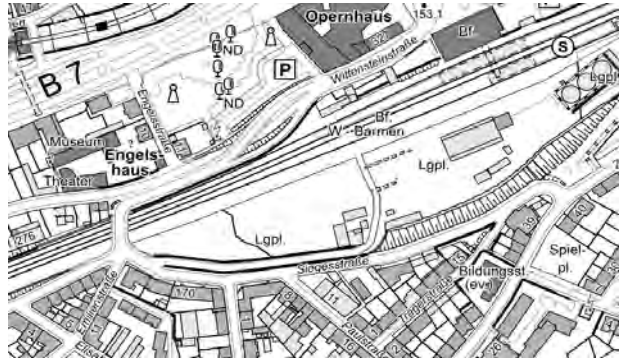

Flächenbezeichnung		Korzert nördlich	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Cronenberg
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 7.000 m²
B-Plan Nr. 1113	Rechtskraft 11.08.2008	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die städtische Fläche besitzt eine hohe Lagegunst. Bisherige Vermarktungshindernisse wie Böschungsbereiche und Gehölze sind beseitigt worden, so dass dieser Standort nun über gute Zustandsmerkmale verfügt.</p> <p>Derzeit steht der Standort nicht zur Verfügung, denn er bildet den Endhaltepunkt einer potenziellen Seilbahnverbindung zwischen dem Hauptbahnhof am Döppersberg über den Campus Griffenberg der Bergischen Universität zum Schulzentrum Süd in Küllenhahn. In seiner Sitzung vom 7. März 2016, hat der Rat der Stadt Wuppertal die Verwaltung mit der Prüfung der Realisierbarkeit des Baus einer Seilbahn unter Beteiligung der WSW beauftragt. Im Mai 2017 fällt der Grundsatzbeschluss, ob das Projekt weiter geführt wird.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Grundsatzbeschluss zum Seilbahnprojekt			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung www.seilbahn2025.de Stand:31.03.2017	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

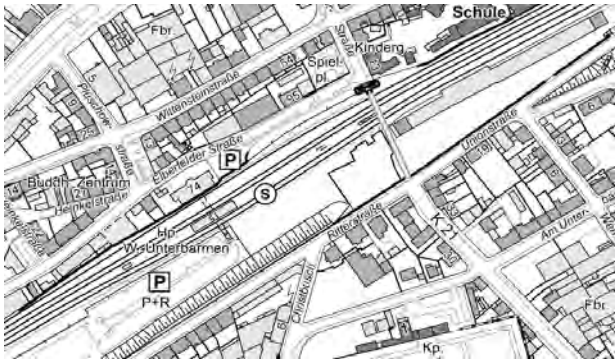

2.5. Gewerbeflächenstandorte Barmen

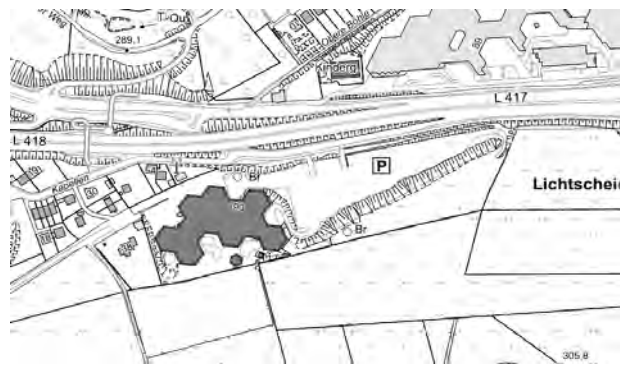

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Barmen						
Clausenstraße / Konsumstraße	4.000	BPlan		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Schützenstraße / Carnaper Straße	14.000	BPlan O-Beschluss 2017		sofort	gut	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
Siegesstraße	8.500	§34 BauGB		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Unionstraße	6.500	§34 BauGB		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Bergische Sonne	37.000	BPlan		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Konsumstraße / Nord	63.000	BPlan		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Engineering Park	40.000	BPlan		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	173.000					

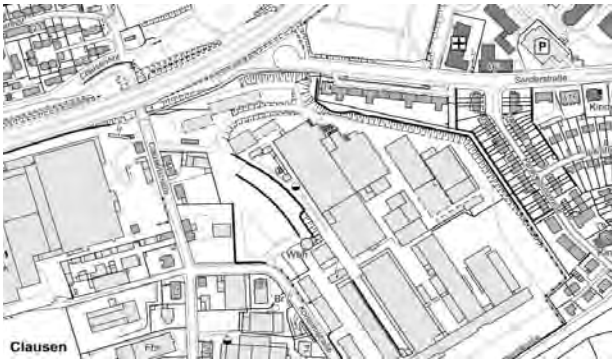

Flächenbezeichnung		Clausenstraße / Konsumstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 4.000 m²
B-Plan-Nr. 887	Rechtskraft 03.07.2006	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	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	2003	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Das ursprünglich 2,7 ha große Areal eines ehemals ansässigen Milchverarbeitungsbetriebs ist weitestgehend einer neuen Nutzung zugeführt worden. Noch nicht vermarktet wurde das Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.300 m² auf vier Etagen, das auf einem Grundstück von ca. 4.000 m² liegt. Das Objekt wurde 1967 errichtet.</p> <p>Trotz des jahrelangen Leerstands macht das Objekt äußerlich einen zufriedenstellenden Eindruck. Diverse Nutzungsüberlegungen sind bisher nicht zur Umsetzung gelangt.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: Verwaltung Stand:31.03.2017
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		



Flächenbezeichnung		Schützenstraße / Carnaper Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 14.000 m ²
B-Plan Nr. 1206	O-Beschl. 24.03.2017	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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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.</p> <p>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 einen klimatisch / lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Durch die vorhandenen Gebäude ergibt sich ein Kaltluftstau. Es liegt ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vor. Bodenuntersuchungen sind notwendig. Zur Steuerung des Einzelhandels wurde ein B-Plan-Verfahren eingeleitet.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
<p>Abstimmung eines Nutzungskonzepts, B-Plan weiterführen; Rückbau; Bodensanierung; Berücksichtigung des Kaltluftabflussgebiets und Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen</p> <p>Der Standort wird durch Flächenpool NRW aktiv bearbeitet.</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: Verwaltung WZ vom 05.05.2010
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		
Stand: 31.03.2017			

Flächenbezeichnung		Siegessäße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 8.500 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die ehemalige Bahnhofsfläche befindet sich in zentraler Lage in Barmen und bildet die Rückseite des Barmer Bahnhofs. 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.</p> <p>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 verrohrte Springer Bach quert die Fläche.</p> <p>Die Fläche wurde zwischenzeitlich von Bahnzwecken freigestellt.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
ggf. Bodensanierungsmaßnahmen (in Abhängigkeit von der Qualität der Folgenutzung)			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung Eigentümer Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Unionstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Verkehrsfläche	Flächengröße	ca. 6.500 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodenschadstoffen vor. Es handelt sich um eine Luftleitbahn.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>Berücksichtigung klimatisch / lufthygienischer Belange Bodenuntersuchungen (in Abhängigkeit der Qualität der Folgenutzung)</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung BEG NRW Stand:31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		



Flächenbezeichnung		Bergische Sonne	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Nr. 5-2556			
GEP-E-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	SO (Freizeit,Erholung,Sport)	Flächengröße	ca. 37.000 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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>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. Süd-östlich des ehemaligen Parkplatzes der Bergischen Sonne schließt sich unterhalb einer Böschungskante eine weitere gewerbliche Baufläche an. Die Umgebungsnutzung wird durch gewerbliche Nutzungen (Verwaltung Barmer GEK) aber auch Wohnen (westlich), Einzelhandel (nord-östlich) und im Süden durch den Naturraum Gelpetal geprägt. Die 2014 genehmigten Pläne, das Bad in ein Business- und Wellnesshotel umzunutzen, werden vom Eigentümer nicht weiter verfolgt. Der Standort steht zum Verkauf.</p> <p>Der Standort genießt eine hohe Lagegunst. Die Anbindung an das Fernstraßennetz über die L 418/ L419 ist ausgezeichnet. Südlich grenzt das Naherholungsgebiet Gelpetal an. Die Kombination der beschriebenen Qualitäten bietet gute Voraussetzungen für eine hochwertige gewerbliche Nutzung, wie z.B. eine Verwaltung oder eine technologieorientierte Nutzung als Teil der Technologieachse Süd. Aber auch die zunächst verfolgte Nutzungsidee des Hotels passt gut zu dem Standort.</p> <p>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.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>ggf. Altlastenuntersuchungen</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: <p>Verwaltung WZ 26.11.2014 WR 12.03.2015 WZ 01.06.2016 Stand: 31.03.2017</p>	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		



Flächenbezeichnung		Konsumstraße / Nord	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 63.000 m ²
B-Plan-Nr. 666	Rechtskraft 16.11.1979	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	2016	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>Die Wuppertaler Niederlassung eines US-Autozulieferers gibt ihren Standort auf. Bis zu dem Zeitpunkt der Betriebsaufgabe sind an dem Standort Spritzgussteile für die Innenausstattung von Autos gefertigt worden. Mit der Schließung des Standortes geht der Verlust von 320 Arbeitsplätzen einher.</p> <p>Der Standort zwischen Barmen und Elberfeld besitzt eine hohe Lagengunst. Er liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 666 und besitzt eine (eingeschränkte) GI-Ausweisung. Diese Qualitäten machten den Standort zwischenzeitlich auch für die Wuppertaler Stadtwerke interessant. Aus Lärmschutzgründen wurden die WSW-Planungen zur Verlagerung Ende 2016 jedoch eingestellt.</p> <p>Für Teilflächen liegen Bodenuntersuchungen vor. Im Fall einer Umnutzung sind sie neu zu bewerten und ggf. zu ergänzen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>Ggf. Rückbau- oder Umbaumaßnahmen, Untersuchungsbedarf klären</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: WZ vom 04.09.2014 WR vom 11.03.2016 WZ vom 04.06.2016 WZ vo 26.11.2016
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			

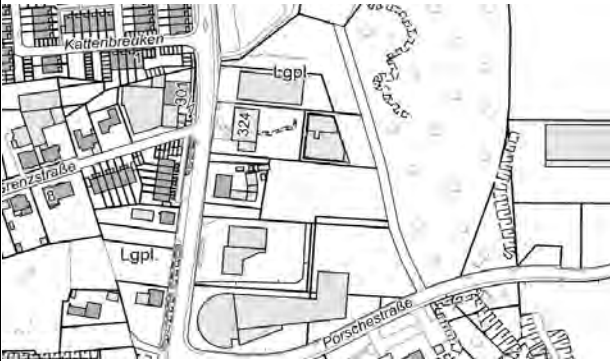

Flächenbezeichnung		Engineering Park	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 5-282	
RPD-E-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Barmen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche Mischgebiet	Flächengröße	ca. 40.000 m ²
B-Plan Nr. 1066	Rechtskraft 04.12.2013	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Ein privater Projektentwickler hat nach Aufgabe der militärischen Nutzung die Fläche gekauft. Bereits 2008 wurde die Fläche frei geräumt, 2009 begannen die Erschließungsarbeiten.</p> <p>Der Standort weist sehr gute Lage- und Zustandsmerkmale auf. Direkt an der Technologieachse Süd gelegen, wird die Zentralität durch den bevorstehenden Ausbau der L 419 weiter erhöht.</p> <p>Eine Teilfläche von ca. 4.500 m² wird für eine ÖPNV-Verknüpfungshaltestelle vorgehalten. Im Rahmen des L 419-Ausbaus wird eine Ersatzhaltestelle benötigt.</p> <p>Im Rahmen der Revitalisierung sind Bodenmaßnahmen durchgeführt worden. Kleinräumige Maßnahmen können unter Umständen noch notwendig sein.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: www.ep-wuppertal.de Wuppertal Inside
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:31.03.2017			



2.6. Gewerbeflächenstandorte Oberbarmen

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Oberbarmen						
Breslauer Straße	3.500	§ 34 BauGB		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Porschestraße südl.	5.000	BPlan		nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Porschestraße nördl.	3.500	BPlan		nicht kalkulierbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Haßlinghauser Straße	36.000	BPlan (Süd) § 35 BauGB		nicht verfügbar	mittel	sofort mit Nachdruck verfolgen
Blumenroth	152.000	§ 35 BauGB		mittelfristig	mittel	sofort mit Nachdruck verfolgen
Wittener Straße / Windhövel	23.500	§ 35 BauGB		mittelfristig	mittel	sofort mit Nachdruck verfolgen
Windhövel / Linderhauser Straße	2.500	BPlan		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Hölker Feld	9.000	BPlan		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Samoastraße - Nord	15.500	BPlan § 35 BauGB		nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Linderhauser Straße/ Wittener Straße	15.500	BPlan		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Beule	23.500	BPlan A-Beschluss 1992		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Wittener Straße / Ellinghausen	11.500	§ 34 BauGB		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Linderhauser Straße	3.000	BPlan		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Widukindstraße	13.500	BPlan		sofort	gut	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
	317.500					

Flächenbezeichnung		Breslauer Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Nach Aufgabe des ca. 2,7 ha großen Betriebsstandortes waren die Ausgangsvoraussetzungen für eine Nachnutzung nicht ideal. 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 Ausgangsvoraussetzungen ist die Vermarktung an gewerbliche Nachnutzer innerhalb von 10 Jahren durch privates Engagement gut gelungen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der positiven Erfahrungen kann man davon ausgehen, dass die Vermarktung des verbliebenen Leerstands einer historischen, eingeschossigen Halle sowie weiterer kleiner Leerstände ebenfalls erfolgen wird.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle Handlungsprogramm Gewerbebrachen 2005; www.immobilienscout.de
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			

Flächenbezeichnung		Porschestraße südl.	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 5.000 m²
B-Plan Nr. 479	Rechtskraft 30.05.1986	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
Die Fläche zeichnet sich durch gute Lage- und Qualitätsmerkmale aus.			
Sie befindet sich im Privatbesitz und dient der Standortsicherung bzw. Betriebserweiterung.			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:31.03.2017			



Flächenbezeichnung		Porschestraße nördl.	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 3.500 m²
B-Plan Nr. 479	Rechtskraft 30.05.1986	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die rechtskräftig festgesetzte Gewerbefläche befindet sich in Hinterlage eines Wohnhauses. Eine Vermarktung wird aus diesem Grund als schwierig eingestuft.</p> <p>Möglicherweise kann eine Erschließung der Fläche über die östlich angrenzende Wegeverbindung, die sich in privater Hand befindet, geschaffen werden.</p> <p>Die Eigentümerinteressen sind unbekannt.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:31.03.2017			

Flächenbezeichnung		Haßlinghauser Straße / Hasenkamp	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 6-13707 + 6-13708	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 36.000 m ² (7.000 m ² +29.000 m ²)
B-Plan Nord: ohne Süd: Nr. 480	§ 35 BauGB Rechtskraft 25.02.1999	Eigentümer	privat / öffentlich
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die dargestellten Flächen dienen ausschließlich der Standortsicherung der ansässigen Unternehmen (Betriebserweiterungsstandort). Die Erschließungssituation ist eher unbefriedigend (sehr schmal, z.T. Einbahnverkehr). Das Gewerbegebiet ist von der Wittener Straße, der Hauptverbindungsachse zwischen der A 46 und dem Stadtbezirk Oberbarmen, nicht erkennbar. Östlich angrenzend befindet sich ein Naturschutzgebiet.</p> <p>Die südliche Teilfläche ist im B-Plan 480 als „Fläche mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen“ festgesetzt. Vor dem Hintergrund des Erweiterungsbedarfs der ortsansässigen Unternehmen und der dazu notwendigen Flächenarrondierungen, ist die Aufgabe der Bindung und die Änderung in eine gewerbliche Baufläche zu unterstützen. Denn Betriebsverlagerungen aufgrund eines Flächenengpasses führen häufig zu einer höheren Flächeninanspruchnahme. Sie fördern zudem die Entstehung von Brachflächen.</p> <p>Bei der Planung sind die Belange des Waldes, Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
B-Plan-Änderung			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		



Stand:31.03.2017


Flächenbezeichnung		Blumenroth	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe Landwirtschaft, Wald	Flächengröße	ca. 152.000 m ²
kein B-Plan	§ 35 BauGB	Eigentümer	Stadt / privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
<p>Beschreibung der Fläche / Sachstand</p> <p>An der Stadtgrenze zu Schwelm an der A 1 gelegen, stellt diese Fläche eine Ergänzung zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet Nächstebreck dar.</p> <p>Für die Fläche existieren unterschiedliche planungsrechtliche Voraussetzungen. Die mittlere Teilfläche ist im FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nördlich angrenzende Teilfläche wird über die Darstellungen des FNP hinaus im Regionalplan als Gewerbe-Reserveflächenpotenzial (GIB) vorgehalten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans wurde der GIB des GEP 99 an diesem Standort darüber hinaus um die im Kartenausschnitt gekennzeichnete östliche Teilfläche erweitert.</p> <p>Der Standort Blumenroth verfügt als Erweiterungsstandort des Gewerbegebiets Nächstebreck über eine gute Lagequalität und ist aus diesem Grund auch im FNP 2005 berücksichtigt worden. Die Darstellung im FNP wurde allerdings nicht in dem Umfang, den die Regionalplanung ermöglicht, vorgenommen. Grund hierfür waren vor allem eine Reihe von Umweltbelangen, wie z.B. der Meine-Bach, ein geologisches Naturdenkmal: Bachschwinde, ein temporäres Gewässer, gesicherte Ausgleichsflächen, Landschaftsschutz, Artenschutz, die in der weiteren Planung zu beachten sind. Zudem ist entlang der Autobahn eine 40 Meter breite Anbauverbotszone zu beachten. Als Ergebnis der heute erkennbaren Restriktionen muss festgehalten werden, dass der Standort Blumenroth flächenmäßig nur eingeschränkt nutzbar ist.</p> <p>Es muss geprüft werden, ob der aktuelle Straßenquerschnitt der Linderhauser Straße für eine gewerbliche Nutzung ausreicht. Ferner sind Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW notwendig, da sich die Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet.</p> <p>Es empfiehlt sich, vor der Entwicklung der Fläche ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
<p>Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:</p> <p>Abstimmung mit Straßen NRW sowie mit den Eigentümern, Entwässerungsgutachten Bauleitplanung, ggf. Einsatz städtebaulicher Instrumente</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		Quelle: Verwaltung
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		



Stand:31.03.2017

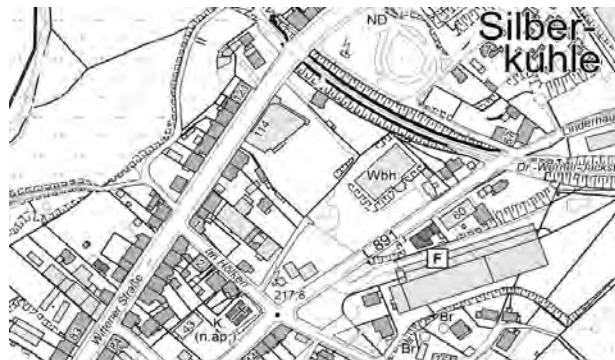

Flächenbezeichnung		Wittener Straße / Windhövel	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 23.500 m²
kein B-Plan	§ 35 BauGB	Eigentümer	Privat / Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, liegt verkehrsgünstig -innerhalb der Ortsdurchfahrt- an der L 58 (ehemals B 51), jedoch weit unterhalb des Straßenniveaus, d.h. zur Erschließung der Fläche müssen geeignete Maßnahmen zur Niveauüberwindung gefunden werden. Weiter östlich grenzt ein landschaftlich wertvoller Freiraum an, der zudem aufgrund des nahen Meine-Bachs aus wasserwirtschaftlicher Sicht als sensibel einzustufen ist. Es handelt sich ferner um ein Dolinengebiet.</p> <p>Vor dem Hintergrund der genannten Restriktionen und der geringen Grundstückstiefe sind die Vermarktungsbedingungen eingeschränkt. Für diese Fläche bietet sich eine tertiäre Nutzung (Verwaltung, unternehmensnahe Dienstleistungen, etc.) an, die eine gute Erreichbarkeit und hohe Frequenz braucht und die landschaftliche Umgebung bei der Standortwahl berücksichtigt.</p> <p>Eine Erweiterung des Flächenzuschnitts über die aktuelle FNP-Darstellung hinaus in Richtung Südosten ist mit der Bezirksregierung abgestimmt. Die privaten Eigentümer sind vermarktungsbereit.</p> <p>Vor der Entwicklung der Fläche ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts empfehlenswert. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Entwässerungskonzept, Bebauungsplanverfahren			
Bewertung			
Verfügbarkeit	kurzfristig	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		



Stand: 31.03.2017

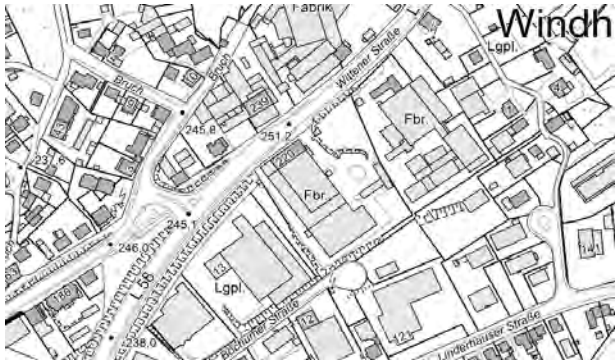

Flächenbezeichnung		Windhövel / Linderhauser Straße süd-östl.	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Nr. 6-14107			
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FN-P-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca.2.500 m²
B-Plan Nr. 412	Rechtskraft 03.06.1994	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Flächen im Bereich Windhövel an der Linderhauser Straße sind Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Nächstebreck. Sie zeichnen sich durch zufriedenstellende Lage- und Zustandsmerkmale aus.</p> <p>Vis-a-vis zu den gewerblichen Bauflächen befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohngebäude. Daher ist die Verwertung der Flächen aus Emissionsgründen zum großen Teil eingeschränkt: „Die Nutzungen und Anlagen (...) sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, soweit sie (...) das Wohnen nicht wesentlich stören.“</p> <p>Vor diesem Hintergrund kommen eher Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor als Investoren in Betracht.</p>			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

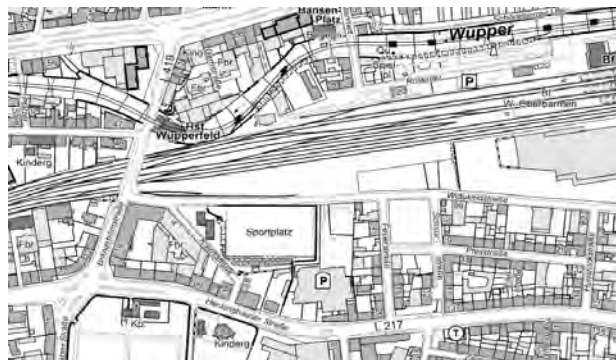

Flächenbezeichnung		Hölker Feld	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 9.000 m²
B-Plan Nr. 96	Rechtskraft 16.06.1988	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche ist Teil des Gewerbegebietes Nächstebreck. Sie zeichnet sich durch insgesamt zufriedenstellende Lage- und Zustandsmerkmale aus. Sie ist eine der letzten GI-Flächen mit einer geringfügig nach unten abweichenden Grundflächenzahl von 0,7 zu den sonst üblichen 0,8. Westlich angrenzend findet sich ein Landschaftsschutzgebiet (Meine – Bachlauf).</p> <p>Der Niveauunterschied zwischen der Erschließungsstraße und der gewerblichen Baufläche sowie die angrenzende Wohnbebauung im Nord-Westen erschweren die Vermarktung.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:31.03.2017			

Flächenbezeichnung		Samostraße - Nord	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 15.000 m²
B-Plan Nr. 1110	Rechtskraft 13.04.2011	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Umfangreiche Grünflächen prägen das Erscheinungsbild des Standortes. Die westliche Teilfläche ist topografisch schwierig. Sie wird aktuell gärtnerisch genutzt. Die Umgebung zeigt eine Nutzungsmischung: Kirchengemeinde, Gewerbe, Kindergarten sowie Wohnen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 1110, dessen Geltungsbereich sich auf die südliche Teilfläche der Reservefläche erstreckt, hat den verträglichen Übergang zwischen der Wohnbebauung an der Beckacker Schulstraße, der Kindertagesstätte sowie dem bestehenden Mischgebiet westlich als auch dem bestehenden Gewerbegebiet östlich der Windhukstraße planungsrechtlich geregelt.</p> <p>Die Eigentumsverhältnisse lassen vermuten, dass eine gewerbliche Entwicklung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar		Quelle: Verwaltung
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			

Flächenbezeichnung		Linderhauser Straße / Wittener Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-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 / WSW
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>Der Standort wird durch zwei Flurstücke gebildet, die unterschiedlichen Eigentümern gehören. Der Wasserbehälter, der z.T. eingegraben ist, sowie die Pumpstation der WSW sind seit 2010 nicht mehr betriebsnotwendig und können einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das nördliche Grundstück ist bebaut. Dabei ist ein Objekt durch einen Brand zerstört worden. Teile des Geländes werden nun zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Das Gebäude an der Wittener Straße steht leer.</p> <p>Der Bebauungsplan weist für die nördliche Liegenschaft ein Mischgebiet und für die 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.</p> <p>Aufgrund der historischen Vornutzung sind Altlastenrecherchen notwendig. Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>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</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung WSW	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			



Flächenbezeichnung		Beule	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Nr. 6-2561			
RPD-E-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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche liegt im Gewerbegebiet Beule, das über das Autobahnkreuz Wuppertal Nord gut an das Fernstraßennetz angebunden ist. Im unmittelbarem Umfeld befinden sich keine sensiblen Nutzungen, so dass sich die Fläche - vorbehaltlich weiterer Prüfungen - auch für emittierende Betriebe eignen könnte.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich entlang der nordwestlichen Grenze ein Naturdenkmal in Form einer Felswand. Sie schränkt die nutzbare Fläche etwas ein.</p> <p>Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Die Gebäude stellen ein Abflusshindernis für Kaltluft dar. Vor einer Nachnutzung müssen vermutlich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Altlastenuntersuchung; Artenschutzuntersuchung; im Fall einer Neubebauung Berücksichtigung der Kaltluftleitbahn in Richtung Oberbarmen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Eigentümer Wuppertal Inside	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:31.03.2017			

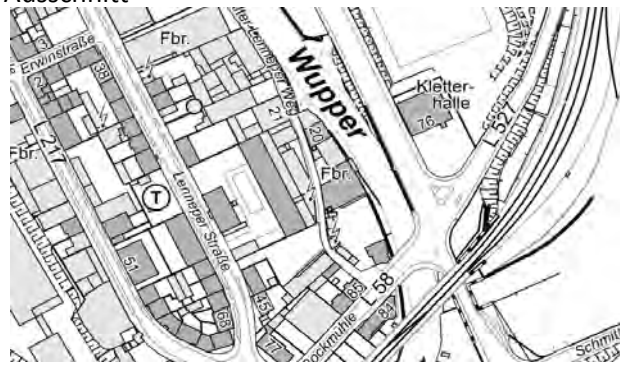

Flächenbezeichnung		Wittener Straße / Ellinghausen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 11.500 m²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
Gewerbe / Industrie	ja	Gewerbe 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	2016	Sonstiges	
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Nach Verlagerung des Textilunternehmens nach Sprockhövel wurde Ende 2016 der Standort an der Wittener Straße geräumt.</p> <p>Der Standort wurde in mehreren Bauabschnitten in den Jahren zwischen 1950 und 1962 errichtet. Er befindet sich in einem gepflegten Zustand.</p> <p>Die Liegenschaft wird durch einen ortsansässigen Makler zur Vermietung angeboten.</p> <p>Im nordöstlichen Grundstücksbereich befinden sich künstliche Aufschüttungen. Falls im Rahmen der Wiedernutzung in den Boden eingegriffen wird, sind Bodenuntersuchungen notwendig.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
ggfs. Bodenuntersuchungen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: www.immobilienscout.de www.jumbo-textil.de	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:31.03.2017			



Flächenbezeichnung		Widukindstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Oberbarmen
FNP-Darstellung	Bahnanlage	Flächengröße	ca. 13.500 m ²
B-Plan Nr. 1228	A-Beschluss 25.02.2016	Eigentümer	Bahn / 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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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. Eine Teilfläche ist als Ersatzstandort für den RC-Hof Heubbruch im Gespräch.</p> <p>Eine Einzelhandelsnutzung wird an diesem Standort ausgeschlossen. Diese Festsetzung sieht der Bebauungsplan Nr. 1131 vor, der zum Schutz der Einzelhandelsentwicklung in Heckinghausen aufgestellt und im Oktober 2011 rechtskräftig wurde. Das aktuell laufende Verfahren soll rechtliche Unsicherheiten beheben.</p> <p>Aus der historischen Nutzung sind Altlasten vorhanden. Auf einer Teilfläche hat eine Altlastensanierung stattgefunden. Ob weitere Untersuchungen/Maßnahmen notwendig sind, richtet sich nach der Qualität der Folgenutzung. Der Standort weist eine hohe Lärmbelastung auf. Es handelt sich zudem um eine wichtige Luftleitbahn.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Berücksichtigung der Luftleitbahn; Erhalt von Grünstrukturen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck verfolgen		
Stand: 31.03.2017			

2.7. Gewerbeflächenstandorte Heckinghausen

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Heckinghausen						
Waldeckstraße / Auf der Bleiche	6.000	BPlan		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Alter Lenneper Weg / Bockmühle	3.000	BPlan		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Bockmühle / Wupper	9.500	BPlan		nicht verfügbar	schwierig	kein planerischer Handlungsbedarf
	18.500					



Flächenbezeichnung		Waldeckstraße / Auf der Bleiche	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FN-P-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 6.000 m ²
B-Plan Nr. 1198	Rechtskraft 04.01.2017	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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Der Brachflächenstandort umfasst mehrere Liegenschaften verschiedener Eigentümer. Die Gesamtfläche wird von einem Makler im Internet als ein Standort angeboten. Der westliche Standort liegt brach, der östliche ist augenscheinlich stark mindergenutzt.</p> <p>Ende 2013 wurde für das Gesamtgrundstück 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 der B-Plan Nr. 1198 beschlossen..</p> <p>Sollte sich eine gewerbliche Nachnutzung nicht realisieren lassen, wird geprüft, 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.</p> <p>Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Es liegen Erkenntnisse zu Bodenbelastungen vor.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
<p>Überprüfung der Bodengutachten, in Abhängigkeit der Nutzungsabsichten ggf. weitere Untersuchungen und Maßnahmen; Berücksichtigung des Perspektivwechsels Wupper; Erhöhung des Grünanteils</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: Verwaltung www.schuhmacher-projekte.de Stand: 31.03.2017
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

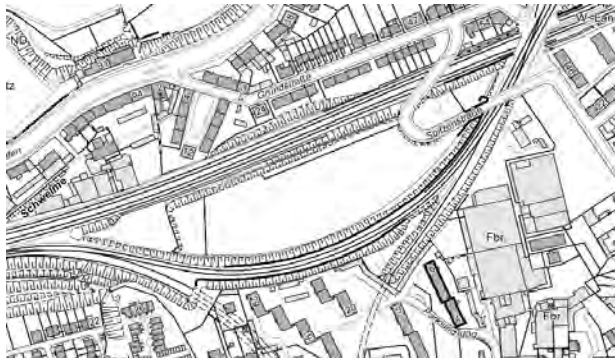

Flächenbezeichnung		Alter Lennep Weg / Bockmühle	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 3.000 m ²
B-Plan-Nr. 152 A	Rechtskraft 14.01.1962	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die alte Fabrikanlage (u.a. Garnbleicherei) ist seit mehreren Jahren nur geringfügig genutzt. Die Verglasung ist beschädigt, Spontanvegetation ist sichtbar.</p> <p>Der Standort ist einer von mehreren brachliegenden Standorten im Bereich der Lennep Straße, der Bockmühle und des Alten Lennep Wegs. Es handelt sich hier um einen altindustrialisierten Bereich. Die Folgen des Strukturwandels sind deutlich in den Leerständen und in der sanierungsbedürftigen Bausubstanz ablesbar.</p> <p>Der Bereich ist klimatisch vorbelastet. Es besteht ein Altlastenverdacht. Systematische Untersuchungen auf der Basis einer historischen Nutzungsrecherche sind erforderlich.</p> <p>Um die Eigentümerinteressen auszuloten und Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten bzw. Interessen abzugleichen, ist Flächenpool NRW gebeten worden, diesen Standort in das Programm aufzunehmen.</p> <p>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 -).</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
<p>Altlastenrecherche und -untersuchung; Berücksichtigung des Schlüsselprojekts Perspektivwechsel Wupper empfohlen;</p> <p><i>bei Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers Moderations- und Aufklärungsverfahren durch Flächenpool NRW</i></p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			



Flächenbezeichnung		Bockmühle / Wupper	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Heckinghausen
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 9.500 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>Die nordwestliche Teilfläche des Betriebsgrundstücks eines Medizinprodukteherstellers, die durch die Wupper, die Lennep- 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.</p> <p>Eine gewerbliche Wiedernutzung dieser Brachfläche ist aufgrund der Umgebungsnutzung planerisch denkbar, jedoch aufgrund des Eisenbahnviadukts nur schwierig zu realisieren.</p> <p>Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Durch den Rückbau der Gebäude wurde die unterbrochene Luftleitbahn wieder hergestellt.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>keine</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: <p>Verwaltung WZ 29.06.2014</p> <p>Stand: 31.03.2017</p>	
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		



2.8. Gewerbeflächenstandorte Langerfeld-Beyenburg

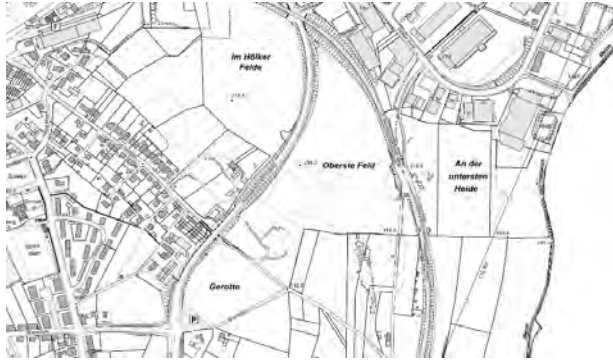

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Langerfeld-Beyenburg						
Pülsöhde	9.000	BPlan		nicht kalkulierbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Spitzenstraße / Bahn	23.000	§ 34 BauGB		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Jesinghausen	140.000	BPlan		nicht kalkulierbar	schwierig	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen
Dieselstraße / Metro	29.500	BPlan		nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Nächstebrecker Straße Am Karthausbusch	112.000	BPlan		mittelfristig	gut	sofort mit Nachdruck zu verfolgen
Samoastraße - Süd	3.000	BPlan		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Schwelmer Straße / In der Fleute	9.000	BPlan		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Schwelmer Straße / Röckebecke	29.500	§ 34 BauGB		nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Schmitteborn / Öhder Straße	16.000	BPlan		nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Öhder Straße / Hochregallager	6.000	§ 34 BauGB		nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Öhder Straße / Sozialgebäude	7.000	BPlan		nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Öhder Straße	10.000	§ 34 BauGB		nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Beyenburger Straße / Mahnmal Kemna	12.000	§ 34 BauGB		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	406.000					

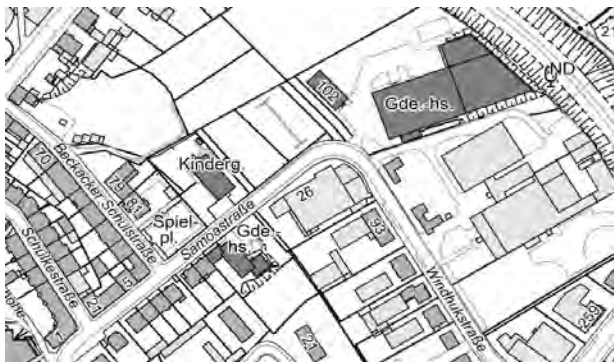

Flächenbezeichnung		Pülsöhde / Schwelmer Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Mischgebiet	Flächengröße	ca. 9.000 m ²
B-Plan Nr. 81	Rechtskraft 30.12.1966	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die betreffende Fläche wurde über Jahrzehnte landwirtschaftlich genutzt, obgleich seit 1965 Baurecht für eine gewerbliche Nutzung besteht.</p> <p>Die Möglichkeit der Nutzung unterliegt jedoch Einschränkungen. Nördlich grenzt ein Mischgebiet, südlich ein Wohngebiet an, daher sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.</p> <p>Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind reduziert (GRZ 0,6; GFZ 0,8). Das Umfeld wird geprägt durch die angrenzende Autobahnbrücke und Lärmemissionen.</p> <p>Die Verwertungschancen sind vor diesem Hintergrund eingeschränkt. Ferner scheint der Eigentümer an einer Verwertung nicht interessiert zu sein, so dass diese Fläche dem Markt nicht zur Verfügung steht.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar	Quelle: Verwaltung Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		



Flächenbezeichnung		Spitzenstraße/Bahn	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNPDarstellung	Gewerbe	Flächengröße	ca. 23.000 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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.</p> <p>Zur Sicherung des Gewerbeflächenangebots im bestehenden Siedlungsraum soll dieses Grundstück einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die verkehrstechnische Erschließung des Geländes erfolgt über die Grundstraße. Bei der Wiedernutzung sind die Lärmschutzinteressen der Anwohner der Grundstraße sowie die Inhalte des Rahmenplans Spitzenstraße zu berücksichtigen.</p> <p>Durch den Abriss der Gebäude wurde die unterbrochene Luftleitbahn nach Osten und Westen wieder geöffnet.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
ggf. innere Erschließung; Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte bei einer Neubebauung; Erhöhung des Grünanteils (im Vergleich zur ehemaligen Bestandssituation)			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			



Flächenbezeichnung		Jesinghausen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Landwirtschaft	Flächengröße	ca. 140.000 m ²
B-Plan Nr. 272	Rechtskraft: 20.12.1974 - Friedhofsfläche	Eigentümer	Stadt / privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die landwirtschaftlich genutzte Fläche Jesinghausen liegt am östlichen Stadtrand zu Schwelm direkt an der Autobahn A 1. Sie wird im Süden und Westen von zwei stillgelegten Bahntrassen begrenzt und bildet im Norden getrennt durch ein Naturschutzgebiet (Wald) und eine Kompensationsfläche die südliche Verlängerung des Gewerbegebietes Nächstebreck.</p> <p>Es handelt sich um eine Fläche deren Standortgunst und Nutzungsmöglichkeiten durch unterschiedliche Restriktionen eingeschränkt werden.</p> <p>Die Fläche Jesinghausen wird im Osten durch den Meine-Bach begrenzt, zu dem ein Abstand von 5 Metern einzuhalten ist. Von Süd-West nach Nord-Ost quert eine Hochspannungsleitung mit einem entsprechend freizuhaltenden Korridor die Fläche. Die äußere Erschließung ist problematisch. Durch die östlich angrenzende A1 ist eine Anbauverbotszone zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Machbarkeitsprüfung insbesondere zur verkehrlichen Erschließung der Fläche; Bauleitplanung			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar	Quelle: Verwaltung Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklung treffen		



Flächenbezeichnung		Dieselstraße / Metro	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 29.500 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>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 Modernisierung, damit er mit den Märkten der neuen Generation mithalten konnte.</p> <p>Eine nördliche Teilfläche des Standortes wurde zwischenzeitlich neu geordnet und nachgenutzt.</p> <p>Der Standort im Gewerbegebiet Langerfeld hat eine verkehrsgünstige Lage. Das Grundstück besitzt zwei Ebenen. Die nördliche, etwas tiefer gelegene 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.</p> <p>2016 hat ein Eigentumswechsel statt gefunden. Das Grundstück wird neu geordnet. Es ist eine logistische Nutzung geplant.</p> <p>Die nun zurückgebauten Gebäude verursachten einen Kaltluftstau und behinderten 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.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte; ggf. Bodenuntersuchungen bzw. -maßnahmen</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: <p>Verwaltung Metro, PM v. 01.06.2010 www.immobilienscout24.de WZ v. 29.11.2016 Stand: 31.03.2017</p>	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		


Flächenbezeichnung		Nächstebrecker Straße / Am Karthausbusch	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Landwirtschaft / Grünfläche	Flächengröße	ca. 112.000 m²
B-Plan 159 B-Plan 390	Rechtskraft 20.12.1974 Rechtskraft 26.05.1972 Festsetzung:Friedhofsfläche	Eigentümer	Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche liegt verkehrsgünstig an der L 58 direkt angrenzend zu den Gewerbegebieten Im Hölken und Nächstebreck. Sie wird durch die Nordbahntrasse tangiert. Ursprünglich war sie für eine Friedhofsnutzung vorgesehen. Dafür besteht jedoch kein Bedarf mehr.</p> <p>Wichtige Restriktionen, die noch im Detail zu untersuchen sind, wären bei der Entwicklung der Fläche zu beachten. Es handelt sich um ein Kaltluftabflussgebiet. Im Norden am Böschungsfuß zur Nordbahntrasse sind Waldeidechsen bekannt. Angrenzend im nördlichen und westlichen Bereich stockt Wald, der ferner als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Um das Naturschutzgebiet herum, sind Kompensationsflächen angelegt worden. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist Teil des Biotopverbundes NW (VB-D4709-025). Es handelt sich ferner um ein Dolinengebiet. Die genannten Restriktionen schränken das Flächenangebot ein. Ein Schmutz- und Regenwasserkanal der WSW verläuft von Norden nach Süden durch dieses Gebiet. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen. Umfangreiche Bodenbewegungen sind erforderlich.</p> <p>Für eine denkbare Erschließung bietet sich der niveaugleiche Zugang ca 200 m südlich der nördlichen Spitze des Gebietes an. In diesem Bereich ist zur Erschließung des Gewerbegebiets Im Hölken die Ausbildung einer Kreuzung vorgesehen.</p> <p>Aus Unternehmenssicht besticht der Standort durch seine Lagequalitäten: verkehrsgünstig zwischen den wichtigen Fernverkehrsverbindungen der A 46 und dem Autobahnkreuz Wuppertal-Nord in nördlicher Richtung (2,4 km) sowie in südlicher Richtung der B 7 (1,2 km) und dem Anschluss an die A 1 Wuppertal-Langerfeld (2 km). Der Standort ist im nördlichen Bereich frei von einer lärmempfindlichen Wohnnutzung.</p>			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
<p>Einleitung eines Bauleitplan-Verfahrens, diverse Fachgutachten erforderlich. Bei der Planung sind entsprechende Vereinbarungen mit dem Bürgerverein Nächstebreck e.V. (Begrenzung des Gewerbeflächenanteiles, Erhalt von Grünstrukturen und Wegebeziehungen, etc.) zu beachten.</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	mittelfristig		Quelle: Verwaltung Stand: 31.03.2017
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	sofort mit Nachdruck zu verfolgen		



Flächenbezeichnung		Samostraße - Süd	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNPDarstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 3.000 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>Das Grundstück einer ehemaligen Käserei befindet sich zwischen einem eher wohnbaulich geprägten Bereich im Westen und einem stärker gewerblich geprägten Bereich 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.</p> <p>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 sollte.</p> <p>Eine untergeordnete Fläche wurde in jüngster Zeit neu vermietet. Wesentliche Teile liegen noch brach.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		



Flächenbezeichnung		Schwelmer Straße / In der Fleute	
Bauplanungsrecht		Flächendaten Nr. 8-2573	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 9.000 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Falls bei einer Nachnutzung in den Boden eingegriffen wird, sind möglicherweise Bodenuntersuchungen notwendig.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>u.U. Bodenuntersuchungen erforderlich</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: Verwaltung www.stephan-immobilien.de Stand: 31.03.2017
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

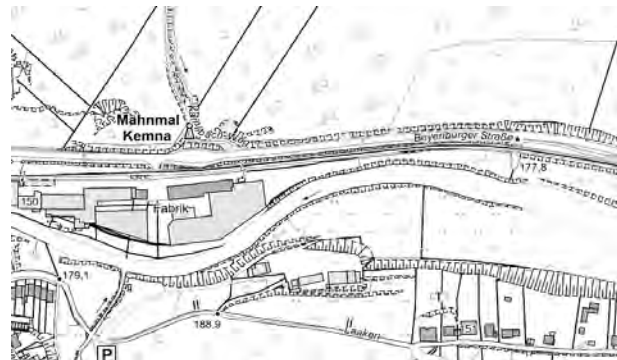

Flächenbezeichnung		Schwelmer Straße / Röckebecke	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Nr. 8-2575			
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 29.500 m ²
kein BPlan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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. Er entspricht nicht mehr den aktuellen Produktionsbedingungen. Es sind verschiedene Höhengsprünge zu überwinden. Ferner sind die Hallen ineinander verschachtelt. Eine Trennung ist aus Brandschutzgründen schwer realisierbar (Quelle: Eigentümer, 2009).</p> <p>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. Nach aktuellen Informationen (Mai 2016) hat der Eigentümer vor, die Liegenschaft mit Ausnahme des an der Straße grenzenden Verwaltungsgebäude, in Kürze selbst wieder intensiver zu nutzen. Dieser Fall ist bis heute nicht eingetreten.</p> <p>Der Standort ist Teil des Gewerbegebiets Langerfeld und bietet eine verkehrsgünstige Lage und einen guten Zuschnitt. Westlich zum Betriebsgelände verläuft die Straße Röckebecke, die die ehemalige Werksiedlung 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.</p> <p>Das Gebäude verursacht einen Kaltluftstau. Aufgrund der historischen Vornutzung gibt es einen Altlastenverdacht.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Im Fall einer Neubebauung, Verbesserung der Erschließungssituation, Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte; historische Nutzungsrecherche und Altlastenuntersuchung			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung; FP NRW Eigentümer Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Schmitteborn / Öhder Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB / ASB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNPDarstellung	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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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.</p> <p>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. Der Standort ist Bestandteil eines Sanierungs- und Rückbauprozesses und dient dem Unternehmen langfristig als Erweiterungsstandort.</p> <p>Der Rückbau ist nahezu abgeschlossen. Die Luftleitbahn von Süd nach Nord ist seit dem Rückbau der Gebäude wieder frei.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
bei einer Neubebauung sind stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Eigentümer: Anwohnerinfo. v. 21.04.2016 Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Öhder Straße / Hochregallager	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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.</p> <p>Die angrenzende Fläche wird als Mitarbeiterstellplatz genutzt. Die weitere Umgebungsnutzung ist überwiegend gewerblich und durch den Verkehr geprägt. Zur langfristigen Sicherung gewerblicher Bauflächen und zum Schutz des vorhandenen Unternehmens ist an diesem Standort ausschließlich eine gewerbliche Nachnutzung möglich.</p> <p>Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Der Standort liegt am Rand eines bedeutenden Kaltluftabflussgebiets.</p> <p>Der Rückbau des Hochregallagers ist nahezu abgeschlossen.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
<p>Der Bereich zur Wupper ist von einer Bebauung freizuhalten.</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: Verwaltung Eigentümer: Anwohnerinfo. v. 21.04.2016	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			

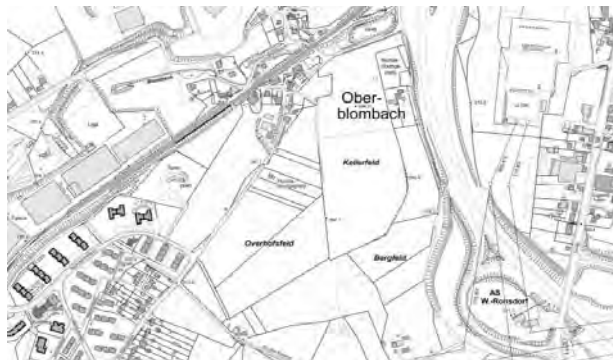

Flächenbezeichnung		Öhder Straße / Sozialgebäude	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Nr. 8-2580			
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 7.000 m²
B-Plan Nr. 227	Rechtskraft 23.09.1993	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete 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		Ausschnitt Luftbild	
			
<p>Beschreibung der Fläche / Sachstand</p> <p>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. Im Rahmen eines größer angelegten Sanierungs- und Rückbauprozesses plant der Eigentümer einen Rückbau dieses Objekts.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
<p>Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:</p> <p>Rückbau; aus klimatischen Gründen keine Nachverdichtung; Erhalt von Grünstrukturen</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	<p>Quelle: Verwaltung Eigentümer: Anwohnerinfo. v. 21.04.2016</p>	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand:31.03.2017			



Flächenbezeichnung		Öhder Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
Nr. 8-2581			
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 10.000 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>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.</p> <p>Der Standort gehört zur Kernfläche des Produktionsstandortes. Die Umgebungsnutzung ist gewerblich geprägt. Die dargestellte Halle sowie diverse Nachbargebäude sind Bestandteile eines Sanierungs- und Rückbauprozesses und dienen dem Unternehmen langfristig als Erweiterungsstandort.</p> <p>Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>Rückbau / Umbau</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht verfügbar	Quelle: <p>Verwaltung Eigentümer: Anwohnerinfo. v. 21.04.2016</p> <p>Stand:31.03.2017</p>	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

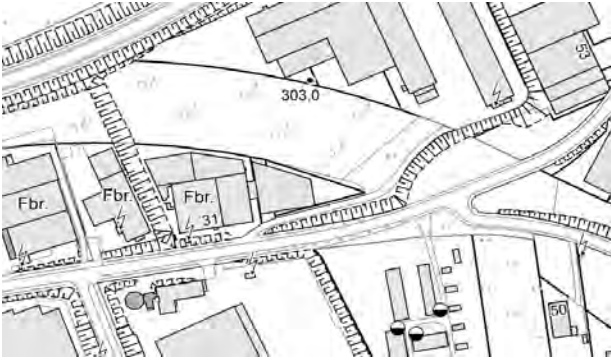

Flächenbezeichnung		Beyenburger Straße / Mahnmal Kemna	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	Freiraum	Stadtbezirk	Langerfeld-Beyenburg
FNPDarstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 12.000 m ²
kein B-Plan	§ 34 BauGB	Eigentümer	privat
Brachflächenkategorie		geeignete Nachfolgenutzung	
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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. Nur ein untergeordneter Teil ist vermietet. Das Objekt wird aktiv vermarktet.</p> <p>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.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte; keine Nachverdichtung; je nach Folgenutzung weitere Bodenuntersuchungen, ggf. Maßnahmen; Nachnutzung im Bestand vermutlich unproblematisch			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung Immobilienout 24 Stand: 31.03.2017	
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

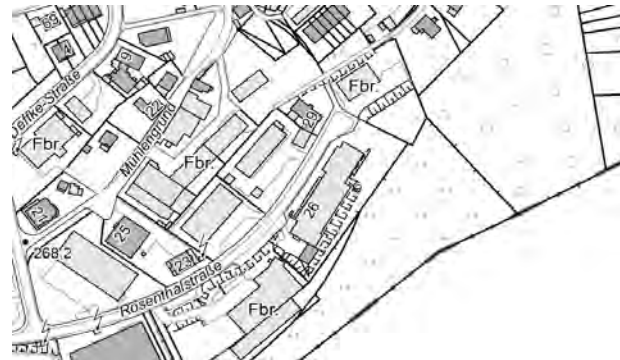

2.9. Gewerbeflächenstandorte Ronsdorf



Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Bemerkungen	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Ronsdorf						
Blombach - Süd	267.000	BPlan § 35 BauGB		langfristig	mittel	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen
Geranienstraße	13.000	BPlan A-Beschluss 2009		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Otto-Hahn-Straße	2.000	BPlan		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Rosenthalstraße	4.000	BPlan		sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Engineering Park	17.000	BPlan		sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Im Rehsiepen	14.000	BPlan		nicht kalkulierbar	schwierig	kein planerischer Handlungsbedarf
	317.000					

Flächenbezeichnung		Blombach-Süd	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
		Nr. 9-174; 9-2113	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	Flächengröße	ca. 267.000 m²
überwiegend kein B-Plan BPlan Nr. 748	§ 35 BauGB Rechtskraft 23.02.1984	Eigentümer	Privat / Stadt
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche Blombach-Süd ist bezogen auf ihre Flächengröße und ihre Lage direkt an der Autobahn A 1, Anschlussstelle Wuppertal-Ronsdorf, die bedeutendste gewerbliche Reservefläche im Wuppertaler Stadtgebiet.</p> <p>Die im Planausschnitt gekennzeichneten Teilflächen besitzen unterschiedliche planungsrechtliche Voraussetzungen. Die nördliche und die südliche Teilflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, während die mittlere Teilfläche bereits 2005 als Gewerbliche Reservefläche im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde.</p> <p>Im vorliegenden Regionalplan- Entwurf wird die Gesamtfläche entsprechend der Anregung der Stadt als GIB dargestellt.</p> <p>Die Fläche unterliegt einer Reihe von Restriktionen: Planungseinschränkungen werden durch die vorhandene Topographie und die angrenzende Wohnbebauung hervorgerufen. Zudem ist die Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben. Eine Machbarkeitsstudie der Stadt und der Wirtschaftsförderung aus dem Jahr 2013 konnte erste Fragen zur Verkehrserschließung, Entwässerung und Finanzierung klären. Vertiefende Planungsschritte sind erforderlich. Zudem sollte der Einsatz stärkerer städtebaulicher Instrumente, wie z.B. ein Umlegungsverfahren oder die Verabschiedung einer Vorkaufsrechtssatzung, intensiver geprüft werden.</p> <p>Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.</p>			
Notwendige Maßnahmen /Nächste Schritte			
Gespräche mit Grundeigentümern; Abstimmung mit Straßen NRW, Bauleitplanung; Einsatz städtebaulicher Instrumente			
Bewertung		Quelle: Verwaltung Stand: 31.03.2017	
Verfügbarkeit	langfristig		
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen		

Flächenbezeichnung		Geranienstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Im Zuge einer Unternehmensübernahme wurde der Galvanikstandort im Jahr 2009 geschlossen.</p> <p>Die aufstehenden Hallen befinden sich augenscheinlich in einem guten Zustand, schränken die Vermarktbarkeit im gewissen Rahmen wieder ein. Die Erschließung über die Erbschläer Straße oder Lüttringhauser Straße ist befriedigend. Der Standort bietet befriedigende Voraussetzungen für eine Nachnutzung.</p> <p>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.</p> <p>Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 1139 – Geranienstraße – sollten auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB, zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches von Ronsdorf, Einzelhandelsnutzungen die dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal entgegenstehen, ausgeschlossen werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss ist das Verfahren jedoch nicht weiter geführt worden.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
Grundwassersanierung, die fortlaufend betrieben wird, ist im Rahmen der Nachfolgenutzung zu berücksichtigen			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung www.schumacher-projekte.de	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
		Stand: 31.03.2017	

Flächenbezeichnung		Otto-Hahn-Straße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 2.000 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand <p>Der Standort liegt im Industrie- und Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße. Die leerstehende hohe und verschlossene Halle macht einen äußerlich gepflegten Eindruck.</p> <p>Die Standortortqualität, die Lage und der Zustand des Gebäudes legen den Schluss nahe, dass der Leerstand nur vorübergehend ist.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte: <p>keine</p>			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort		Quelle: Verwaltung Stand: 31.03.2017
Verwertbarkeit	gut		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Flächenbezeichnung		Rosenthalstraße	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	ASB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 4.000 m ²
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		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Das betreffende Objekt macht einen einen gepflegten Eindruck und verfügt über Hallen- und Büroflächen. Die erkennbaren Rahmenbedingungen für eine Folgenutzung sind gut.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	sofort	Quelle: Verwaltung	
Verwertbarkeit	mittel		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		
Stand: 31.03.2017			

Flächenbezeichnung		Im Rehsiepen	
Bauplanungsrecht		Flächendaten	
RPD-E-Darstellung	GIB	Stadtbezirk	Ronsdorf
FNPDarstellung	Gewerbliche Baufläche	Flächengröße	ca. 14.000 m²
B-Plan Nr. 316	Rechtskraft 05.07.2004	Eigentümer	privat
Ausschnitt		Ausschnitt Luftbild	
			
Beschreibung der Fläche / Sachstand			
<p>Die Fläche am südlichen Stadtrand zu Remscheid genießt seit 1970 Baurecht. Obwohl sie erschlossen ist, wird sie nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Gleichwohl ist eine gewerbliche Nutzung, so wie vorgesehen, nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Die in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Hochspannungsleitungen erschweren eine Vermarktung deutlich.</p> <p>Einer beabsichtigten Einzelhandelsnutzung im Jahr 2001 ist mit einer ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 - Im Rehsiepen - begegnet worden.</p>			
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte:			
keine			
Bewertung			
Verfügbarkeit	nicht kalkulierbar	Quelle: Verwaltung Stand:31.03.2017	
Verwertbarkeit	schwierig		
Handlungspriorität	kein planerischer Handlungsbedarf		

Anlage: Flächeninanspruchnahmen 2011 - 2016

FNP-Reserven

Flächenbezeichnung	Fläche 2011	Inanspruchnahme 2011 - 2016	Rest	Nutzung durch ...
Vorm Eichholz	18.000	18.000	0	Diverse Technologieunternehmen
Bahnstraße / Nösenberg	4.000	4.000	0	Großhandel Geflügel und weitere
Schrotzberg	19.000	19.000	0	Großhandel Besen u. Bürsten
Derken	10.000	10.000	0	Maschinenbau / Fleischgroßhandel
Simonshöfchen II	5.000	5.000	0	Garten- und Landschaftsbaubetrieb
Korzert	8.000	8.000	0	Unternehmen der Aluminium- und Stahlverarbeitung
Lichtscheid	48.000	48.000	0	Baumarkt und Discounter
Linderhauser Straße	5.000	5.000	0	Reisebusunternehmen
Hölker Feld	1.500	1.500	0	Dachdeckerbetrieb
Haßlinghauser Straße	40.000	30.000	10.000	Produktion v. techn. Klebebändern, Kabel & Leitungen, Leitungssatzsysteme
Schmiedestraße	15.000	15.000	0	Möbelhaus
Windhövel/Linderh. Süd-Ö	9.000	7.500	1.500	Softwareunternehmen
Windhövel/Linderh. Nördl.	5.000	5.000	0	Werkzeugbaubau
Samoastrasse	18.000	2.500	15.500	Soziale Einrichtung
Mühle	17.000	17.000	0	Garten- und Landschaftsbaubetrieb
SUMME	222.500	195.500	27.000	

Brachflächen

Flächenbezeichnung	Fläche 2011	Inanspruchnahme 2011-2016	Rest	Nutzung durch ...
Pharma- und Chemiepark Briller Straße	12.000 4.000	12.000 4.000	0 0	Betriebserweiterung KFZ-Dienstleistung
Lüntenbecker Weg/D.Str.	8.000	8.000	0	Lagerfläche
Scheffelstraße/Lessingstr.	10.000	10.000	0	Wohnbebauung
Mittelstandspark VohRang	183.000	124.000	59.000	diverse Unternehmen (u.a. Fertigung und Vertrieb von Hebezeugen; Fertigung und Vertrieb von Werkzeugen, Kompensationsflächen)
Vohwinkeler Straße	10.000	10.000	0	Landmaschinenhandel
Hauptstraße	20.000	20.000	0	Logistik
Am Unterbarmer Friedhof	1.500	1.500	0	Produktion- und Lagerhalle
Hatzfelder Straße / Autob.	3.000	3.000	0	Sportpark
Breslauer Str.	15.000	11.500	3.500	diverse Unternehmen (u.a. Großhandel)
Mohrenstraße	8.000	8.000	0	Sportpark
Jesinghauser/Clausewitzstr	16.000	16.000	0	Multifunktionszentrum
Linde	2.000	2.000	0	Betriebserweiterung, Errichtung Maschinenhalle
EngineeringPark (Barmen und Ronsdorf)	138.000	81.000	57.000	Diverse Unternehmen (Schwerpunkt Großhandel und Logistik)
SUMME	430.500	311.000	119.500	