

HANDLUNGS- PROGRAMM GEWERBEFLÄCHEN

FORTSCHREIBUNG 2024



Bildquelle: Martin Lietz, Wuppertal

1.	Einleitung	3
2.	Gewerblicher Immobilienmarkt	4
3.	Entwicklung des Arbeitsmarktes	6
4.	Potenzialflächen	8
5.	Gewerbeflächenbedarf und Gewerbeflächendefizit	11
6.	Handlungsempfehlungen	12
6.1.	Entwicklung ausgewählter Potenzialflächen vorantreiben	13
6.2.	Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen	13
6.3.	Bedeutende private Gewerbeflächen ankaufen	14
6.4.	Förderung von Brachflächenrevitalisierungen durch das Land NRW	14
6.5.	Neue Potenziale im Außenbereich untersuchen	15
6.6.	Qualitätskriterien umsetzen	16
6.7.	Lösungen für den Mangel an Kompensationsflächen erarbeiten	17
6.8.	Umweltorientierte Festsetzungen im Bebauungsplan-Verfahren	18
6.9.	Städtebauliche und andere Instrumente nutzen	18
7.	Zusammenfassung	23
	Quellenverzeichnis	26
	Anhang	

1. Einleitung

Ein qualitativ gutes und quantitativ ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Wuppertal. 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 Gewerbesteuerereinnahmen einhergehen, von Beginn an begegnet werden können.

Auch für ansiedlungswillige Unternehmen außerhalb Wuppertals muss ein geeignetes Gewerbeflächenangebot bereitgestellt werden, dass bei Ansiedlungswünschen kurzfristig verfügbar ist.

Mit dem vorliegenden Handlungsprogramm Gewerbeflächen werden die vorangegangenen Programme, das letzte aus dem Jahr 2020 (siehe Drucksache-Nr. VO/0498/20), fortgeschrieben.

Anlass für die Fortschreibung ist

- die drängende Diskussion zur Entwicklung neuer Gewerbeflächenpotenziale jenseits der Siedlungsflächendarstellung im aktuellen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf
- die transparente Darstellung der Bestandssituation, insbesondere die Fragestellung der Verfügbarkeit von aktuellen Potenzialflächen
- die Einarbeitung der Ergebnisse einer großflächigen Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) sowie
- die Einarbeitung der Ergebnisse des Planungsbüros SSR zur Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen (siehe auch Drucksache Nr. VO/1091/21)

Verwaltung und Politik sind um eine höchstmögliche Transparenz bemüht. Seit 2021 gibt es ergänzende Quartalsberichte zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen, die zu ausgesuchten Standorten aktuelle Informationen bereithalten. Sie werden regelmäßig in den Fachausschüssen und im Stadtrat beraten.

Mit der Anwendung „Potenzialflächen-Online“ erhalten berechtigte Personengruppen ferner einen Zugriff auf die Datenbank und die kartographischen Darstellungen des Flächenkatasters der Abteilung Stadtentwicklung. Bedingung für die Nutzung ist ein politisches Mandat oder eine fachbezogene Tätigkeit bei der Stadt Wuppertal

(siehe <https://www.wuppertal.de/microsite/geoportal/topicmaps/contentseiten/potenzialflaechen-online.php>).

Nicht zuletzt ist dieses Handlungsprogramm Gewerbeflächen mit der umfangreichen Anlage, die für jeden Standort einen Steckbrief bereithält, ein gutes Instrument, um Transparenz herzustellen. Im Gegensatz zu den früheren Ausgaben von 2018 und 2020 sind nun die Standorte flächenscharf dargestellt. Das ist möglich geworden, weil die Verwaltung die beabsichtigte Veröffentlichung eines Gewerbeflächenkatasters (gem. § 200 Abs. 3 BauGB) zuvor bekannt gemacht hat (s. Amtsblatt Nr. 10/2024, vom 27.03.2024).

2. Gewerblicher Immobilienmarkt

Die aktuelle weltwirtschaftliche Situation, die Energiekrise und deutlich gestiegene Kapitalmarktzinsen und hohe Inflationsraten sorgen für Unsicherheit im Immobilienmarkt. Das Transaktionsgeschehen hat sich aufgrund der Erhöhung von Finanzierungs- und Baukosten deutlich verlangsamt. Der Wuppertaler Immobilienmarkt erzielte im Jahr 2023 ein historisches Umsatztiefe.

Insgesamt wurden Kaufverträge über 2.640 Immobilien in 2023 abgeschlossen. Dies entspricht einem Rückgang von ca. 19 % im Vergleich zu 2022 und markiert das geringste Transaktionsgeschehen seit 1981. Der Flächenumsatz lag mit 212,2 ha ca. 12 % unter dem Vorjahresergebnis und der Geldumsatz mit rd. 736 Mio. € sogar rd. 33 % niedriger als in 2022.

Die allgemeine Marktentwicklung ist auch am Teilmarkt bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte nicht vorbeigegangen. Ohne Differenzierung zwischen sekundärer und tertiärer gewerblicher Nutzung wurden in 2023 47 Transaktionen (2022: 71) bei einem Geldumsatz von 39,3 Mio. € (2022: 105,5 Mio. €) vom Gutachterausschuss registriert.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 werden aufgrund ihrer Heterogenität keine mittleren Kaufpreise für bebaute Gewerbegrundstücke genannt. Der mittlere Kaufpreis für unbebaute Gewerbe- und Industrieflächen lag in 2023 bei 80 €/m² bei nur 4 auswertbaren Transaktionen. Damit lag der mittlere Kaufpreis rd. 14 % tiefer als in 2022. Auffällig ist ebenfalls die geringe Preisspanne zwischen 70 €/m² und 85 €/m², die in den Vorjahren noch deutlich größer war. (siehe untenstehende Tabelle)

Tabelle 1: Entwicklung der Kaufpreise von unbebauten Gewerbe- und Industrieflächen in Wuppertal

	2023	2022	2021	2020
mittlerer Kaufpreis	80 €/m ²	93 €/m ²	90 €/m ²	75 €/m ²
Preisspanne	70 - 85 €/m ²	85 - 160 €/m ²	60 - 120 €/m ²	30 -140 €/m ²
Transaktionen	4	8	10	10

Quelle: Grundstücksmarktberichte 2024, 2023, 2022, 2021 für die Stadt Wuppertal

Im Vergleich mit Wuppertals Nachbargemeinden zeigt sich, dass nur in den Gemeinden Haan, Remscheid, Solingen und Mettmann höhere Bodenpreise für gewerblich genutzte Grundstücke erzielt werden. Bei den westlich liegenden Gemeinden verdeutlicht sich so die Nähe zum wesentlich höherpreisigen Düsseldorfer Immobilienmarkt.

Tabelle 2: Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für Gewerbenutzung in €/m²

Ort		Lage		
Kreis	Gemeinde	gut	mittel	einfach
	Wuppertal	100	75	60
	Remscheid	110	95	75
	Solingen	120	105	
Ennepe-Ruhr-Kreis	Hattingen		45	35
	Sprockhövel	55	50	40
	Schwelm	60	55	
	Ennepetal	55	50	45

Ort		Lage		
Kreis	Gemeinde	gut	mittel	einfach
Oberbergischer Kreis	Radevormwald	60	45	35
Kreis Mettmann	Haan	100	80	
	Mettmann	145	90	
	Wülfrath	85	70	
	Velbert	90	70	60

Quelle: Grundstücksmarktbericht NRW 2023

Die Bodenrichtwerte für klassische, baureife Gewerbeflächen in der Stadt Wuppertal liegen zum Stichtag 01.01.2024 in Abhängigkeit zur Lage zwischen 100 €/m² und 60 €/m² (ohne Veränderung ggü. 2023). Im Vergleich dazu liegen die Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau je nach Lage drei bis viermal so hoch.

Tabelle 3: Bodenrichtwertübersicht zum 01.01.2024

Baureife Grundstücke	Lage		
	gut	mittel	mäßig
Gewerbenutzung – klassische Gewerbeflächen	100 €/m ²	75 €/m ²	60 €/m ²

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Wuppertal

Abschließend bleibt festzustellen, dass die wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten zwei Jahre für wenig Bewegung auf dem Immobilienmarkt gesorgt haben. Die im Vergleich zur Niedrigzinsphase höheren Finanzierungskosten haben zu insgesamt gesunkenen Kaufpreisen geführt.

Für private Projektentwickler brachten die genannten Entwicklungen wirtschaftliche Unsicherheit in der Projektkalkulation und somit eine abwartende Zurückhaltung neue Projekte in Angriff zu nehmen. Selbige Zurückhaltung zeigt sich bei den Nachfragern von Gewerbeimmobilien, welche aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage in Deutschland Investitionen scheuen. Zu erwarten ist jedoch, dass im Hinblick auf Leitzinssenkungen und eine Verbesserung der allgemeinen wirtschaftlichen Aussicht wieder mehr privatwirtschaftliche Investitionen getätigt werden.

Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten stellen bei einem leicht rückläufigen bzw. gleichbleibenden Preisniveau auf dem gewerblichen Immobilienmarkt die kommunale Gewerbeflächenentwicklung vor eine wirtschaftliche Herausforderung. Sie lässt sich im Regelfall auf Projektebene nicht rentabel realisieren. Dennoch ist die kommunale Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen als Teil der Daseinsvorsorge und insbesondere als eine für die Schaffung von Arbeitsplätzen wichtige Aufgabe zu betrachten. Eine wirtschaftliche Bewertung ist dementsprechend eher auf gesamtwirtschaftlicher Ebene im Sinne einer **Stadtrendite** angebracht.

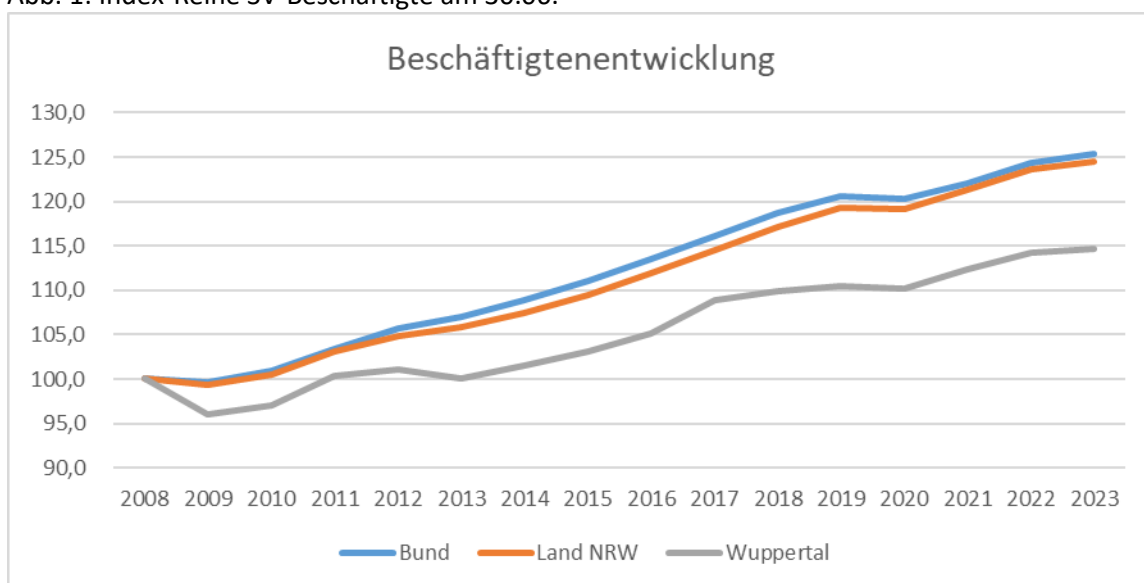
3. Entwicklung des Arbeitsmarktes

Trotz vieler Erfolge durch eine aktive kommunale Wirtschaftsförderungspolitik hat Wuppertal schwerer als viele andere Kommunen mit den Auswirkungen des Strukturwandels zu kämpfen. Das macht sich insbesondere an zwei Indikatoren bemerkbar: die Entwicklung der Beschäftigten und die Entwicklung der Arbeitslosenquote.

Unterdurchschnittliches Wachstum

Wuppertal hat wie die meisten Städte in den vergangenen Jahren sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hinzugewonnen. Gleichwohl ist dieses Wachstum des Beschäftigungsvolumens weit hinter dem Landes- und Bundesdurchschnitt zurückgeblieben.

Abb. 1: Index-Reihe SV-Beschäftigte am 30.06.



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Datenabruf vom 27. 03.2024, eigene Bearbeitung

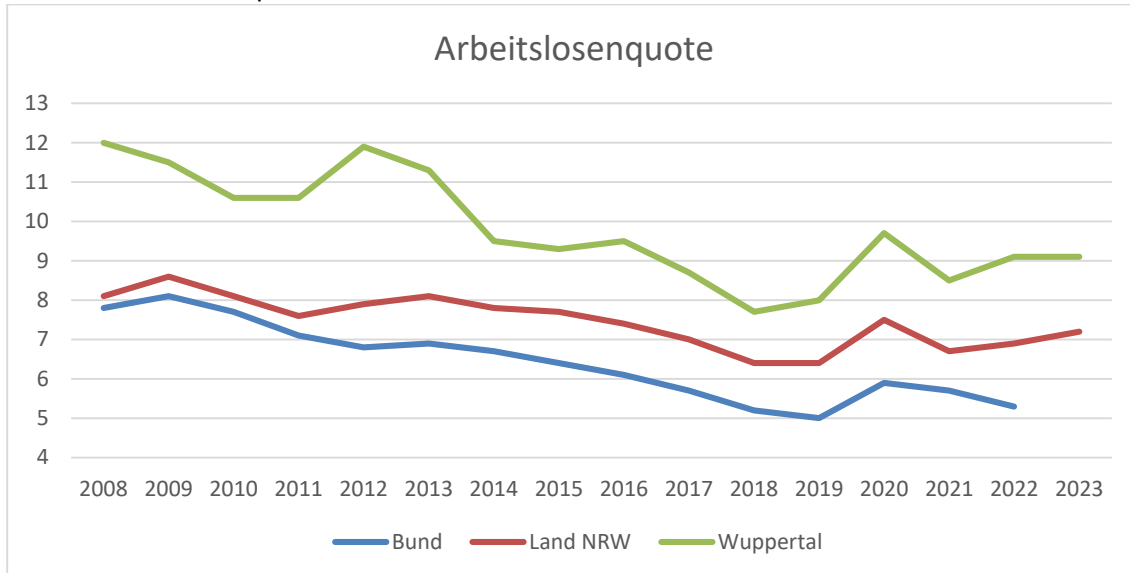
Es ist deutlich erkennbar, dass die Finanzkrise von 2009 in Wuppertal zu einem deutlicheren wirtschaftlichen Einbruch geführt hat, als im Landes- oder Bundesdurchschnitt. Wuppertal hatte ca. 4% seines Beschäftigungsvolumens verloren, das Land oder der Bund im Durchschnitt hingegen nicht einmal 1%. Auch die Erholungsphase hat einen längeren Zeitraum in Anspruch genommen. Während Wuppertal drei Jahre benötigte, um das Vorkrisenniveau zu erreichen und anschließend zwei weitere Jahre auf diesem Niveau verharrte, setzten auf Bundes- und Landesebene längst wieder Wachstumsprozesse ein. Die Schere ging bis 2019 auseinander und verharrt seitdem auf einem hohen Niveau.

Wuppertal hat in der Zeit von 2008 bis 2023 ein Wachstum an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen von 14,7% erreicht, das Land erreichte im gleichen Zeitraum ein Wachstum von ca. 24,4%, der Bund 25,3%. Damit zeigt sich, dass sich andere Regionen in und außerhalb von NRW dynamischer entwickelt haben.

Arbeitslosigkeit

Mit dem Anstieg der Beschäftigung ist es im gleichen Zeitraum gelungen, die Zahl der Arbeitslosen zurückzuführen. Die Quote lag am 31.12.2023 bei 9,1%. Sie liegt jedoch im Vergleich zum Bund und zum Land NRW immer noch recht hoch. Im Vergleich zum Bund liegt sie zwischen 3% und 4% und im Vergleich zum Land NRW zwischen 2% und 3% Prozentpunkte höher.

Abb. 2: Arbeitslosenquoten zum 31.12.



Quelle: IT NRW, Datenabruf vom 27.03.2024; eigene Bearbeitung

Einordnung

Die vorangegangenen Auswertungen ersetzen keine fundierte Arbeitsmarktanalyse. Sie werfen jedoch ein Schlaglicht auf die Arbeitsmarktsituation des Standorts Wuppertal. Die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse entwickelt sich positiv, aber weniger dynamisch als in anderen Gemeinden. Auch der Abbau der Arbeitslosigkeit zeigt eine positive Entwicklung, aber dennoch ist die Quote überdurchschnittlich hoch.

Die Folgen des Strukturwandels müssen weiterhin intensiv bearbeitet werden. Dabei verfügt Wuppertal über hervorragende harte und weiche Standortfaktoren. Dazu gehört natürlich die gute Verkehrsanbindung sei es über Straße, Schiene oder Luftverkehr. Dazu gehört auch das gut ausgebildete Arbeitskräftepotenzial. Das Bildungsangebot ist ausgezeichnet, das kulturelle Angebot spielt auf einem hohen Niveau, die umgebende Landschaft ist reizvoll.

Ein Standortfaktor ist jedoch seit Jahrzehnten ein Problem. Es fehlt ein breites Angebot an gut erschlossenen, baureifen Gewerbeflächen, mit der eine Wirtschaftsförderung Ansiedlungen gezielt steuern kann. Erfahrungen zeigen, dass private Immobilieneigentümer und Projektentwickler naturgemäß an einem schnellen Return on Investment interessiert sind und die Zahl und die Qualität von Arbeitsplätzen eine untergeordnete Rolle spielen. Daher sind auch in den vergangenen Jahren viele Potenzialflächen für Logistik- und Lagerfläche genutzt worden.

Gewerbeflächen sind im Instrumentenkasten einer kommunalen Wirtschaftsförderungspolitik nicht alles, aber ohne Gewerbeflächen gibt es keine neuen Ansiedlungserfolge, droht durch Abwanderung der Verlust von Unternehmen mit negativen Folgen für den Arbeitsmarkt, für die Einkommenssituation der privaten Haushalte und des kommunalen Haushalts.

4. Potenzialflächen

Dem Standort Wuppertal stehen zum Stichtag 31.03.2024 rein rechnerisch ca. 129,2 ha zur Verfügung. Im Vergleich zum Jahr 2020 ist dabei die Summe der Potenzialflächen (128,5 ha) nahezu identisch geblieben. Man könnte von einer Stagnation ausgehen, aber das Bild bedarf einer Einordnung.

Korrekturbedarfe, Inanspruchnahmen, Planungsleichen und Standortaufgaben

Größere Ab- und Zugänge beschreiben das Bild der vergangenen vier Jahre. Ursächlich hierfür sind auf der Abgangsseite eine geänderte entwicklungspolitische Zielrichtung (z.B. Standort Parkstraße: Forensik, Standort Jesinghausen: Freiflächen-PV), aber auch gewünschte Inanspruchnahmen (Standort: Haßlinghauser Straße), nicht-gewünschte Inanspruchnahmen aufgrund politischer Vereinbarungen (Standort: Nächstebrecke Straße / Bramdelle – Nord) oder auch bessere Erkenntnisse aufgrund des Planungsfortschritts (Standort: Düsseldorfer Straße / Bahnstraße). Der Standort Kleine Höhe ist bereits 2020 aufgrund politischer Beschlüsse aus der Übersicht der Potenzialflächen herausgefallen.

Auf der Zugangsseite steht eine wichtige Korrektur, die Aufnahme des schon lange planungsrechtlich gesicherten Erweiterungsstandortes des Forschungszentrums in Uellendahl-Katernberg (Standort Aprather Weg / Pahlkestraße, siehe auch Erläuterung auf der folgenden Seite) sowie die Aufnahme des ehemaligen Schaeffler-Standortes (Standort Varresbeck-Nord), der nach der Stilllegung bereits durch einen Investor aufgekauft wurde.

Nicht zuletzt durch die Einarbeitung von externen Hinweisen durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz¹ (LANUV NRW) sowie der Ergebnisse des Planungsbüros SSR² aus Dortmund (siehe auch Drucksache Nr. VO/1091/21) hat sich die Datenqualität des vorliegenden Gewerbeflächenkatasters erhöht. Beide Untersuchungen haben sich speziell mit der Suche nach Innenentwicklungspotenzialen beschäftigt.

Die wichtigsten Bewegungen in Kürze:

2020 ist der **Standort Parkstraße** (4,75 ha) in die Potenzialflächenübersicht aufgenommen worden. Aufgrund darauffolgender politischer Entscheidungen zur Suche eines Forensik-Standortes steht die Fläche nicht mehr zur Verfügung. Das entsprechende Planungsverfahren des Landes NRW zur Errichtung einer Forensik an der Parkstraße läuft.

¹ LANUV: Im Oktober 2022 hat das LANUV der Stadt Wuppertal Informationen zu Brachflächen und minder-genutzte Flächen zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um Flächen mit einer gewerblich-industriellen, verkehrlichen oder sonstigen baulichen Vornutzung. Für die Erfassung wurden in der Regel Luftbilder aus verschiedenen Jahren ausgewertet. Die Verwaltung hat diese Daten ausgewertet und den verschiedenen Kategorien zugeordnet, d.h. ein Teil der Flächen ist in die Nutzungskategorie Wohnen geflossen. Im vorliegenden Handlungsprogramm wurden Flächen aufgenommen, die eine Mindestgröße von 2.000 m² aufweisen und für eine gewerbliche Nachfolgenutzung geeignet sind. Es handelt sich dabei häufig um Flächen, die Unternehmen als Betriebs-erweiterungsstandorte dienen.

² SSR: Das Büro hat ein GIS-gestützten Ansatz verfolgt. Grundlage waren Daten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS). Im Fokus standen erschlossene Grundstück bzw. Grundstücke, die maximal 100 m von einer potenziellen Erschließung entfernt liegen sowie unbebaute bzw. bebaute Grundstücke, die noch Restpotenzial bieten. In diesem Zusammenhang wurden zahlreiche Liegenschaften ermittelt, die entweder im Außenbereich liegen (100 Meter-Regel!) und gewerblich genutzte Grundstücke, die offene Lagerflächen und / oder Mitarbeiterstellplätze aufweisen und sich daher in Nutzung befinden. Im Ergebnis ist dieser Ansatz sehr viel theoretischer und insgesamt weniger erfolgreich als die gezielte Luftbilddauswertung des Landesamtes, die sofort ein Bild der Nutzungsintensität liefert.

Die Restriktionen, die eine Entwicklung des **Standortes Jesinghausen** (ca. 14 ha) behindern, sind seit vielen Jahren bekannt. Hierzu zählt eine mangelnde Erschließungsmöglichkeit, Restriktionen durch die Hochspannungsleitungen mit entsprechenden Einschränkungen, Restriktionen durch den Bachlauf und durch die Autobahn (Anbauverbotszone, Zone des Genehmigungsvorbehalts). Der Standort, der überwiegend in städtischer Hand ist, wurde dennoch nicht aufgegeben, da er in diesem Fall nur das rechnerische Defizit erhöht hätte. Jetzt gibt es Interesse, diesen Standort für die Produktion von Solarstrom zu nutzen. Weite Teile des Standortes liegen im 200 Meter Puffer der Autobahn, im sogenannten privilegierten Raum (§ 35 Abs. 1 BauGB). Derzeit läuft ein Planverfahren zur Aufhebung des alten B-Plans, der für diesen Standort einen Friedhof festsetzt. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens ist der planungsrechtliche Weg zur Genehmigung einer Freiflächen-PV-Anlage frei. Zeitgleich bleibt die Möglichkeit erhalten, nach Ablauf des langfristigen Pachtvertrages die Voraussetzungen zur gewerblichen Entwicklung erneut zu überprüfen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des **Standortes Nächstebrecker Straße / Bramdelle** gab es erhebliche Proteste durch die Bürgerschaft gegen die Entwicklung als auch Hinweise, dass der nördliche Teil des Standortes nicht rentierlich entwickelt werden kann. In der Folge wurde der Standort in eine Nord- und Südhälfte geteilt. Die Entwicklung des südlichen Teils wurde weiterverfolgt. Planungsrecht ist mittlerweile geschaffen, der Standort wurde veräußert. Die Entwicklung des nördlichen Teils (ca. 6,3 ha) wird nicht weiterverfolgt.

Der **Standort Haßlinghauser Straße** (2,9 ha) wird durch das ansässige Unternehmen - wie beabsichtigt - für eine Erweiterungsinvestition genutzt.

Der **Standort Düsseldorf Straße / Bahnstraße** (Reduzierung um 2,7 ha von 7,2 ha auf 4,5 ha) wird durch einen privaten Investor entwickelt. Durch die Aufgabe einer Baumschule stehen neue Entwicklungsflächen zur Verfügung. Mit der Entwicklung ist auch eine Neuordnung der Liegenschaft verbunden. Nach Vorlage des städtebaulichen Entwurfs und Abstimmung mit der übergeordneten Planungsebene ist klar, welche Liegenschaften der Investor für seine eigene Entwicklung benötigt, welche Liegenschaften dem Gartenbaumarkt zur Verfügung gestellt werden und welche Liegenschaften an interessierte Unternehmen vermarktet werden können.

Der **Standort Aprather Weg / Pahlkestraße** (12 ha) ist in die Potenzialflächenübersicht neu aufgenommen worden. Es handelt sich jedoch nicht um einen neuen Standort, sondern um die Korrektur der bestehenden Verhältnisse. Als Sonderstandort Forschung im Privatbesitz war er kein Gegenstand eigenständiger kommunaler Entwicklungsüberlegungen, sondern entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 856 (Aprather Weg / Pahlkestraße, Rechtskraft 28.05.1997) ein Erweiterungsstandort im Sinne eines „Vorhabens zur Standortsicherung eines bedeutenden Wirtschaftszweigs“. Gleichwohl ist er bei der Analyse des Innenentwicklungspotenzials aufgrund des Bebauungsplans in das Blickfeld gerückt und wird nun zur Vervollständigung der Potenzialflächenübersicht aufgenommen.

Als paradox ist die Situation um die Standortaufgabe von Schaeffler zu bezeichnen. Auf der einen Seite steht der Verlust von mehreren Hundert gut bezahlten Industriearbeitsplätzen, die mit einer hohen Wertschöpfung einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaft in der Region geleistet haben. Auf der anderen Seite führt gerade diese Betriebsstilllegung mit der Neuordnung des **Standortes Varresbeck-Nord** (11,4 ha) kurzfristig zu einer Entspannung der Gewerbeflächensituation auf dem Mietsektor. Der neue Investor führt derzeit viele Gespräche mit Interessenten.

Tabellarische Übersichten zu den Zu- und Abgängen finden sich im Anhang (s. Kap. 3.1. und 3.2.).

Bewertung des Gewerbeflächenpotenzials

Das gesamte Gewerbeflächenpotenzial von 129,2 ha verteilt sich auf 65 Standorte. Jeder Standort wird in einem Steckbrief skizziert. Die Standorte haben, wie auch in der Vergangenheit praktiziert, eine Mindestgröße von 2.000 m². Die Steckbriefe befinden sich im Anhang. Sie enthalten jeweils einen Karten- und einen Luftbildausschnitt, Informationen zur Lage, Größe sowie zum Planungsrecht und ggf. zum Thema Umwelt. Eine kurze Bewertung schließt den Steckbrief ab. 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).

Tabelle 4: Gewerbeflächenpotenzial

Flächenangebot
insgesamt:
129,2 ha

Ca. 39 % (50,9 ha)
besitzen eine
realistische
Entwicklungs-
perspektive (grüne
und gelbe Zellen)

Ca. 61 % (78,3 ha)
stehen für eine
Entwicklung de
facto nicht zur
Verfügung.

Ca. 47,7 % (61,6
ha) des gesamten
Flächenpotenzials
entfallen auf
Wiedernutzungs-
potenziale.

Gewerbeflächenpotenzial (Stand: 31. März 2024)				
Angaben in ha				
Verfügbarkeit \ Verwertbarkeit	Gut	mittel	schwierig	Summe
sofort verfügbar				
Gesamt	13,6	6,2	2,0	21,8
davon Wiedernutzungspotenzial	13,1	4,1	0,3	17,4
kurzfristig verfügbar				
gesamt	4,6	18,5	0	23,1
davon Wiedernutzungspotenzial	4,6	18,5	0	23,1
mittelfristig verfügbar				
Gesamt	8,0	0	0	8,5
davon Wiedernutzungspotenzial	4,5	0	0	4,5
langfristig verfügbar				
gesamt	0	2,3	0	2,3
davon Wiedernutzungspotenzial	0	0	0	0
nicht verfügbar				
gesamt	17,2	20,7	0,9	38,9
davon Wiedernutzungspotenzial	9,6	2,3	0,9	12,9
nicht kalkulierbar				
Gesamt	0,5	31,6	2,9	35,0
davon Wiedernutzungspotenzial	0,5	1,6	1,5	3,6
Endsumme				
aktuelles Reserveflächenpotenzial	44,0	79,4	5,8	129,2
davon Wiedernutzungspotenzial	32,3	26,5	2,7	61,6

Quelle: Stadt Wuppertal, eigene Bearbeitung

Die Ergebnisse werden in der Tabelle 4 zusammengefasst. Die Verwendung von Signalfarben (grün, gelb, rot-orange) dient der einfacheren Lesbarkeit. Der grüne Block zeigt Flächen, die sofort bzw. kurzfristig verfügbar sind und gute Verwertungskriterien besitzen.

Das trifft gerade einmal auf 18,2 ha (ca. 14 %) des Flächenpotenzials zu. Der gelbe Block, 32,7 ha (ca. 25 %), 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, 78,3 ha (ca. 61 %), beschreibt die schwierigen oder nicht verfügbaren Flächen. Ob oder wann sie den Unternehmen zur Verfügung gestellt werden können, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht seriös eingeschätzt werden.

Nur die Standorte, die in den grünen und gelben Zellen zusammengefasst sind, haben eine realistische Perspektive und können ansiedlungswilligen Unternehmen in Aussicht gestellt werden. Das sind nur 50,9 ha und damit 39 %) der gesamten Potenzialfläche.

Das Verhältnis der Flächen, die neu in Anspruch genommen werden müssen (z.B. Landwirtschaftsflächen) zu den Wiedernutzungspotenzialen, hält sich nun wieder die Waage. Das ist im Wesentlichen auf den Standort Varresbeck-Nord zurückzuführen.

5. Gewerbeflächenbedarf und Gewerbeflächendefizit

Eigene Erhebungen in den Jahren zwischen Januar 2006 und Dezember 2019 kommen zu dem Ergebnis, dass ca. 10 - 15 ha pro Jahr gewerbliches Bauland in Anspruch genommen worden sind. Dabei war in der Vergangenheit die Inanspruchnahme von Wiedernutzungspotenzialen mit mehr als 60 % äußerst hoch.

Für die Jahre 2020 bis 2024 kann die Höhe der Inanspruchnahme nicht bestätigt werden (siehe auch hierzu Kapitel 2). Hier sind es nach eigenen Recherchen ca. 7,2 ha pro Jahr. Dieses Ergebnis ist jedoch vor dem Hintergrund der vergangenen und aktuellen Krisenjahre zu sehen. Die zurückliegende Corona-Krise, die Energie-Krise, die noch zu überwindende Inflation sowie ein vergleichsweise hohes Zinsniveau trüben die Entwicklungsaussichten und die Investitionsbereitschaft. Insofern wird es bei besseren Konjunkturaussichten wahrscheinlich einen Nachholeffekt geben. Grundsätzlich sollte man für die kommenden Jahre den Wert von 10 – 15 ha p.a. (im Durchschnitt 12,5 ha) als Richtwert weiterhin ansetzen.

Die Regionalplanungsbehörde kommt in ihrer Prognose über den zukünftigen Bedarf der Stadt Wuppertal zu einer vergleichbaren Einschätzung. Auf der Basis einer Trendfortschreibung kommt sie zu dem Ergebnis, dass die Stadt Wuppertal für die nächsten 20 Jahre einen Bedarf von 248 ha hat (vgl. Bezirksregierung Düsseldorf (2016): Regionalplan Düsseldorf (RPD) - Begründung, S. 332). Das entspricht einem jährlichen Bedarf von 12,4 ha. Da der vollständige Bedarf im Regionalplan nicht in der Siedlungsfläche dargestellt werden konnte, wurden ca. 76 ha dem Flächenbedarfskonto gutgeschrieben.

Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept

Im aktuellen „Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2023 für die Planungsregion Düsseldorf“ (RGIK 2023) berichtet die Bezirksregierung Düsseldorf über einen gestiegenen Fehlbedarf von nunmehr 120 ha für Wuppertal (s. Tabelle 5, Folgeseite).

Tabelle 5: Entwicklung des Fehlbedarfs in den Städten mit Flächenbedarfskonto

	Bedarf im RPD	Bedarf 2023	Entwicklungspotenzial		Flächenbedarfskonto im RPD (2018)	Fehlbedarf 2023
			RPD	2023 (10. RPÄ)		
Düsseldorf	294	344	225	224	-69	-120
Remscheid	111	113	88	83	-23	-30
Solingen	124	123	104	92	-20	-31
Wuppertal	248	288	172	168	-76	-120
Erkrath	32	31	22	14	-10	-17
Haan	50	43	37	28	-13	-15
Monheim	42	45	16	28	-26	-17
Ratingen	101	74	90	72	-11	-2
Velbert	62	58	47	44	-15	-14
Gesamt					-263	-395

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, RGIK 2023, S. 64, Sitzungsvorlage 56/2023

Ergebnisse der Unternehmensbefragung 2023 zum Thema Flächenbedarf

Im Rahmen der Neustrukturierung der Wirtschaftsförderung Wuppertal wurde die Unternehmensberatung Lennardt und Birner GmbH beauftragt, Wuppertaler Unternehmen zu ihrer Sicht auf den Standort Wuppertal zu befragen. Ein wichtiges Thema war auch hier das Gewerbeflächenangebot.

- Für zwei Drittel der befragten Unternehmen gibt es keine Erweiterungsflächen am Standort.
- Mehr als ein Viertel der Unternehmen, die hierzu Ausführungen gemacht haben, plant in den nächsten drei Jahren eine Erweiterung am Standort. Im Schnitt werden hierfür durchschnittlich 2.500 m² benötigt (siehe auch Westdeutsche Zeitung, Lokalteil Wuppertal, „Wuppertal ist nicht als Marke platziert“, 05.01.2024).

Bei der Befragung ist auch deutlich geworden, dass einige Unternehmen eine gesamte oder teilweise Standortverlagerung planen, insbesondere weil Flächen fehlen

6. Handlungsempfehlungen

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

- Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale vorantreiben
- Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen
- Bedeutende private Gewerbeflächen ankaufen
- Förderung von Brachflächenrevitalisierungen durch das Land
- Qualitätskriterien umsetzen
- Neue Potenzialflächen im Außenbereich untersuchen
- Lösungen für den Mangel an Kompensationsflächen erarbeiten
- Umweltorientierte Festsetzungen im Bebauungsplan-Verfahren
- Städtebauliche Instrumente nutzen

6.1. Entwicklung ausgewählter Flächenpotenziale vorantreiben

Die wichtigsten Entwicklungsflächen in den nächsten fünf Jahren sind:

Bezirk	Standortbezeichnung	Größe in ha	Bemerkung
EW	Varresbeck-Nord (Ex-Schaeffler-Standort)	11,4	Planungsverfahren ange- laufen, ggf. Genehmigung nach §34 BauGB
EW	Bahnhof Varresbeck-Süd	3,5	Prüfung steht vor Abschluss
Vw	Düsseldorfer Straße / Bahnstraße	4,5	Planungsverfahren angelaufen
Vw	Bahnstraße / Buntenbeck	3,5	Erste Planungsschritte erfolgt; Zustimmung Privater zur Ent- wässerung ist Voraussetzung
Ba	SmartTec Campus	3,7	Standortvergrößerung durch gemeinsame Vermarktung mit privatem Eigentümer
LB	Clausewitzstraße	3,2	Planungsverfahren abge- schlossen, Vermarktung läuft
LB	Spitzenstraße / Bahn	3,7	Planungsverfahren angelaufen

Die oben genannten Standorte sind, soweit noch nicht geschehen mit Nachdruck zu entwickeln, so dass der kurz- bis mittelfristige Bedarf an Potenzialflächen gedeckt werden kann.

Vorbereitende Schritte müssen jedoch bereits heute eingeleitet werden (Ankauf, Einsatz städtebau licher Instrumente).

6.2. Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen

Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass kurzfristig und insbesondere 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 in Gewerbegebieten 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)).

Zur Wahrheit gehört aber auch, dass der Standort Wuppertal trotzdem permanente kleinteilige gewerbliche Bauflächen durch die Umwandlung in Wohnnutzungen verliert. Dies betrifft zumeist innerstädtische Lagen, die im unbeplanten Innenbereich liegen und sich durch eine Nutzungsmischung auszeichnen und oftmals den modernen Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung nicht gerecht

werden. In der Regel sind die Standorte im Flächennutzungsplan (FNP) als Mischgebiete (MI) dargestellt. Um die Umwandlung zu verhindern müsste ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Das heißt, dass man unter Umständen „mit Kanonen auf Spatzen schießen“ würde und knappe Ressourcen, die zur Bewältigung wichtigerer Planverfahren eingesetzt werden könnten, bindet. Zudem tragen solche Umwandlungen häufig zur Konfliktminimierung und Aufwertung eines Quartiers bei. Wie häufig im Städtebau ist es eine Einzelfallentscheidung. Über anstehende Nutzungsänderungen wird die Politik im Rahmen von Quartalsberichten zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen unterrichtet.

6.3. 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, konnte damit nur bedingt mit den bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten gesteuert werden.

Schwindende Flächenreserven machen es aber auf der anderen Seite notwendig, auch besonders sorgfältig mit privaten Potenzialflächen 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).

In diesen Fällen sollte unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft werden, ob ein Erwerb durch die Stadt möglich ist, um eine qualitätsvolle Entwicklung zu sichern. Wünschenswert wäre ein jährlicher Haushaltsposten zum kontinuierlichen Ankauf von Liegenschaften als Anschub für einen revolvingierenden Bodenfonds. Gleichwohl wird dieser von Zeit zu Zeit einer Aufstockung bedürfen, denn die Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht in den meisten Fällen ein Zuschussgeschäft. Dies gilt sowohl für die Entwicklung auf der „grünen Wiese“ als auch für die Revitalisierung von Brachflächen.

6.4. Förderung von Brachflächenrevitalisierungen durch das Land NRW

Brachflächen können unter Umständen mit Hilfe von Fördermitteln durch das „Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm“ des Landes NRW (RWP NRW) aufbereitet werden. Hier gewährt das Land Zuschüsse auf sogenannte unrentierliche Kosten.

Die Revitalisierung von Brachflächen ist eine komplexe Aufgabe. Der Mangel an Know-how kann ggfs. durch die Unterstützung von NRW.URBAN kompensiert werden. Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH steht interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite. Sie erwirbt die Grundstücke, stellt Expertise für die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Bauflächen zur Verfügung und übernimmt das Projektmanagement und die Abrechnung des Projektes. Die NRW.BANK stellt NRW.URBAN für die Verwirklichung der Maßnahmen einen Kreditrahmen zur Verfügung (vgl. www.nrw-urban.de/urbane-raeume/bauland-entwicklung-1 (2020)).

Die Revitalisierung von Brachflächen hat mehrere Vorteile:

- Schonung der natürlichen Ressource Boden, Schutz des Freiraums
- keine Kompensationspflichten
- Effiziente Auslastung der Infrastruktur (die Erschließung ist bereits vorhanden)

- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Vermeidung von Grundwasserbelastungen
- Ggf. Nutzung vorhandener Bausubstanz

Auf der anderen Seite stehen Risiken, die vor einer Investitionsentscheidung nicht immer bis ins Detail geklärt werden können:

- Finanzielle Risiken in Verbindung mit der Sanierung von Bodenverunreinigungen, Abriss und Bodenvorbereitungskosten (Unrentierlichkeit der Maßnahme)
- Verwendbarkeit: Sensibilität des Umfelds, Denkmalschutz, unter Umständen Artenschutzprobleme
- Zahl und Struktur der Eigentümer, Preisvorstellungen

Trotz der genannten Risiken ist die politische und öffentliche Akzeptanz für eine gewerbliche Flächenentwicklung auf Brachflächen i.d.R. deutlich höher als für eine Entwicklung im Freiraum.

6.5. Qualitätskriterien umsetzen

Bei der Vermarktung städtischer Gewerbeflächen setzt die Stadt Wuppertal auf Qualitätskriterien (vgl. Handlungsprogramme Gewerbeflächen 2017 und 2020).

Arbeitsplatzeffekt

Neben der Ausrichtung auf die Qualifikation der Arbeitsplätze wird seit 2018 die Anzahl der durch Unternehmen geschaffenen Arbeitsplätze bei der Neuansiedlung berücksichtigt. Um diese Anforderung handhabbar zu machen, orientiert sich die Stadt Wuppertal an einer Mindestanzahl von Arbeitsplätzen pro 1.000 m² Gewerbefläche³.

Wirtschaftszweig	Arbeitsplätze pro 1.000 m ² Gewerbefläche
Verarbeitendes Gewerbe	6
Bau	6
Großhandel	6
Verkehr / Logistik	6
Übrige Dienstleistungen / FuE	15 (aktuell) 20 (langfristig)

³ 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 Beschäftigte³ 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.

In Wuppertal ist die Bezugsgröße 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.

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 Merkmal, dass in den Entscheidungsprozess einbezogen wird. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die getätigten Investitionen im Zusammenhang mit den Neubauvorhaben Abschreibungsmöglichkeiten entstehen, die dazu führen, dass in den ersten Jahren geringere Gewerbesteuererinnahmen zu erwarten sind.

Struktureffekt

Vorrangig sollen Unternehmen bestimmter Branchen, insbesondere Unternehmen, die den regionalen Kompetenzfeldern zuzuordnen sind (z.B. Informationstechnologie, Gesundheitswirtschaft, Ressourceneffizienz, Automotive und Maschinenbau) offensiv für den Standort angeworben werden.

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, auch wenn sie nicht die vorgenannten Kriterien erfüllen.

Ausdifferenzierung der Qualitätskriterien

Der Kriterienkatalog könnte weiter ausdifferenziert werden, sodass z.B. bestimmte Branchen, die in besonderem Maß zur Diversifizierung der Branchenstruktur beitragen oder Branchen, die ein bestimmtes Kompetenzfeld ergänzen, stärker gewichtet werden.

Gleichfalls könnte eine Berücksichtigung des sozialen Engagements für die Region ein wichtiger Faktor sein. Auch das Thema Umwelt und Klimabewusstsein, eine Vorbildfunktion für andere Unternehmen, könnte relevant sein.

Die Wirtschaftsförderung kann bei Bedarf Vorschläge zur Ausdifferenzierung des Kriterienkatalogs unterbreiten.

6.6. Neue Potenziale im Außenbereich untersuchen

Trotz der Prämisse, dass Innenentwicklung eine eindeutige Priorität gegenüber der Außenentwicklung besitzt, wird der zukünftige Bedarf dringend benötigter Gewerbeflächen nicht ohne die Erschließung von Flächen im Außenbereich möglich sein. Ohne diese ist eine zukunftsorientierte gewerbliche Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Wuppertal nicht möglich.

Dies vorausgeschickt hat die Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR unterstützt durch die Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau sowie Bauen und Wohnen im Jahr 2020 das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) in Dortmund beauftragt, neue Flächenpotenziale im Außen- und Innenbereich zu untersuchen. Hierzu wurden den Fachausschüssen und dem Rat erste Ergebnisse (s. Drucksache-Nr. VO/1091/21) vorgelegt. In der Beratung dieser Drucksache haben die Vertreterinnen und Vertreter der Ausschüsse beschlossen, ein eigenes **Workshop-Verfahren** durchzuführen.

In zehn Workshops und zwei umfangreichen Ortsbesichtigungsterminen haben die teilnehmenden Vertreterinnen und Vertreter der Ausschüsse Wirtschaft, Arbeit, Nachhaltigkeit (WAN) und Stadtentwicklung und Bauen (STABA) sowie Vertreterinnen und Vertreter der Wirtschaftsförderung und der städtischen Verwaltung (Geschäftsbereichsleitung GBL 3 -zeitweise-, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau und Ressort Bauen und Wohnen) ein Ergebnis erarbeitet, das in gleicher Sitzungsreihe vorgestellt und beschlossen werden soll.

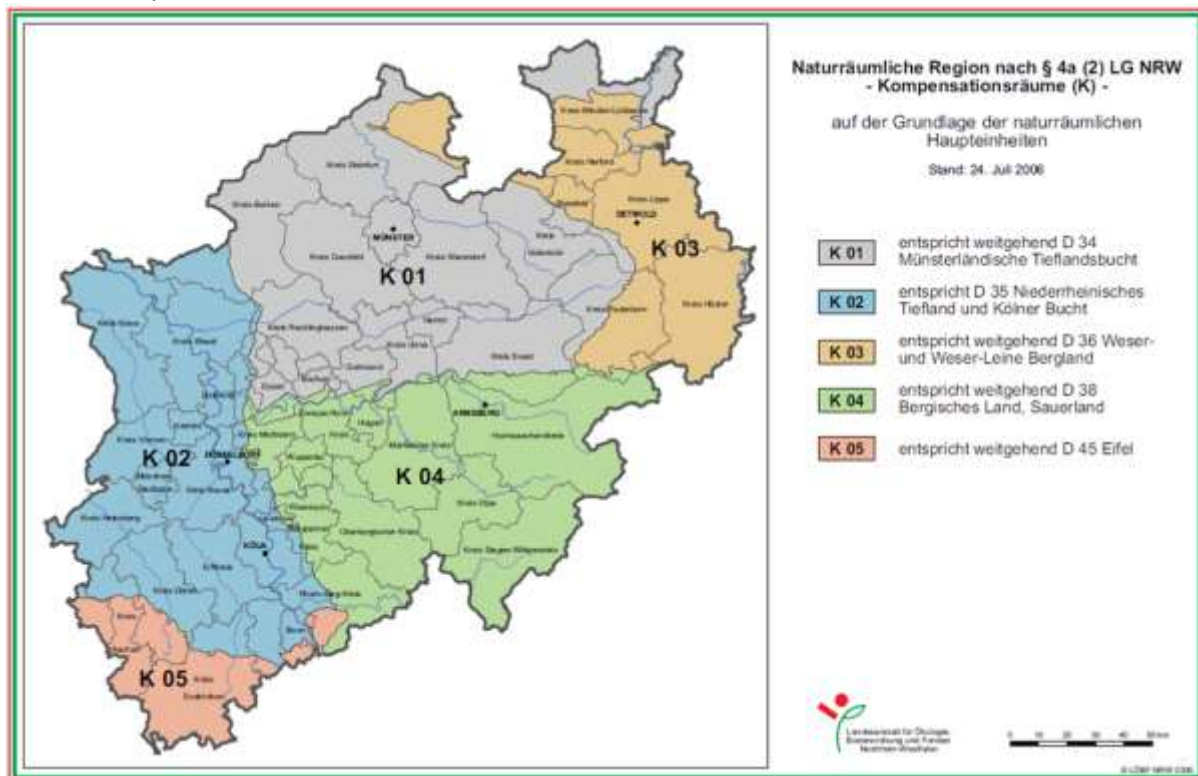
6.7. Lösungen für den Mangel an Kompensationsflächen erarbeiten

Ein Blick in das aktuelle Kompensationsflächenkataster zeigt, dass die Stadt gerade einmal über 8 ha Vorhalteflächen auf eigenem Grund verfügt. Diese sind überwiegend bereits durch laufende Projekte gebunden. Die Erfahrung zeigt, dass es bislang sehr schwierig war, potenzielle Kompensationsflächen anzukaufen.

Die Flächen, die die Stadt im Stadtgebiet zur Verfügung hat, reichen nicht aus, um neue Vorhaben im Außenbereich zu kompensieren. Das Thema der Kompensationsverpflichtung muss daher bei der weiteren Bearbeitung der Standortvorschläge unbedingt beachtet werden. Forstflächen, die bislang häufig zur Kompensation herangezogen wurden, fallen weg. Private Flächen stehen kaum zur Verfügung. Wichtig ist in dem Zusammenhang, dass Kompensationsflächen auch sachlich passen müssen.

Jedoch müssen Eingriffe nicht zwingend im Wuppertaler Stadtgebiet kompensiert werden. Die Kompensation kann auch in einem vom Land NRW vorgegebenem Naturraum vorgenommen werden.

Abb. 3: Kompensationsräume



Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW

Der für Wuppertal und das Bergische Städtedreieck maßgebliche Raum entspricht weitestgehend dem Bergischen Land und dem Sauerland (s. Abb. 3, grüne Darstellung, K 04). Es gibt mittlerweile

Agenturen, die sich darauf spezialisieren, Bieter von möglichen Kompensationsflächen und nachfragende Gemeinden oder Unternehmen zusammenzuführen.

6.8. Umweltorientierte Festsetzungen im Bebauungsplan-Verfahren

Eingriffe müssen kompensiert werden. Gleichwohl gibt es Möglichkeiten, Eingriffe bereits zu Beginn der Planung zu minimieren. Der Rat der Stadt Wuppertal hat im Juli 2019 eine klimagerechte Gewerbeflächenentwicklung eingefordert (siehe Drucksache Nr. VO/0627/19) und in diesem Zusammenhang den Smart Tec Campus zum Modellprojekt erhoben.

Die folgenden Kriterien sollen gem. Ratsbeschluss dabei Berücksichtigung finden:

- Flächensparende Bauweise
- Anlage von Grünflächen
- Nutzung von klimafreundlichen Baumaterialien mit Recyclingoption
- Ausstattung der Gebäude mit Gründächern und -Fassaden
- Energieversorgung durch erneuerbare Energien und effiziente Wärme-/Kältesysteme
- Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes

Die Verwaltung hat wunschgemäß ein Arbeitspapier für den Smart Tec Campus vorgelegt, dass als Grundlage für verbindliche Festsetzungen in den kommenden Bebauungsplan-Verfahren dienen kann.

Darüber hinaus gibt es regionsspezifische Ratgeber, die Empfehlungen aussprechen und in einem Festsetzungskatalog berücksichtigt werden können

6.9. Städtebauliche und andere Instrumente nutzen

Zur Mobilisierung von Siedlungsflächen, im vorliegenden Fall Gewerbeflächen, stehen der Verwaltung unterschiedliche Instrumente zur Verfügung. Nicht jedes Instrument ist praktikabel. Um jedoch ein vollständiges Bild zu zeigen, werden alle Instrumente dargestellt und bewertet. Die Instrumente sollen genutzt werden, um vorhandene gewerbliche Flächen schneller zu mobilisieren, zusammenhängende, gut nutzbare Gewerbeflächen zu generieren, neue Gewerbeflächen auszuweisen und konkurrierende Flächennutzungen zu unterbinden.

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 (BauGB) aber auch Möglichkeiten, derer sich Wuppertal lange nicht mehr bedient hat, z.B. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung (Vorkaufsrechte) oder auch bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, vereinfachte Umlegung). Zu dem Instrumentenkasten zählen auch Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) sowie städtebauliche Gebote. Sie spielen in der Realität keine Rolle.

Privatrechtliche Instrumente (z.B. Kaufverträge) können die Instrumente des Städtebaus ergänzen.

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).

Das Instrument Städtebaulicher Vertrag wird seit der Einführung in den 1990er Jahren auch in Wuppertal intensiv genutzt. Insbesondere die Regelung zur Kostentragung von Planungsleistungen und Übertragung von Planungsschritten auf private Dritte wird nach Möglichkeit angewendet.

Vorkaufsrechte / Vorratsbeschlüsse

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

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

Das besondere Vorkaufsrecht

Das besondere Vorkaufsrecht (§ 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).

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das **Wohl der Allgemeinheit** dies rechtfertigt. Daher muss die Ausübung des Vorkaufsrechts durch städtebauliche Ziele gut begründet sein.

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.

Das Vorkaufsrecht wird in Wuppertal bisher nur punktuell angewendet, insbesondere zum Erwerb von Flächen, die in Bebauungsplänen als öffentliche Flächen (Straßenverkehrsflächen, Grünflächen) vorgesehen sind. Eine Vorkaufsrechtsausübung zum Zwecke der Baulandsicherung und -aktivierung ist bisher selten Praxis in der Stadt Wuppertal.

Die konsequente Nutzung von Vorkaufsrechtsmöglichkeiten könnte ein wichtiger Baustein sein, um bauliche Entwicklungsflächen in kommunales Eigentum zu bringen und hierdurch die Grundlage für die gezielte Entwicklung dringend benötigter neuer Gewerbeflächen zu schaffen.

Potenzialstandorte zum Abschluss von Vorkaufssatzungen könnten die Standorte Blombach-Süd und Blumenroth sein. Ferner sollte der Abschluss einer Vorkaufssatzung immer auch dann erwogen werden, wenn die Aufgabe wichtiger Gewerbestandorte bekannt wird, wie z.B. in jüngster Zeit im Fall des Schaeffler-Standortes in Varresbeck geschehen. Über diesen Weg werden Gespräche zwischen der Stadt und dem potenziellen Erwerber sichergestellt.

Vorratsbeschlüsse

Ein Vorratsbeschluss für die Ausübung eines bestimmten Vorkaufsrechtes ist aus Sicht der Verwaltung rechtlich nicht möglich. Die Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufrechtes muss intensiv abgewogen werden und im Rahmen dieser Ermessensausübung die Argumente gewürdigt werden, die die Betroffenen vorbringen. Es handelt sich um einen Eingriff in ein Grundrecht. Durch eine Grundsatzentscheidung über ein Vorkaufsrecht wird man dieser notwendigen Abwägung nicht gerecht und der Bescheid wäre anfechtbar.

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 so 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)

Für die Grundstücke in einem Umlegungsverfahren ergeben sich in der Summe nach der Umlegung höhere Bodenwerte als vor der Umlegung. Es findet i.d.R. eine Aufwertung des Immobilienbesitzes statt. Dies belegt die „Privatnützigkeit“ des Verfahrens. Zudem kann die Gemeinde den Umlegungsvorteil (Bodenwertgewinn) abschöpfen, was zu einer Win-Win-Situation führt. Die gilt vor allem bei Wohnbauflächen.

Bei Gewerbeflächen liegen die Verhältnisse anders. Hier muss man i.d.R. von einer unrentierlichen Entwicklung des Standortes ausgehen. Damit sind keine Gewinne, sondern vielmehr Defizite zu verteilen. Das lässt die Akzeptanz für dieses Verfahren sinken. Möglicherweise sind durch die Stadt Ausgleichszahlungen zu leisten, da man sonst den Eigentümer finanziell schädigen würde.

Bevor man dieses Instrument im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung anwendet, um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, müssen die Möglichkeiten und die Konsequenzen mit externen Umlegungsexperten intensiv erörtert werden und im Einzelfall geprüft werden.

Um dieses Instrument in der Verwaltung neu zu etablieren, bedarf einer intensiven externen Beratung, neues Personal für eine Geschäftsstelle und der Einrichtung eines Umlegungsausschusses. Damit geht die Bereitstellung von Haushaltsmitteln einher. Die Geschäftsstelle sollte bei der Leistungseinheit 102 „Vermessung, Katasteramt und Geodaten“ angedockt werden.

Zur Historie:

In der Zeit von 1950 bis 2006 wurde über 90 Umlegungsgebiete nachgedacht. Insgesamt wurden 62 Verfahren eingeleitet. Das letzte Umlegungsverfahren (ECE - Cityarkaden) wurde im Jahr 2006 abgeschlossen. Zur Durchführung einer Umlegung muss der Rat der Stadt Wuppertal einen Umlegungsausschuss neu bestellen, da die Amtsdauer von bestellten Mitgliedern nach 5 Jahre abläuft. Die letzte Amtszeit eines Mitgliedes des Umlegungsausschuss endete am 22.02.2010 mit Ablauf der Wahlzeit des stellv. Bewertungssachverständigen Herr Dipl. – Ing. Michael Zwirnmann.

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 Instrumente verwirklichen lassen.

Dies ist berechtigt, weil zur obligatorischen Beschaffung aller Flächen im Entwicklungsbereich eine Ent-eignung auch ohne Bebauungsplan möglich ist. Außerdem ist der Erwerb der Flächen zu einem ent-wicklungsunbeeinflussten Wert bzw. der Verkauf zum sogenannten Neuordnungswert unter Ab-schöpfung 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 Entwicklungs-träger 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 bodenrechtlich letztes Mittel zur Mobilisierung von Bauland anzuwenden, wenn für die notwendige Entwicklung keine "milderen" Mittel des Planungsrechts zur Verfügung stehen.

Stadtentwicklungsmaßnahmen wurden in Wuppertal bisher nicht angewandt. Es gibt zudem unter den gewerblichen Potenzialflächen keinen geeigneten Standort. Selbst die größte Potenzialfläche Blombach-Süd verfügt nicht über das notwendige Gewicht, um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu begründen.

Städtebauliche Gebote

Ein solches Gebot stellt einen erheblichen Eingriff in die Rechte des Eigentümers dar. Daher müssen strenge Auflagen erfüllt werden, ehe ein solches ausgesprochen werden kann. Zum einen muss die Bebauung aus objektiver Sicht wirtschaftlich zumutbar sein. Dabei geht es noch nicht um eine Beurteilung der finanziellen Lage des Eigentümers. Vielmehr wird geprüft, inwieweit eine Bebauung des Grundstückes - auch bei Aufnahme eines Kredites - allgemein rentabel ist. Ist das Baugebot dann ausgesprochen und stellt sich heraus, dass der Eigentümer selbst eine Bebauung nicht realisieren kann, so kann er die Gemeinde zur Übernahme des Grundstückes verpflichten (§ 177 Abs. 4 BauGB). Eine weitere Voraussetzung für das Erlassen des Baugebots und auch anderer städtebaulicher Gebote ist, dass die „alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist“ (§ 175 Abs. 2 BauGB). Dies muss sorgfältig begründet werden. So reicht es etwa im Falle eines vorliegenden Bebauungsplans nicht aus, dass Baugebot mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu begründen.

Das Baugebot gemäß BauGB wird selten angewandt. Zum einen scheuen Kommunen den verhältnismäßig hohen Aufwand, insbesondere eines drohenden Rechtsstreits, wenn dadurch nur die Bebauung eines einzelnen Grundstücks realisiert wird. Es ist für den gewerblichen Bereich nicht rechtssicher anzuwenden. Möglichkeiten zur Durchsetzung eines Baugebots ergeben sich unter Umständen im privatrechtlichen Bereich.

Privatrechtliche Instrumente abseits des Städtebaurechts

Bauverpflichtung und Rückabwicklungspflichten im Rahmen von Grundstückskaufverträgen:
Es werden grundsätzlich Bauverpflichtungen mit Rückabwicklungsoption in die städtischen notariellen Kaufverträge aufgenommen. Das bedeutet, dass die Grundstückswirtschaft ein Rückgriffsrecht auf die verkaufte Gewerbefläche hat, sollte der Kunde nicht die vereinbarte Bebauung vornehmen.

7. Zusammenfassung

Ein qualitativ gutes und quantitativ ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Standortes Wuppertal. Wuppertal verfolgt in diesem Zusammenhang grundsätzlich eine angebotsorientierte Flächenpolitik, um zeitnah auf Anfragen zu reagieren, die Ansiedlung neuer Unternehmen zu ermöglichen, die Abwanderung von Bestandsunternehmen zu verhindern sowie dem Verlust von Unternehmen und Arbeitsplätzen entgegenzuwirken.

Wuppertal hat sich in den vergangenen Jahren weniger dynamisch als andere Regionen in NRW und des Bundes entwickelt. Der Zuwachs an Arbeitsplätzen fiel deutlich geringer aus. Die Arbeitslosenquote liegt deutlich über dem Landes- und dem Bundesdurchschnitt.

Dem Standort steht rechnerisch ein Flächenangebot von 129,2 ha zur Verfügung. Davon haben derzeit 50,9 ha (39 %) eine realistische Entwicklungsperspektive. Der überwiegende Teil des Flächenangebotes steht aus verschiedenen Gründen (Betriebserweiterungsflächen, andere Nutzungsabsichten etc.) nicht zur Verfügung oder der Zeitpunkt der Entwicklung des Standortes entzieht sich einer seriösen Kalkulation. Hier gibt es größere Entwicklungshemmnisse, die überwunden werden müssen (Eigentümerinteressen, unrentierliche Entwicklung). Die Summe des Flächenangebots ist seit der letzten Erhebung nahezu identisch geblieben. Das ist jedoch nicht das Ergebnis einer Stagnation.

Größere Ab- und Zugänge beschreiben das Bild der vergangenen vier Jahre. Ursächlich hierfür sind auf der Abgangsseite eine geänderte entwicklungspolitische Zielrichtung, aber auch gewünschte Inanspruchnahmen oder auch bessere Erkenntnisse aufgrund des Planungsfortschritts. Auf der Zugangsseite steht eine wichtige Korrektur, die Aufnahme des Erweiterungsstandortes des Bayer Forschungszentrums in Uellendahl-Katernberg sowie die Aufnahme des ehemaligen Schaeffler-Standortes in Varresbeck, der nach der Stilllegung bereits durch einen Investor aufgekauft wurde und nun neu entwickelt wird.

Mit der Erkenntnis, dass ca. 12,4 ha p.a. gewerbliche Flächen in Anspruch genommen werden, läuft Wuppertal auf ein erhebliches Flächendefizit zu.

Handlungsempfehlungen

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:

- Varresbeck-Nord
- Bahnhof Varresbeck-Süd
- Düsseldorfer Straße / Bahnstraße
- Bahnstraße / Buntenbeck
- SmartTec Campus
- Clausewitzstraße
- Spitzenstraße / Bahn

Vorhandene Gewerbeflächen konsequent schützen

Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass 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 der Verwaltung sein.

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).

In diesen Fällen sollte unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft werden, ob ein Erwerb durch die Stadt möglich ist, um eine qualitätsvolle Entwicklung zu sichern. Wünschenswert wäre ein Haushaltsposten zum kontinuierlichen Ankauf von Liegenschaften als Anschlag für einen revolvingierenden Bodenfonds.

Fördermittel nutzen

Dies gilt insbesondere für Brachflächen, die aufbereitet werden müssen. Diese können unter Umständen mit Hilfe von Fördermitteln durch das „Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm“ des Landes NRW (RWP NRW) aufbereitet werden.

Der Mangel an Know-how kann ggfs. durch die Unterstützung von NRW.URBAN über die Kommunale Entwicklungsgesellschaft kompensiert werden.

Qualitätskriterien umsetzen

Zu den Qualitätskriterien im Rahmen der Veräußerung von städtischen Flächen gehören:

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

Diese sind bei einem städtischen Verkauf, im Gegensatz zu einem privatwirtschaftlichen Verkauf, zwingend zu berücksichtigen. Die Qualitätskriterien können bei Bedarf weiter ausdifferenziert werden.

Neue Potenziale im Außenbereich untersuchen

Trotz der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist eine Bereitstellung dringend benötigter Gewerbeflächen ohne Entwicklungen im Außenbereich nicht möglich. Eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Ausschusses Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit (WAN) und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Städtebau und Mitgliedern der Verwaltung hat in 10 Workshops Standortvorschläge herausgearbeitet, die zeitnah den Bezirksvertretungen, den Fachausschüssen und dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden sollen.

Lösungen für den Mangel an Kompensationsflächen erarbeiten

Wenn neue Gewerbeflächen im Außenbereich entwickelt werden sollen, zieht diese Entwicklung Kompensationsverpflichtungen nach sich. Im Stadtgebiet fehlen jedoch geeignete Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Jedoch müssen Eingriffe nicht zwingend im Wuppertaler Stadtgebiet kompensiert werden. Die Kompensation kann auch in einem vom Land NRW vorgegebenem Naturraum vorgenommen werden. Der für Wuppertal und das Bergische Städtedreieck maßgebliche Raum entspricht weitestgehend dem Bergischen Land und dem Sauerland. Es gibt mittlerweile Agenturen, die sich darauf spezialisieren, Bieter von möglichen Kompensationsflächen und nachfragende Gemeinden oder Unternehmen zusammenzuführen.

Umweltorientierte Festsetzungen im Bebauungsplan-Verfahren

Eingriffe müssen kompensiert werden. Gleichwohl gibt es Möglichkeiten, Eingriffe bereits zu Beginn der Planung zu minimieren. Der Rat der Stadt Wuppertal hat im Juli 2019 eine klimagerechte Gewerbeflächenentwicklung eingefordert (siehe Drucksache Nr. VO/0627/19) und in diesem Zusammenhang den Smart Tec Campus zum Modellprojekt erhoben.

Die Verwaltung hat wunschgemäß ein Arbeitspapier für den Smart Tec Campus vorgelegt, dass als Grundlage für verbindliche Festsetzungen in den kommenden Bebauungsplan-Verfahren dienen kann.

Städtebauliche und andere Instrumente nutzen

In der Vergangenheit sind eher wenige Instrumente zur Entwicklung von Gewerbeflächen genutzt worden. In Zukunft sollte das Instrument Vorkaufssatzung regelmäßiger und das Instrument Umlegung in geeigneten Fällen angewendet werden.

Im Rahmen von Grundstückskaufverträgen zwischen Stadt und Unternehmen werden Baugebote und Rückabwicklungsoptionen bereits regelmäßig vereinbart.

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

Bezirksregierung Düsseldorf (2020): Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für die Planungsregion Düsseldorf, Planungsausschuss vom 25.03.2020

Bezirksregierung Düsseldorf (2023): Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für die Planungsregion Düsseldorf, Planungsausschuss vom 07.12.2023

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

Bundesagentur für Arbeit, Statistik SV-Beschäftigte, Datenabruf vom 27.03.2024

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal: Grundstücksmarktberichte 2024, 2023, 2022, 2021 für die Stadt Wuppertal

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen: Grundstücksmarktbericht NRW 2023

IT NRW, Statistik Arbeitslosenquote, Datenabruf vom 27.03.2024

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

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2022): Datenerlieferung „Informationen zu Brachflächen und mindergenutzte Flächen“

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 Gemengelagenkonzeption, Pilotuntersuchung Cronenberg, Drucksache-Nr. VO/0911/06

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung (2005): Handlungsprogramm Gewerbebranchen, 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

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2018): Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Fortschreibung 2017, Drucksache-Nr. VO/0901/16

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2020): Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Fortschreibung 2020, Drucksache-Nr. VO/0498/20

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2021): Zwischenbericht: Analyse von Gewerbe- und Industrieflächenpotenzialen im Außen- und Innenbereich, Drucksache -Nr. VO/1091/21

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau: Handlungsprogramm Gewerbeflächen, Quartalsbericht, diverse Berichte (I/2021 – I/2024)

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR, Investorentour Wuppertal Inside, diverse Jahrgänge

Internet

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

<https://www.hellmich-gruppe.de/immobilienangebote/gewerbegrundstueck-wuppertal-hauptstrasse/> Abruf vom 20.11.2023

<https://jordan-reflektoren.de/unternehmen/historie/> Abruf vom 19.03.2024

<https://www.lanuv.nrw.de/natur/eingriffsregelung/kompensationsraeume/> Abruf vom 02.03.2022

<https://www.nrw-urban.de/urbane-raeume/baulandentwicklung-1/>; Abruf vom 24.03.2020

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

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

Presse

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

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

Westdeutsche Zeitung: Möbelhaus soll aufs Prym-Gelände, Artikel vom 24.04.2018

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

Westdeutsche Zeitung: Uellendahler Straße: Rätselraten um LIDL, Artikel vom 05.06.2021

Westdeutsche Zeitung: Grundstücksverkäufe: CDU fordert Mitsprache der Politik, Artikel vom 12.05.2021

Westdeutsche Zeitung: Das Pressehaus wird vermarktet, Artikel vom 24.07.2019

Westdeutsche Zeitung: Das ehemalige Pressehaus ist verkauft, Artikel vom 30.09.2021

Westdeutsche Zeitung: Pressehaus weiter im Dornröschenschlaf, Artikel vom 16.03.2023

Westdeutsche Zeitung: Aussicht auf neue Geschäfte?, Artikel vom 08.08.2019

Westdeutsche Zeitung: BHC-Arena wird in Solingen gebaut – Schneidewind muss sich rechtfertigen, Artikel vom 07.10.2021

<https://wuppertal-total.de/stadtleben/plaene-fuer-xxxl-moebelhaus-verdichten-sich/>
Abruf vom 25.04.2018

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

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität

Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau, 101.1 (Elke Werner, David Abel)
in Zusammenarbeit mit
Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR
Ressort Bauen und Wohnen, 105.1 Bauleitplanung
Ressort Finanzen, 403.4 Grundstückswirtschaft

Stand: 24.04.2024

Anhang

Pläne / Tabellen / Steckbriefe

Inhalt

1.	Übersichtspläne Gewerbeflächenstandorte Stadt Wuppertal	
1.0	Bewertungskriterien.....	2
1.1.	Potenzialflächen - Übersicht	3
1.2.	Potenzialflächen - Verfügbarkeit.....	4
1.3.	Potenzialflächen - Verwertbarkeit	5
1.4.	Potenzialflächen - Handlungspriorität	6
2.	Gewerbeflächenkataster - Stadtbezirke / Standortsteckbrief	
2.0	Elberfeld	8
2.1	Elberfeld-West	11
2.2	Uellendahl-Katernberg	18
2.3	Vohwinkel	22
2.4	Cronenberg	36
2.5	Barmen	40
2.6	Oberbarmen	51
2.7	Heckinghausen	63
2.8	Langerfeld-Beyenburg	66
2.9	Ronsdorf	77
3.	Flächenbewegungen	
3.0	Flächenabgänge 2020 – 2024.....	83
3.1	Flächenzugänge 2020 - 2024.....	85

1. Übersichtspläne Gewerbeflächenstandorte Stadt Wuppertal

1.0 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

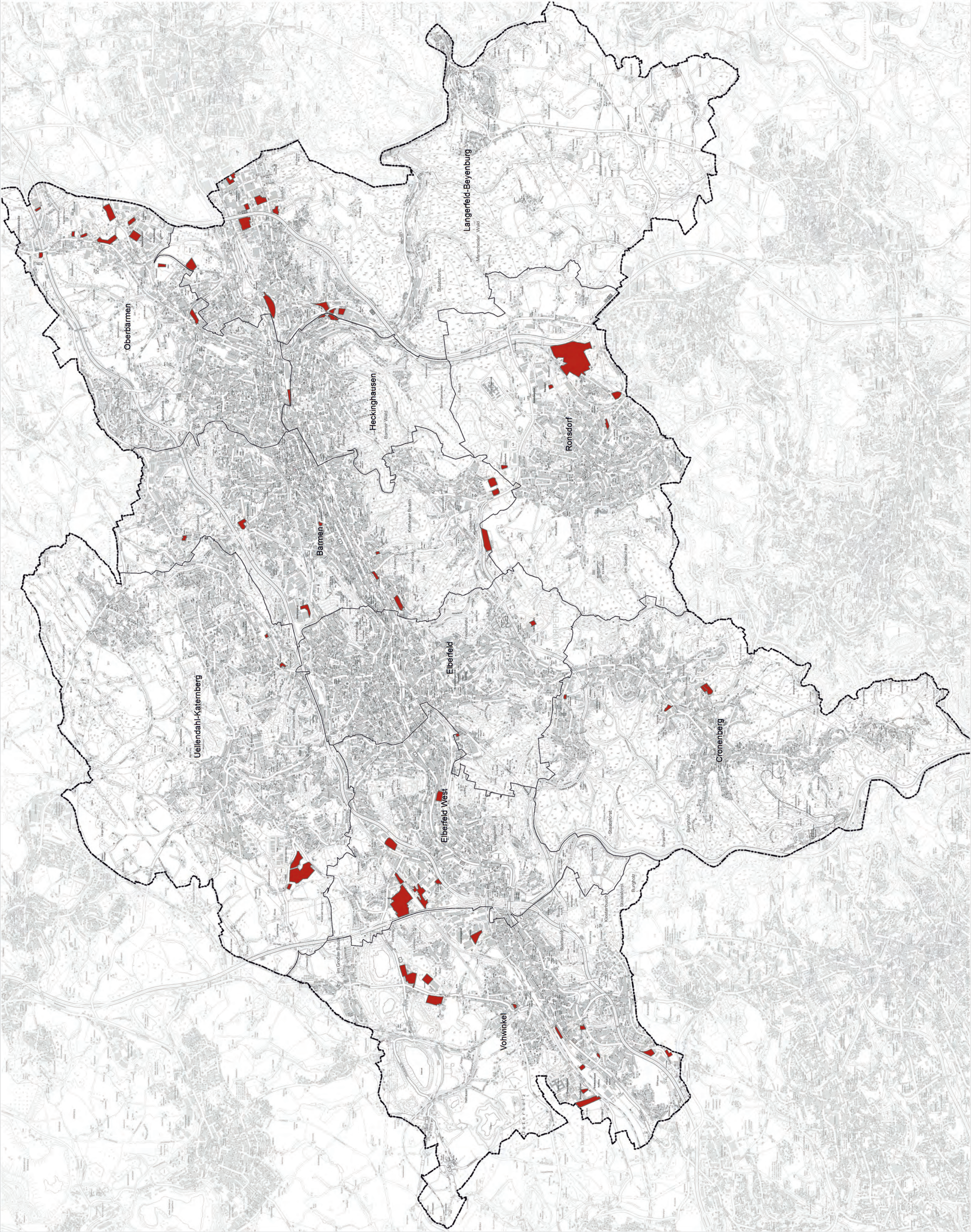
Handlungspriorität

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

LEGENDE

- Stadtgebiet
- Stadtbezirke
- Siedlungsfläche Gewerbe
- übrige Siedlungsfläche

Potenzialflächen



IMPRESSUM

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung,
Klimaschutz, Bauen und Recht

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
gez.: Neuguth

Layout: Ressort Vermessung, Katasteramt und
Geodaten

Kartengrundlage: ABK

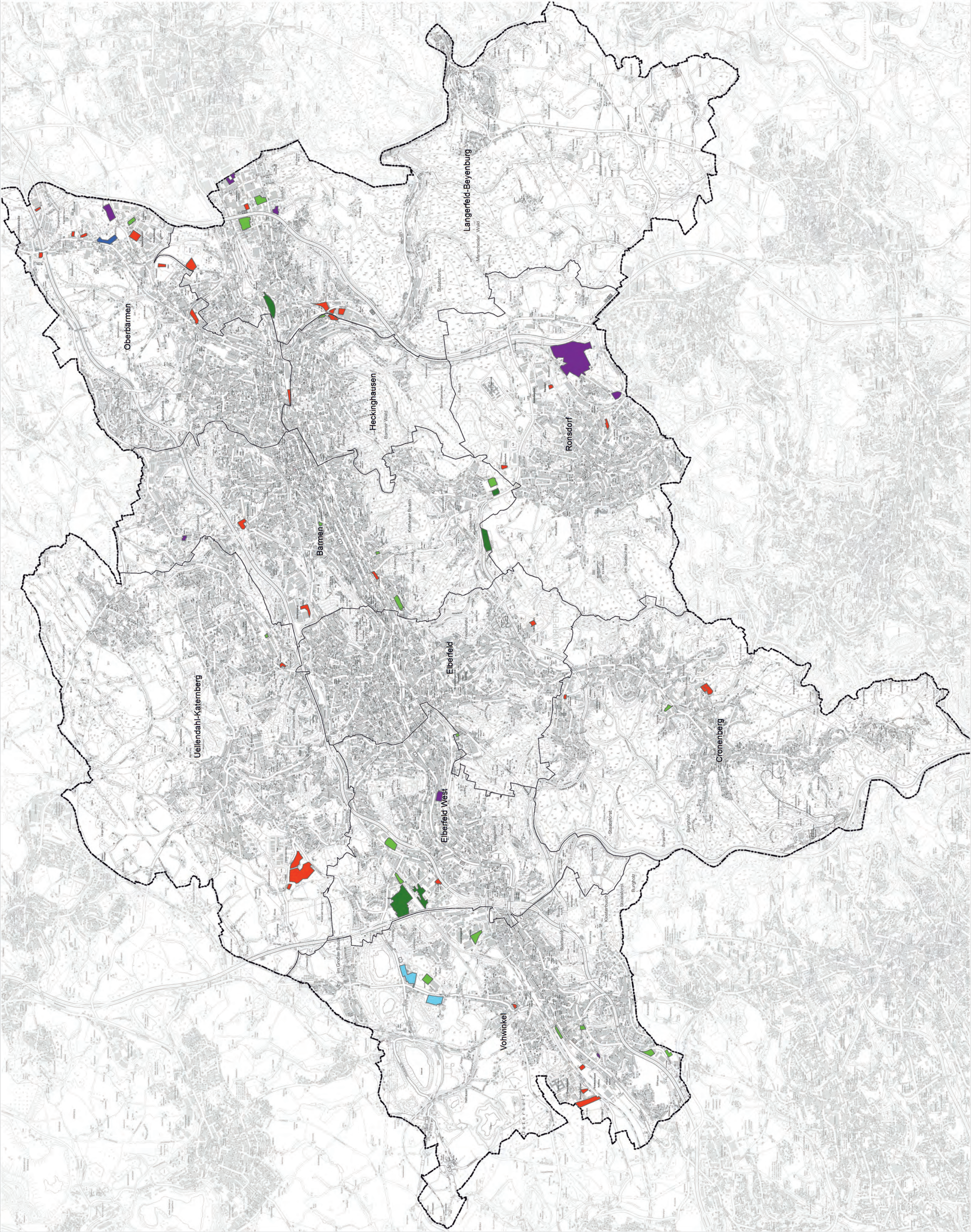
Datenstand: 09.04.2024

LEGENDE

- Stadtgebiet
- Stadtbezirke
- Siedlungsfläche Gewerbe
- übrige Siedlungsfläche

Verfügbarkeit

- sofort
- kurzfristig
- mittelfristig
- langfristig
- nicht kalkulierbar
- nicht verfügbar



IMPRESSUM

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung,
Klimaschutz, Bauen und Recht

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
gez.: Neuguth

Layout: Ressort Vermessung, Katasteramt und
Geodaten

Kartengrundlage: ABK

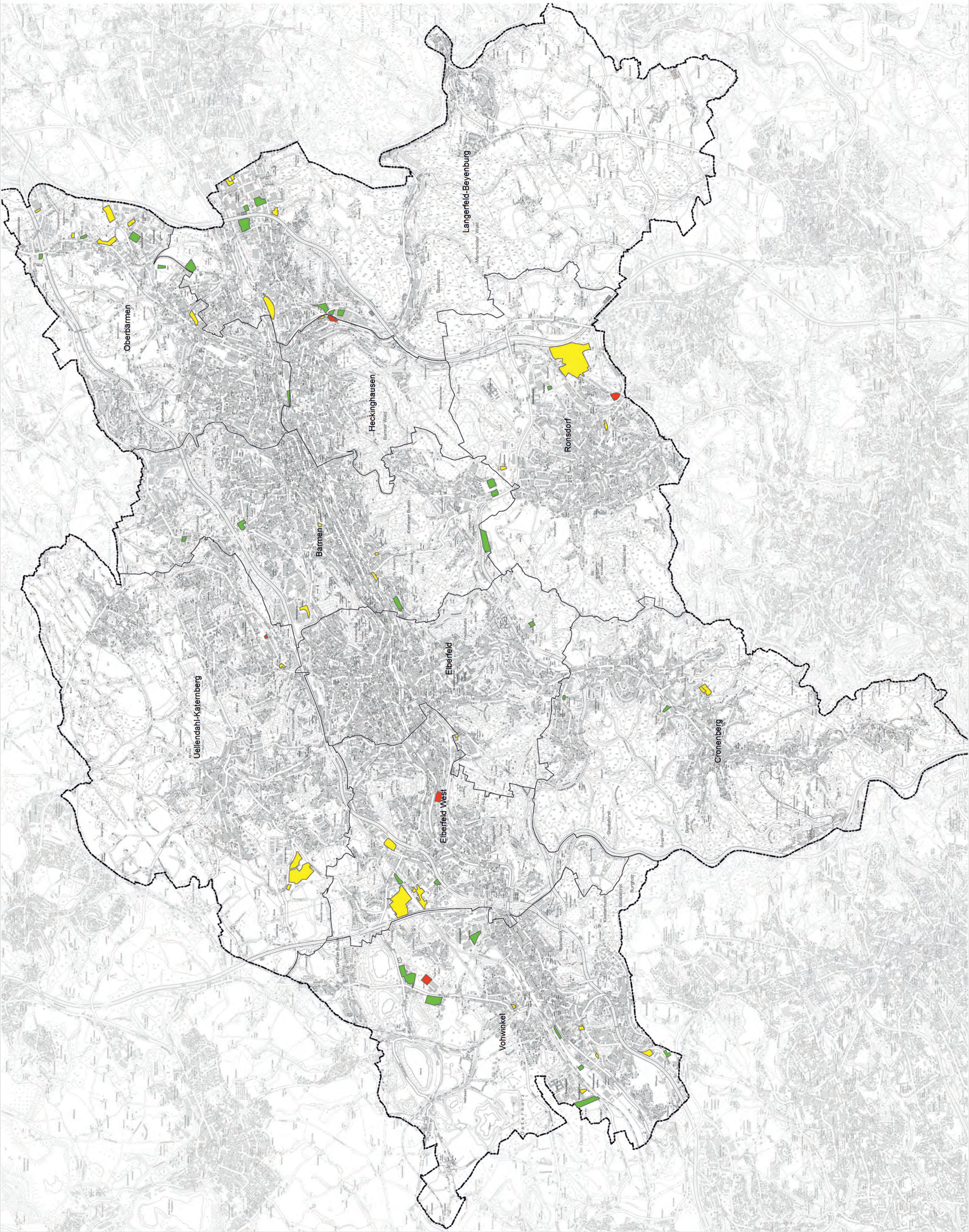
Datenstand: 09.04.2024

LEGENDE

- Stadtgebiet
- Stadtbezirke
- Siedlungsfläche Gewerbe
- übrige Siedlungsfläche

Verwertbarkeit

- gut
- mittel
- schwierig



IMPRESSUM

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung,
Klimaschutz, Bauen und Recht

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
gez.: Neuguth

Layout: Ressort Vermessung, Katasteramt und
Geodaten

Kartengrundlage: ABK

Datenstand: 09.04.2024

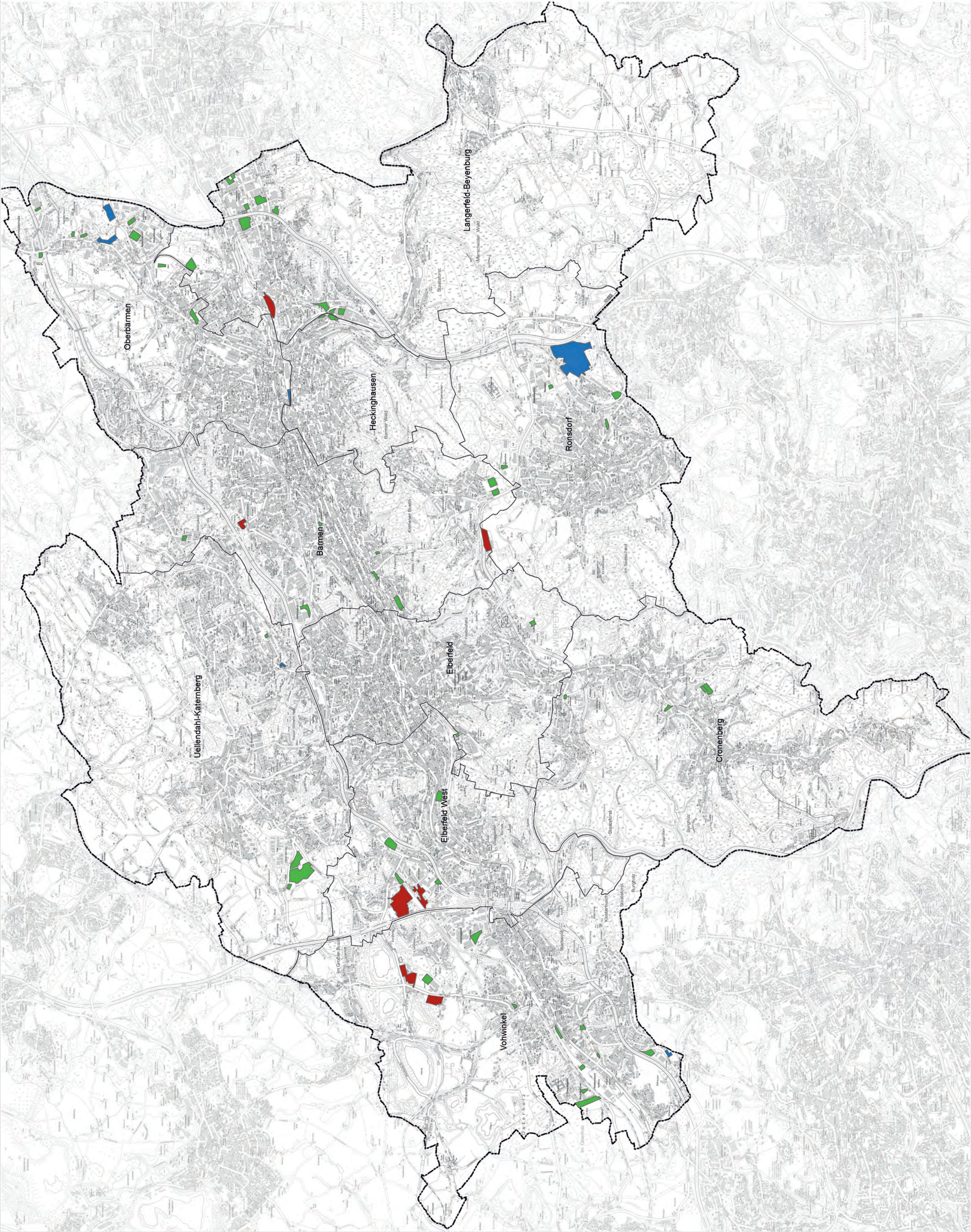
Handlungsprogramm Gewerbeflächen Fortschreibung 2024

LEGENDE

- Stadtgebiet
- Stadtbezirke
- Siedlungsfläche Gewerbe
- übrige Siedlungsfläche

Handlungspriorität

- kein planerischer Handlungsbedarf
- sofort mit Nachdruck verfolgen
- Vorbereitung spätere Entwicklung treffen



IMPRESSUM

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich: Wirtschaft, Stadtentwicklung,
Klimaschutz, Bauen und Recht

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
gez.: Neuguth

Layout: Ressort Vermessung, Katasteramt und
Geodaten

Kartengrundlage: ABK

Datenstand: 09.04.2024

2. Gewerbeflächenkataster - Stadtbezirke / Standortsteckbriefe

In der Summe der Informationen und der Darstellungen ergibt sich nach Auffassung der Stadt Wuppertal ein Gewerbeflächenkataster. Mit Datum vom 27.03.2024 hat die Stadt Wuppertal in ihrem Amtsblatt Nr. 10/2024 bekannt gemacht, dass sie beabsichtigt ein Gewerbeflächenkataster zu veröffentlichen. Widersprüche sind nicht eingegangen.

Nachfolgend sei hier noch einmal auf den Text verwiesen:

Bekanntmachung über die Veröffentlichung des Gewerbeflächenkatasters

Die Stadt Wuppertal hat auf der Grundlage des § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Bestandteil des Handlungsprogramms Gewerbeflächen (Fortschreibung 2024) ein Gewerbeflächenkataster erstellt.

Vor Veröffentlichung des Gewerbeflächenkatasters hat die Gemeinde entsprechend § 200 Abs. 3 BauGB ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher bekannt zu geben.

Mit dieser Bekanntmachung gibt die Stadt Wuppertal ihre Absicht zur Veröffentlichung des Gewerbeflächenkatasters bekannt.

In dem Handlungsprogramm Gewerbeflächen werden ungenutzte und untergenutzte gewerbliche Grundstücke anhand von Flächensteckbriefen (s. auch Handlungsprogramm Gewerbeflächen Fortschreibung 2020, https://www.wuppertal.de/vv/produkte/101/101_Handlungsprogramm_Gewerbeflaechen.php) erfasst. Die nun vorliegenden Steckbriefe enthalten im Gegensatz zu früheren Ausarbeitungen Karten- und Luftbildausschnitte, die die konkrete Liegenschaft darstellen. Ferner enthalten die Steckbriefe, wie gewohnt, Informationen zur Lagequalität, Baurecht und Umwelt sowie Einschätzungen zur Verfügbarkeit und Verwertbarkeit der Fläche.

Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der veröffentlichten Daten und Aussagen wird nicht übernommen. Dies gilt insbesondere für die Daten und Aussagen zur Bebaubarkeit von Flächen bzw. Grundstücken. Die Aufnahme in das Gewerbeflächenkataster begründet keinen Rechtsanspruch auf Bebauung.

Eigentümer haben nach § 200 BauGB das Recht, der Veröffentlichung ihres Grundstücks im Baulandkataster zu widersprechen. Der Widerspruch ist auch nach der Veröffentlichung jederzeit möglich, kann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden und erfordert den Eigentumsnachweis. Eigentümer können sich ab sofort informieren, ob das Gewerbeflächenkataster ihr Grundstück enthält.

Anfragen und Widersprüche richten Sie bitte an:

*Stadt Wuppertal
Ressort 101
Abteilung Stadtentwicklung
Elke Werner
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
E-Mail: stadtentwicklung@stadt.wuppertal.de*

2.0 Gewerbeflächenstandorte Elberfeld

Bezeichnung	Größe m ²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität

Elberfeld						
Viehhofstraße	2.289	B-Plan	Stadt Wuppertal	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Vorm Eichholz / Am Technologiepark	6.115	§ 34 BauGB	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	8.404					

Viehhofstraße

Gewerbepotenzialflächen

0-0918-1

Stadtbezirk/e: 0 - Elberfeld
Quartier/e: 05 - Friedrichsberg
Eigentümer: Stadt Wuppertal

Flächengröße: 2.289,27 m² (circa 0,2 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

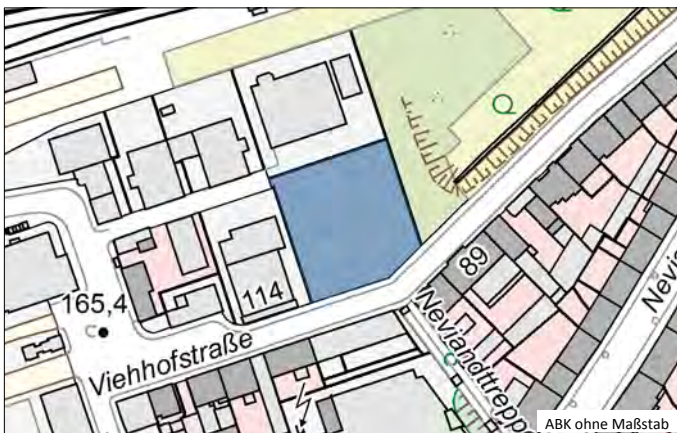
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne: 673 (Rechtskraft 27.04.2022)

Topografie: eben

Umgebungsnutzung: Wohnen, Mischgebiet, Gewerbe, Bahnfläche/n

Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: ca. 2000



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 11.03.2024

Es handelt sich um Liegenschaft, die seit über Jahren gewerblich genutzt wird. In den 1980er Jahren wurde der Gebäudebestand vollständig zurückgebaut und der Standort neu strukturiert. In den 1990er Jahren wurde der Standort neu vermietet und bebaut. Jedoch bereits zu Beginn der 2000er Jahre wurde die Nutzung aufgegeben. Es erfolgte erneut ein Rückbau. Viele Jahre blieb der Standort ohne Nutzung. Nunmehr dient er Lagerzwecken. Damit ist er untergenutzt.

Gleichwohl besitzt der Standort Restriktionen, die eine Nachnutzung erschweren. Die Zuwegung ist äußerst schmal, Grunddienstbarkeiten und die Baugrundqualität belasteten den Standort.

Quelle: LANUV

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort

Verwertbarkeit: mittel

Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Vorm Eichholz / Am Technologiepark

Gewerbepotenzialflächen

0-1021-1

Stadtbezirk/e: 0 - Elberfeld
Quartier/e: 04 - Griffenberg
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 6.115,44 m² (circa 0,6 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Sondergebiet - Forschung / Technologie, Grünfläche - Parkanlage
Bebauungspläne: keine

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Kleingärten/Grabeland
Brachfläche: vormals Militär
Nutzungsaufgabe: 1980er Jahre



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

Der Standort ist Teil der Technologieachse Süd und genießt eine hohe Lagegunst.

Seit Rückbau der militärischen Anlagen und Neustrukturierung des Standortes in den 1990er Jahren, ist dieser Standort ungenutzt und wird für Betriebserweiterungszwecke vorgehalten.

Da es keinen Bebauungsplan gibt, orientieren sich die Möglichkeiten der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

2.1 Gewerbeflächenstandorte Elberfeld-West

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Elberfeld-West						
Deutscher Ring	5.835	B-Plan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Varresbeck-Süd	34.573	§34 BauGB B-Plan	Stadt Wuppertal, privat	kurzfristig	mittel	sofort mit Nachdruck verfolgen
Varresbeck-Ost	9.929	§34 BauGB	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Heizkraftwerk Elberfeld	15.049	§34 BauGB	privat	nicht kalkulierba r	schwierig	kein planerischer Handlungsbedarf
Varresbeck-Nord	113.813	§34 BauGB	privat	kurzfristig	mittel	sofort mit Nachdruck verfolgen
Otto-Hausmann- Ring/AS W-Varresbeck	24.644	B-Plan	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
	203.843					

Deutscher Ring

Gewerbepotenzialflächen

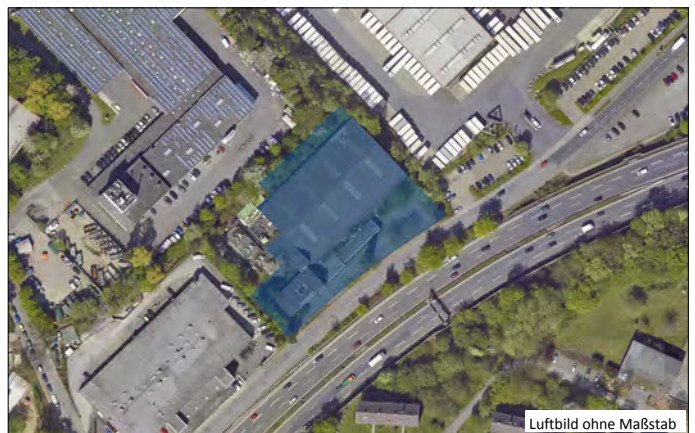
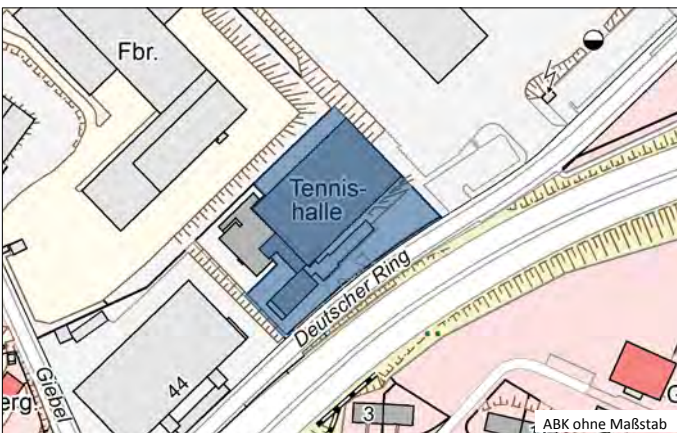
1-0022-0

Stadtbezirk/e: 1 - Elberfeld West
Quartier/e: 11 - Varresbeck
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 5.835,11 m² (circa 0,6 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 1244 (Rechtskraft 06.11.2019)

Topografie: hängig (nach Osten fallend)
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Verkehrsfläche/n
Brachfläche: vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe: nicht bekannt



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.10.2023

Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Tennisanlage. Das Gebäude steht bereits seit mehreren Jahren leer (Spontanvegetation / leichter Vandalismus).

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

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 sollte für produzierende und artverwandte Nutzungen erhalten werden.

2019 wurde ein Bauantrag zum Umbau der Halle in ein Veranstaltungssaal vorgelegt. Im Juli 2023 wurde der Bauantrag genehmigt. Damit sind die vorhergehenden Überlegungen überholt. Der Umbau hat noch nicht statt gefunden.

Quelle: Verwaltung, HP Brachflächen 2016

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Varresbeck-Süd

Gewerbepotenzialflächen

1-0026-0

Stadtbezirk/e: 1 - Elberfeld West
Quartier/e: 11 - Varresbeck
Eigentümer: private Gesellschaft/en, Stadt Wuppertal, teil-/städtische Gesellschaft/en, Privatperson

Flächengröße: 34.572,55 m² (circa 3,5 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: nicht zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, Fahrradtrasse, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 1244 (Rechtskraft 06.11.2019), 620 (Rechtskraft 15.06.1979)

Topografie: hängig (unterschiedlich)
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Autobahn, Fahrradtrasse
Brachfläche: vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe: 1999



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

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, daher hat die Stadt die Fläche, die an die Nordbahntrasse angrenzt, von der DB erworben. Die derzeit ungenutzte WSW-Fläche östlich des Umspannwerks benötigen die Stadtwerke selbst für betriebseigene Zwecke. Die Eigentümerschaft für die Bauruine hat vor ca. zwei Jahren gewechselt. Den neuen Eigentümern liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage zur Fertigstellung der Bauruine vor. Im Kern bleibt im Westen eine Entwicklungsfläche von ca. 10.000 m², die über den Deutschen Ring erschlossen werden kann.

Der Standort zeichnet sich durch eine besondere verkehrstechnische Lage 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 nähere Umgebung ist industriell geprägt.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Es existieren Laubgehölzstrukturen. Sie stellen einen Wald im Innenbereich dar. Mit Unterstützung der BEG NRW sind vor einigen Jahren wichtige Untersuchungen durchgeführt worden, dazu gehört u.a. eine Artenschutzuntersuchung sowie eine Bodenuntersuchung. Ergänzend hierzu ist in der jüngsten Zeit das Thema Entwässerung geprüft worden. Mit einer gedrosselten Einleitung wäre eine Entwässerung denkbar. Die Artenschutzprüfung wird derzeit aktualisiert.

Es sind Haushaltsmittel zur Entwicklung des Standortes eingeplant.

Quelle: Drucksache VO/0883/14, Quartalsberichte zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Ggf. Altlastensanierung; Detailplanungen zur Ver- und Entsorgung; Anhebung der Fläche; Beseitigung des Waldes

Bewertung:

Verfügbarkeit: kurzfristig
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: sofort mit Nachdruck verfolgen

Varresbeck-Ost

Gewerbepotenzialflächen

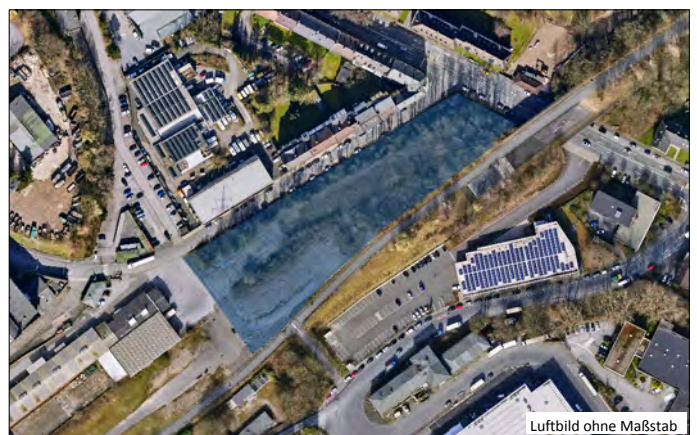
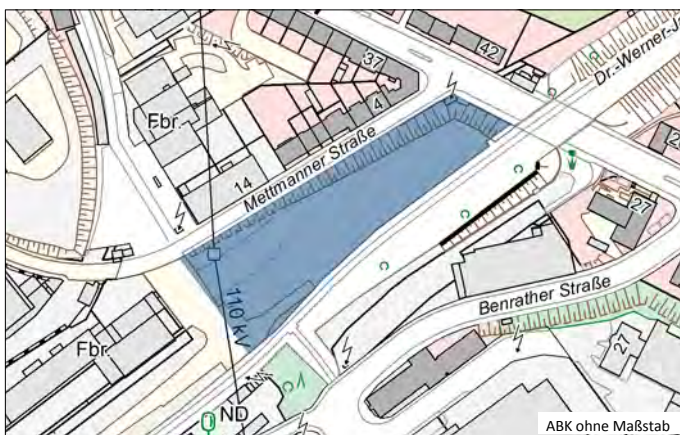
1-0174-0

Stadtbezirk/e: 1 - Elberfeld West
Quartier/e: 11 - Varresbeck
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 9.928,65 m² (circa 1,0 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: Autobahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Bahnanlage - Eisenbahn
Bebauungspläne: 1289 (Aufstellungsbeschluss 08.12.2022)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Fahrradtrasse
Brachfläche: vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe: 1999



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.10.2023

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.

Der Standort ist von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Es gibt Hinweise zu Bodenbelastungen. Die Fläche liegt in einer wichtigen Luftleitbahn.

Quelle: Verwaltung, HP Brachflächen 2016

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Offene Fragen zur Bodenbelastung und daraus resultierender Maßnahmen, Klärung Entwässerung sowie zu klimatisch/lufthygienischen Aspekte. Es wird empfohlen, einen ca. 5 m breiten Streifen entlang der Nordbahntrasse von einer Bebauung freizuhalten.

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Heizkraftwerk Elberfeld

Gewerbepotenzialflächen

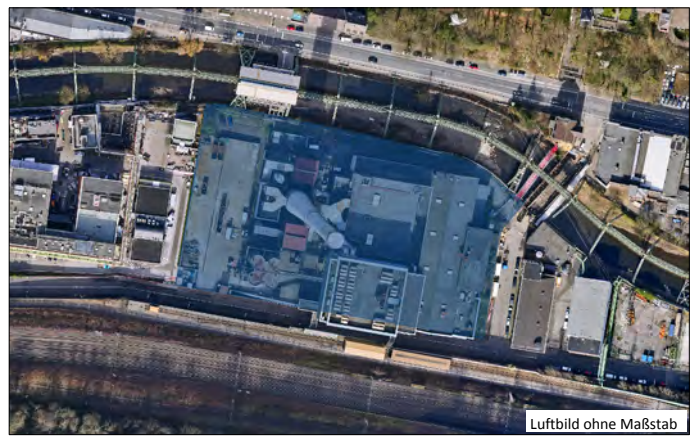
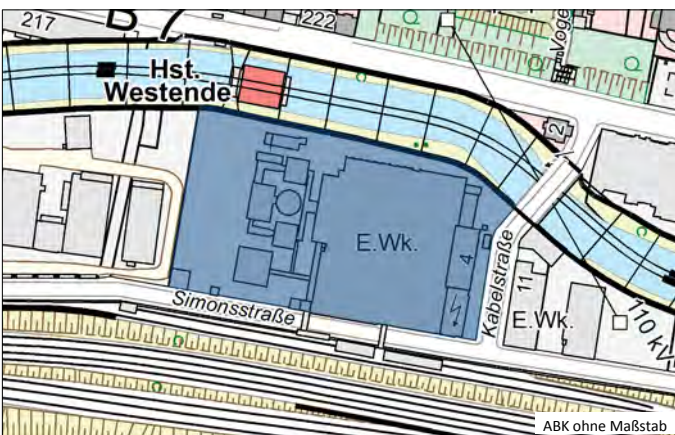
1-0343-0

Stadtbezirk/e: 1 - Elberfeld West
Quartier/e: 12 - Nützenberg
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 15.048,52 m² (circa 1,5 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: sehr gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Schwebebahnhaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
Bebauungspläne: keine

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Wohnen, Bahnfläche/n, Wupper
Brachfläche: vormals Infrastruktur (technisch)
Nutzungsaufgabe: 2018



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

Nach Nutzungsaufgabe des Heizkraftwerks im Jahr 2018 haben die Wuppertaler Stadtwerke die Liegenschaft in einem Bieterverfahren an einen privaten Projektentwickler veräußert.

Dieser hatte die Absicht, an diesem Standort ein Hotel, ein Veranstaltungsort, Büros, Gastronomie usw. zu entwickeln. Diese Nutzungsqualität ist an dem Standort jedoch nicht möglich, da er sich direkt neben einem Störfallbetrieb befindet. In dem Achtungsabstand eines Störfallbetriebs können keine heranrückenden sensiblen Nutzung der beschriebenen Qualität umgesetzt werden.

Neue Nutzungsideen hat der Projektentwickler nicht vorgestellt. Sinnvoll wäre eine Nutzung des ehemaligen Kraftwerkstandortes durch den benachbarten Störfallbetrieb.

Ein Teil des ursprünglichen Betriebsgeländes wurde zwischenzeitlich zurück gebaut.

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel vom 12.05.2021

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Ggf. neues Nutzungskonzept

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht kalkulierbar
Verwertbarkeit: schwierig
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Varresbeck-Nord

Gewerbepotenzialflächen

1-0393-1

Stadtbezirk/e: 1 - Elberfeld West
Quartier/e: 11 - Varresbeck
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 113.813,06 m² (circa 11,4 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 1289 (Aufstellungsbeschluss 08.12.2022)

Topografie: bewegt
Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Industrie, Autobahn, Fahrradtrasse
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 2022



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

Der Beginn der industriellen Nutzung des Standortes Varresbeck-Nord liegt über 100 Jahre zurück. Ende des Jahres 2022 hat das ansässige Industrieunternehmen die Produktion eingestellt. Ein entsprechendes Stilllegungsverfahren wurde zwischenzeitlich erfolgreich durchgeführt. Die räumliche Lage ist verkehrsgünstig. In der Nähe der Autobahnanschlussstellen zur A 46 und A 535, der B 7 und dem Fuß- und Radweg Nordbahntrasse bietet der Standort sehr gute verkehrsstrukturelle Entwicklungsvoraussetzungen für eine erfolgreich Nachnutzung.

Der Standort ist nahezu vollständig versiegelt und dicht bebaut. Einige Industriehallen stammen z.T. aus den 1930er und 1940er Jahren und sind denkmalwert und werden im Zusammenhang mit einer Neuordnung des Standortes erhalten. Ein entsprechendes Denkmalverfahren läuft.

Im Mai 2023 hat die bisherige Eigentümerin die Liegenschaft an eine Projektentwicklungsgesellschaft veräußert. Diese hat ein Planungsbüro beauftragt, sich mit Fragen von Erschließung und Umnutzungen vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes zu beschäftigen. Derzeit steht ein Konzept im Raum, das eine Kombination von Büro, Handwerk und Produktion vorsieht.

Zur Neuordnung des Standortes und zur Steuerung der Entwicklung wurde ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst. Gleichwohl wird bei Vorlage der Ergebnisse durch das Planungsbüro auch geprüft, ob nicht vor dem Hintergrund des Erhalts weitere Teile des Bestands eine Genehmigung auf Basis von § 34 BauGB möglich ist.

Quelle: Verwaltung, Quartalsberichte zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

B-Plan-Verfahren, ggf. Genehmigung nach § 34 BauGB

Bewertung:

Verfügbarkeit: kurzfristig
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: sofort mit Nachdruck verfolgen

Otto-Hausmann-Ring/AS W-Varresbeck

Gewerbepotenzialflächen

1-0402-0

Stadtbezirk/e: 1 - Elberfeld West
Quartier/e: 12 - Nützenberg
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 24.643,54 m² (circa 2,5 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne: 654 (Rechtskraft 20.12.2017)

Topografie: hängig (nach Osten fallend)

Umgebungsnutzung: Gewerbe, Einzelhandel, Autobahn, Kirche

Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 2018



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

Das ehemalige Pressehaus, das unterschiedliche Medien beheimatete, steht seit 2018 leer. 2021 wurde es nun an einen regionalen Projektentwickler veräußert.

Der Standort genießt eine sehr verkehrsgünstige Lage. Die Liegenschaft ist in zwei Ebenen unterteilt. Es ist mit einem großen Verwaltungsgebäude sowie mit Produktionsgebäuden bebaut. Der Großteil der Gebäude stammt aus den 1960er Jahren. Es besteht Renovierungsbedarf.

Der südliche Bereich wird durch eine 110 kV-Leitung tangiert. Hier sind die Stellplätze angeordnet.

Nach dem Erwerb plante der neue Eigentümer eine Nutzung im Bereich der Gesundheitswirtschaft. Neuere Erkenntnisse gibt es dazu nicht. Für die ehemalige Druckerei liegt ein Bauantrag vor.

Quelle: Verwaltung; WZ vom 24.07.2019; WZ vom 30.09.2021; WZ vom 16.03.2023

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

2.2. Gewerbeflächenstandorte Uellendahl-Katernberg

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Uellendahl-Katernberg						
Bornberg	2.580	B-Plan	privat	sofort	schwierig	kein planerischer Handlungsbedarf
Uellendahler Straße	4.716	B-Plan	privat	nicht verfügbar	mittel	Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen
Aprather Weg / Pahlkestraße	119.672	B-Plan	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
	126.968					

Bornberg

Gewerbepotenzialflächen

2-0023-0

Stadtbezirk/e: 2 - Uellendahl-Katernberg
Quartier/e: 20 - Uellendahl-West
Eigentümer: Privatperson

Flächengröße: 2.579,76 m² (circa 0,3 ha)
Lage: nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu:

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

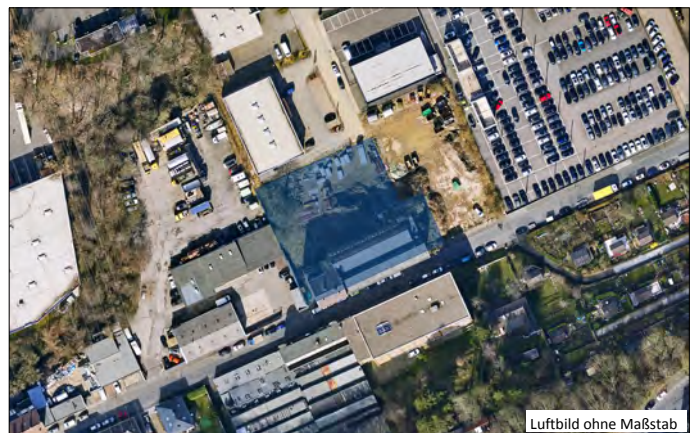
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne: 1021_1 (Aufstellungsbeschluss 04.07.2023),
1021_1 (Rechtskraft 23.02.2004)

Topografie: leicht hängig (nach Südwesten fallend)

Umgebungsnutzung: Gewerbe, Wohnen

Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 1999



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

Die ursprünglich 2,7 ha große Brachfläche einer ehemaligen Maschinenfabrik ist bis auf eine Restfläche von 2.580 m² 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. In jüngster Zeit fand für das östlich angrenzende Grundstück eine Nutzungsänderung statt. Hier hat sich ein weiterer Autohandel niedergelassen.

Das verbliebene Grundstück befindet sich in einer Hinterlage und ist mit zwei denkmalgeschützten Gebäuden bebaut. Die weitere Fläche ist freigeräumt. Die Gebäude befinden sich in einem schlechten Zustand. Gleichwohl war die Verkehrssicherheit gegeben (2019). Verschiedenste Nutzungen wurden bereits geprüft. Häufige Eigentumswechsel blieben hinsichtlich der Revitalisierungsbemühungen ohne Effekt.

Es liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung vor.

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

Quelle: Verwaltung; HP Brachflächen 2016

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Von Zeit zu Zeit Überprüfung der Verkehrssicherheit der Gebäude.

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort

Verwertbarkeit: schwierig

Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Uellendahler Straße

Gewerbepotenzialflächen

2-0024-0

Stadtbezirk/e: 2 - Uellendahl-Katernberg
Quartier/e: 20 - Uellendahl-West
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 4.716,21 m² (circa 0,5 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

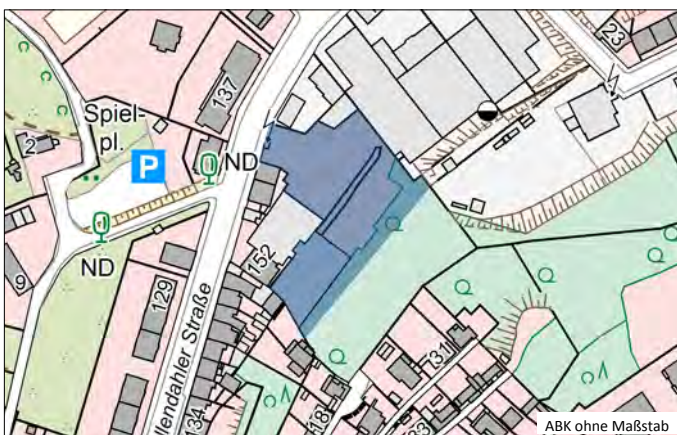
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche - Mischgebiet

Bebauungspläne: 1235 (Aufstellungsbeschluss 08.09.2016), 1148 (Rechtskraft 09.11.2011)

Topografie: leicht hängig (nach Nordwesten fallend)

Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe

Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: nicht bekannt



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.10.2023

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 befand, ist durch einen Brand im Jahr 2015 zusätzlich zu Schaden gekommen. Mittlerweile ist der Rückbau abgeschlossen.

Es wurde ein neues Konzept Nutzungskonzept - eine gemischte Nutzung von Wohnen und Einzelhandel (Discounter) - vorgelegt, welches sich aber nicht wie dargestellt umsetzen lässt. Die notwendige Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.

Das Prozess ruht erneut.

Quelle: Verwaltung; WZ v. 24.06.2015, 04.01.2017, 06.09.2019, 17.09.2020, 05.06.2021

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Historische Recherche, Altlastenuntersuchung, ggf. Sanierung; Bebauungsplanverfahren

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar

Verwertbarkeit: mittel

Handlungspriorität: Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen

Aprather Weg/Pahlkestraße

Gewerbepotenzialflächen

2-1416-0

Stadtbezirk/e: 2 - Uellendahl-Katernberg
Quartier/e: 25 - Eckbusch, 24 - Beek
Eigentümer: private Gesellschaft/en, mehrere Privatpersonen

Flächengröße: 119.671,88 m² (circa 12,0 ha)
Lage: nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu:

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Sondergebiet - Forschung / Technologie
Bebauungspläne: 856 (Rechtskraft 28.05.1997)

Topografie: hängig (nach Norden fallend)
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 25.03.2024

Der Standort liegt südlich des Bayer Forschungszentrums und ist seiner Erweiterung vorbehalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans nehmen Rücksicht auf das landschaftlich geprägte Umfeld und sehen umfangreiche Freiräume und Begrünungen vor.

Quelle: SSR, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

2.3. Gewerbeflächenstandorte Vohwinkel

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Vohwinkel						
Westring/Görtscheid	5.494	§34 BauGB	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Bahnstraße/Nösenberg	17.239	B-Plan	Stadt Wuppertal	sofort	schwierig	kein planerischer Handlungsbedarf
Simonshöfchen III	32.158	B-Plan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
A46-Westring Süd	5.426	B-Plan	privat, öffentliche Institution/en	sofort	gut	Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen
Düsseldorfer Straße / Bahnstraße	45.178	B-Plan	privat	mittelfristig	gut	sofort mit Nachdruck verfolgen
Bahnstraße / Tescher Treppe	3.335	B-Plan	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Bahnstraße / Buntenbeck	35.128	B-Plan	Stadt Wuppertal	mittelfristig	gut	sofort mit Nachdruck verfolgen
A 46/Westring Nord	12.825	B-Plan	Stadt Wuppertal	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Haaner Straße	2.678	§34 BauGB	privat	nicht kalkulierbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Zum Alten Rangierbahnhof	8.005	B-Plan	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Yale-Allee	5.485	B-Plan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Simonshöfchen Süd	5.481	B-Plan	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Essener Straße	19.342	B-Plan	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	197.774					

Westring/Görtscheid

Gewerbepotenzialflächen

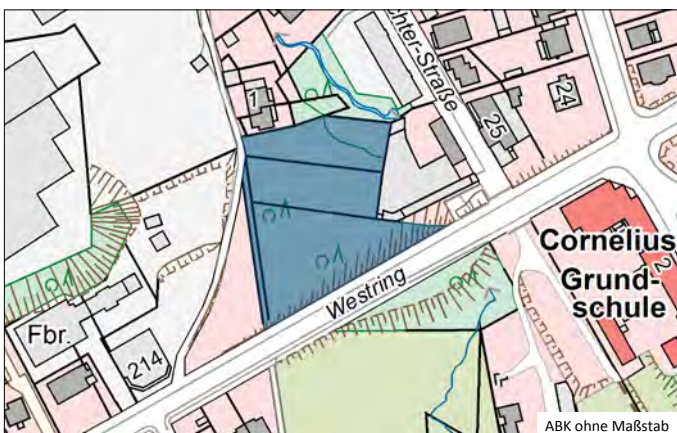
3-0028-0

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 30 - Vohwinkel-Mitte
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 5.493,95 m² (circa 0,5 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: keine

Topografie: hängig (nach Norden fallend)
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Verkehrsfläche/n, Wohnen
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: nicht bekannt



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

Der Standort liegt verkehrsgünstig am Westring, jedoch unterhalb des Straßenniveaus. Er ist frei geräumt. Eine Bodenplatte und Fundamentreste sind erkennbar.

Die Brachfläche ist Teil des weiträumigen Gewerbegebietes in Vohwinkel, befindet sich aber eher in dessen östlicher Randlage. Aufgrund dieser Lage gab es in der Vergangenheit mehrfach Anfragen in Bezug auf Einzelhandelsnutzung oder Wohnbebauung. Diese wurden jeweils negativ beschieden, um die Qualität des Gewerbegebiets nicht durch sensible oder fremde Nutzungen zu gefährden und den Bestand langfristig zu sichern.

Die Erschließung des Standortes muss über den Westring erfolgen, die Straße Ludwig-Richter-Straße ist zur Erschließung nicht geeignet. 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.

Die Feuerwehr hat Interesse an dem Standort angemeldet und steht im Kontakt zum Eigentümer.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

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

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Bahnstraße/Nösenberg

Gewerbepotenzialflächen

3-0029-0

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 34 - Lüntenbeck
Eigentümer: Stadt Wuppertal

Flächengröße: 17.238,58 m² (circa 1,7 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse

Regionalplan: ASB für zweckgebundene Nutzungen, Regionale Grünzüge, Waldbereiche
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 963 (Rechtskraft 12.03.2007)

Topografie: leicht hängig (nach Westen fallend)
Umgebungsnutzung: Gewerbe
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.10.2023

Das Gewerbegebiet Bahnstraße / Nösenberg verfügt über sehr positive Lage- und Zustandsmerkmale. Mit Ausnahme des dargestellten Standortes sind die benachbarten Flächen vermarktet und vollständig in Nutzung.

Da die betreffende Liegenschaft über keine eigene Erschließung verfügt, ist eine entsprechende Vereinbarung (Baulast) mit einem der benachbarten Eigentümer notwendig.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Verhandlungen mit benachbarten Eigentümern, Eintragung einer Baulast

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: schwierig
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Simonshöfchen III

Gewerbepotenzialflächen

3-0030-0

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 31 - Osterholz
Eigentümer: Privatperson

Flächengröße: 32.157,53 m² (circa 3,2 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: nicht zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 420B (Rechtskraft 30.07.1979), 420 (Rechtskraft 25.02.1977)

Topografie: starkhängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Landwirtschaft/Grünland, Wald
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.10.2023

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.

Insofern muss man davon ausgehen, dass diese Fläche auch langfristig dem Markt nicht zur Verfügung stehen wird.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

A46-Westring Süd

Gewerbepotenzialflächen

3-0031-0

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 37 - Höhe
Eigentümer: mehrere Privatpersonen, öffentliche Institution/en

Flächengröße: 5.426,36 m² (circa 0,5 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungspläne: 1028 (Aufstellungsbeschluss 08.09.2016), 1028 (Rechtskraft 07.12.2000)

Topografie: leicht hängig (nach Südwesten fallend)
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

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.

Der Standort hat strategische Bedeutung für die Stadt Solingen (s. auch Drucksache-Nr. VO/0089/12: Regionales Gewerbeflächenkonzept v. 2012, S. 63 und 71, beschlossen am 07.05.2012). Auf Solinger Seite kann die Potenzialfläche Piepersberg West nur über die betreffende Fläche erschlossen werden.

Der Standort Piepersberg-West war 2015/2016 als Standort für die Bergische Arena im Gespräch. Hierfür wurde am 03.11.2016 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Unabhängig von den nunmehr eingestellten Überlegungen zur Bergischen Arena an diesem Standort sollte der Erschließungsgedanke, wie im Regionalen Gewerbeflächenkonzept bereits angeregt, weiter verfolgt werden.

Das B-Plan-Änderungsverfahren wird nicht weiter verfolgt.

Die ursprüngliche Flächen von ca. 1,1 ha hat sich auf die Hälfte reduziert, da auf dem betreffenden Grundstück eine neue Feuerwehrleitstelle für Wuppertal und Solingen errichtet wird.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Gespräche mit der Nachbarstadt Solingen, ggf. B-Plan-Verfahren zu Ende führen bzw. erneuter Aufstellungsbeschluss

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen

Düsseldorfer Straße/Bahnstraße

Gewerbepotenzialflächen

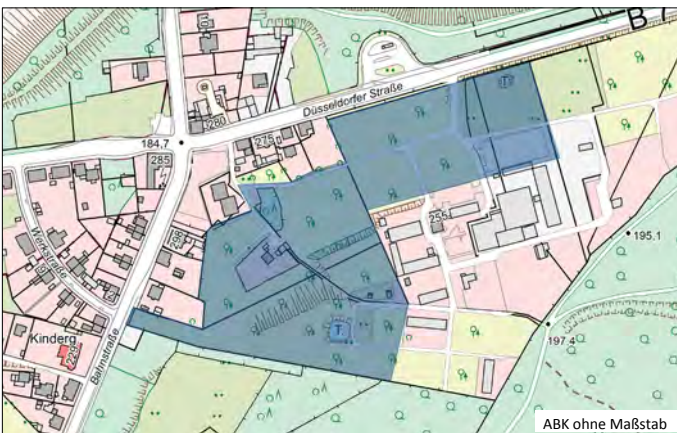
3-0032-0

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 34 - Lüntenbeck
Eigentümer: Privatperson, private Gesellschaft/en

Flächengröße: 45.177,70 m² (circa 4,5 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Autobahnanschluss

Regionalplan: ASB für zweckgebundene Nutzungen
Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft, Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel
Bebauungspläne: 1278 (Aufstellungsbeschluss 23.02.2023), 1010 (Aufstellungsbeschluss 23.02.2023),

Topografie: hängig (nach Nordwesten fallend)
Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel
Brachfläche: nein, vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: n.b.



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 11.03.2024

Im Rahmen der Regionalplanaufstellung wurde dieser Standort der Regionalplanungsbehörde als Darstellungswunsch gemeldet. Dem Wunsch wurde entsprochen. Die dargestellte Fläche umfasst eine Baumschule, die aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufgegeben wird. Der ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb bleibt am Standort und wird ausgebaut. Der Gartenmarkt bezieht eine östliche Teilfläche. Die Standorte des Garten- und Landschaftsbaubetriebs sowie der künftige Standort des Gartenmarktes sind hier nicht dargestellt, da sie nicht disponibel sind. In Abstimmung mit dem Eigentümer wird auf der verbliebenen Fläche ein Gewerbegebiet entwickelt.

Die betreffende Fläche liegt verkehrsgünstig an der B 7 in ca 850 m Entfernung zur Anschlussstelle der A 535 Wuppertal-Dornap. Von hier aus ist eine gute regionale sowie überregionale Verkehrsanbindung über das Sonnborner Kreuz gegeben. Der betreffende Straßenabschnitt befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Für die Entwicklung der Fläche sind zahlreiche Einzelthemen zu bearbeiten, insbesondere die Themen Verkehr (Verkehrsfluss, zusätzliche Abbiegespur) und Entwässerung. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.

Am 22.06.2020 hat der Rat der Stadt Wuppertal (Drucksache: Wirtschaftsstandort mit Weitblick weiterentwickeln) beschlossen, die Entwicklung des Standorts umgehend anzugehen.

Quelle: Verwaltung; Drucksache-Nr. VO/0514/20; Quartalsbericht IV/2023 zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan, Vergabe von Einzelgutachten

Bewertung:

Verfügbarkeit: mittelfristig
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: sofort mit Nachdruck verfolgen

Bahnstraße/Tescher Treppe

Gewerbepotenzialflächen

3-0175-0

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 32 - Tesche
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 3.335,46 m² (circa 0,3 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: sehr gut
Nähe zu: Regional- und S-Bahnanschluss,
Schwebobahnhaltestelle, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

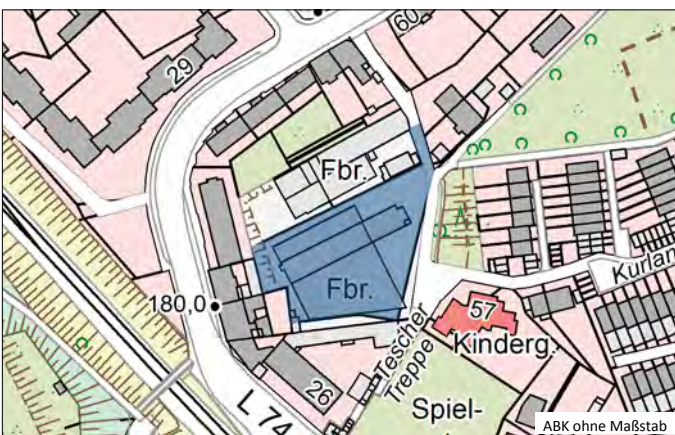
Bebauungspläne: 1266 (Rechtskraft 27.04.2022),
270 (Rechtskraft 15.06.1979)

Topografie: leicht hängig (nach Südwesten fallend)

Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Kindertagesstätte

Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie

Nutzungsaufgabe: nicht bekannt



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.10.2023

Im Jahr 2000 wurde der Hauptsitz des metallverarbeitenden Unternehmens und überwiegende Teile der Fertigung von Wuppertal in das benachbarte Industriegebiet Haan-Ost verlagert. Mittlerweile ist auch die restliche Produktion eingestellt worden. Der Standort mit den zwei - und dreigeschossigen Produktionsgebäuden macht einen äußerlich gepflegten und intakten Eindruck. Die Bausubstanz könnte vermutlich nachgenutzt werden.

Nördlich und südlich schließen sich gewerbliche Nutzungen, westlich und östlich sensible Nutzungen (Wohnungsbau und Kindergarten) an. Diese gemischten Strukturen erschweren die Nachnutzung des Objekts. Einerseits darf der vorhandene gewerbliche Bestand nicht gefährdet werden, andererseits hat der Standort aufgrund seiner isolierten Lage eingeschränkte gewerbliche Entwicklungsperspektiven. Insoweit wurde in der Vergangenheit ein zweistufiges Vorgehen empfohlen. Zunächst stand die Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung im Vordergrund. Zu einem späteren Zeitpunkt sollte eine Neubewertung der Situation unter Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbebestands erfolgen.

Diese Neubewertung ist 2020 nach Einreichung eines Bauantrags für ein Kulturzentrum erfolgt. Durch den Verlust an gewerblichen Bauflächen und aufgrund des gestiegenen Flächendefizits genießt der Erhalt von bestehenden Gewerbeflächen eine sehr hohe Priorität. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Wuppertal einen einen Bebauungsplan mit dem Ziel erarbeitet, die gewerbliche Baufläche unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu erhalten. Nunmehr ist ein Rechtsstreit anhängig.

Quelle: Verwaltung; www.walther-praezision.de

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Ausgang des Rechtsstreit abwarten

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar

Verwertbarkeit: mittel

Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Bahnstraße/Buntenbeck

Gewerbepotenzialflächen

3-0176-0

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 33 - Schöller-Dornap
Eigentümer: Privatperson, Stadt Wuppertal

Flächengröße: 35.128,18 m² (circa 3,5 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, Bushaltestelle, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft

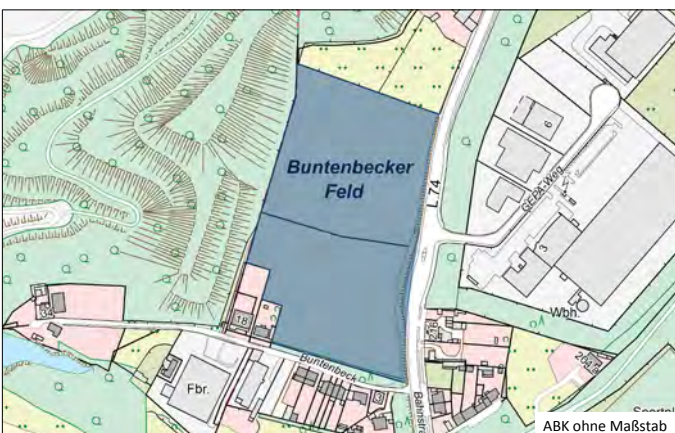
Bebauungspläne: 963 (Rechtskraft 12.03.2007),
150 (Aufstellungsbeschluss 23.02.2023),

Topografie: hängig (nach Westen fallend)

Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Industrie

Brachfläche: nein

Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

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 Sonnborner 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. Durch die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung kann im Grundsatz der Fokus nur auf gering emittierende Unternehmen gelegt werden.

Im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung wurde dieser Standort der Regionalplanungsbehörde als Darstellungswunsch gemeldet. Dem Wunsch wurde entsprochen. 2019 hat die Verwaltung einen Rahmenplan für eine gewerbliche Nutzung sowie eine Vorkaufssatzung in die politischen Gremien eingesteuert. Eine Beschlussfassung wurden von den Gremien abgelehnt. Am 22.06.2020 hat der Rat der Stadt Wuppertal (Drucksache "Wirtschaftsstandort mit Weitblick weiterentwickeln") beschlossen, diesen Standort "umgehend anzugehen".

Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen. In einem ersten Schritt wurde ein Versickerungsgutachten erstellt. Danach lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht zu. Eine Entwässerungsstudie hat ergeben, dass eine Entwässerung nur in Kooperation mit ansässigen Privateigentümer/innen möglich ist. Gespräche dazu laufen. Im Haushalt sind Mittel zur Entwicklung des Standortes vorgesehen.

Quelle: Verwaltung; Drs.Nr. VO/0069/19 , VO/0067/19, VO/0514/20, Quartalsberichte zm Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Abstimmung der Entwässerungsstudie mit den privaten Eigentümern; Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, da der Standort außerhalb der Ortschaftsdurchfahrt liegt;

Bewertung:

Verfügbarkeit: mittelfristig

Verwertbarkeit: gut

Handlungspriorität: sofort mit Nachdruck verfolgen

A 46/Westring Nord

Gewerbepotenzialflächen

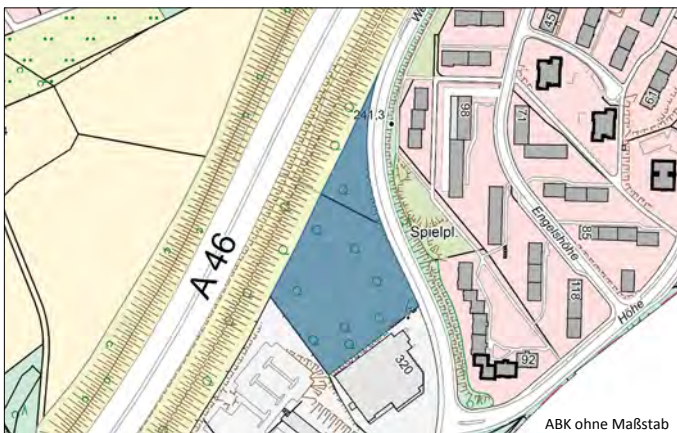
3-0191-0

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 37 - Höhe
Eigentümer: Stadt Wuppertal

Flächengröße: 12.824,58 m² (circa 1,3 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), Allgemeine
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 1207 (Rechtskraft 15.01.2020)

Topografie: hängig (nach Nordwesten fallend)
Umgebungsnutzung: Wohnen, Einzelhandel
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.03.2024

Im äußeren Westen Wuppertals gelegen, zeichnet sich die Fläche durch eine hohe Verkehrsgunst aus. Es sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

In der südlichen Nachbarschaft befinden sich Einzelhandelsansiedlungen, die der Versorgung des nahen Wohngebiets dienen. Von weiteren Einzelhandelsansiedlungen wird aufgrund der nicht integrierten Lage abgesehen.

Die Verwaltung befindet sich im Gespräch mit Interessenten.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Haaner Straße

Gewerbepotenzialflächen

3-0921-1

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 30 - Vohwinkel-Mitte
Eigentümer: Privatperson

Flächengröße: 2.678,09 m² (circa 0,3 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: keine

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Industrie
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: n.b.



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

Der Standort am süd-westlichen Rand des Gewerbegebiets in Vohwinkel weist seit Jahrzehnten eine Mindernutzung (Stellplätze, offene Lagerhaltung) auf.

Die nutzbare Fläche wird durch eine Böschung am nord-westlichen Grundstücksrand eingeschränkt.

Die Nutzungsinteressen der Eigentümer sind nicht bekannt.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht kalkulierbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Zum Alten Rangierbahnhof

Gewerbepotenzialflächen

3-0957-1

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 31 - Osterholz
Eigentümer: mehrere Privatpersonen

Flächengröße: 8.004,66 m² (circa 0,8 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 1081 (Aufstellungsbeschluss 29.04.2021),
1081 (Rechtskraft 15.03.2017)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Industrie, Bahnfläche/n
Brachfläche: vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe: 1990er Jahre



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 19.03.2024

Der Standort liegt östlichen Rand des Gewerbegebiets VohRang. Der Standort ist unbebaut und wird aktuell über ein bekanntes Internetportal zur Miete angeboten.

Quelle: LANUV, Verwaltung, www.immoscout24.de (Abruf vom 19.03.2024)

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Yale-Allee

Gewerbepotenzialflächen

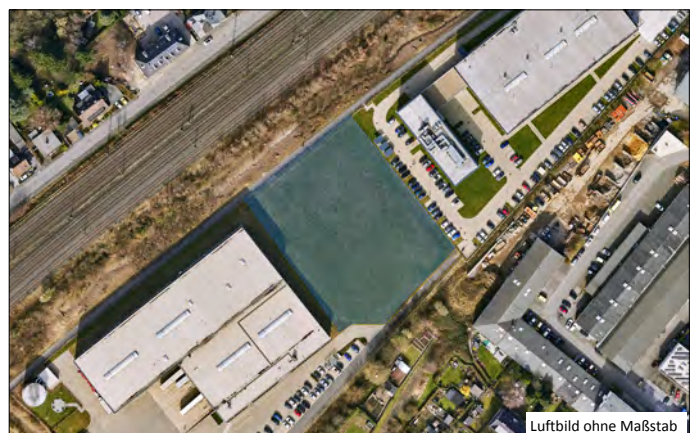
3-0966-1

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 36 - Westring, 30 - Vohwinkel-Mitte
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 5.484,92 m² (circa 0,5 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 1081 (Aufstellungsbeschluss 29.04.2021),
1081 (Rechtskraft 15.03.2017)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Industrie, Bahnfläche/n, Gewässer
Brachfläche: vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe: 1990er Jahre



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

Der Standort ist Teil des Gewerbegebiets VohRang und dient dem ortsansässigen Unternehmen als Betriebserweiterungsfläche.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Simonshöfchen Süd

Gewerbepotenzialflächen

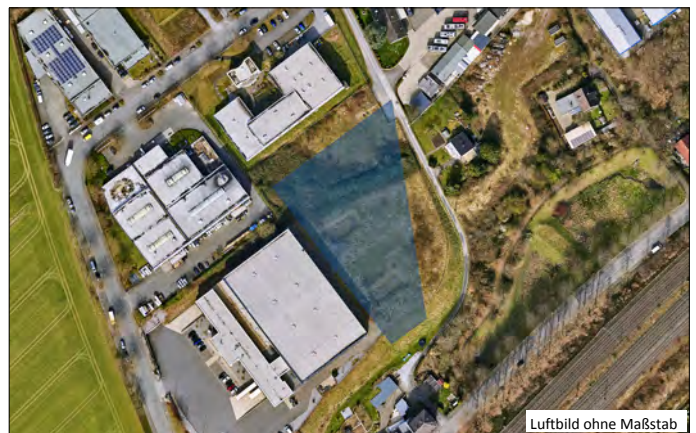
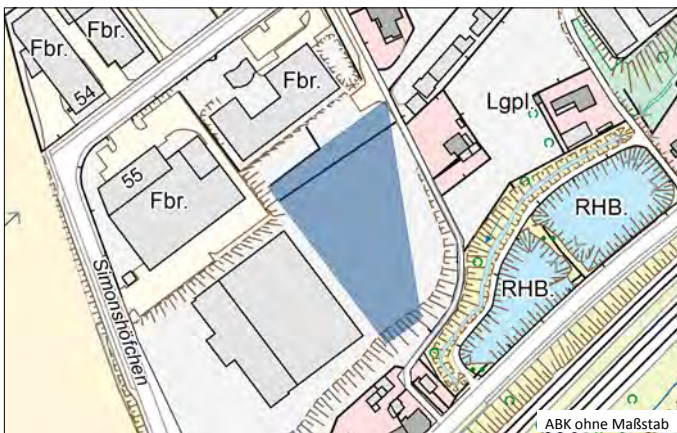
3-0981-1

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 31 - Osterholz
Eigentümer: Privatperson

Flächengröße: 5.480,92 m² (circa 0,5 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 420B (Rechtskraft 30.07.1979)

Topografie: hängig
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Industrie
Brachfläche:
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

Der Standort ist Teil des Gewerbegebiets Simonshöfchen und dient dem ansässigen Unternehmen als Betriebserweiterungsfläche.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Essener Straße

Gewerbepotenzialflächen

3-1415-0

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel
Quartier/e: 35 - Industriestr.
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 19.341,50 m² (circa 1,9 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: nicht zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 968 (Rechtskraft 27.03.2006)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Industrie
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 2023/2024



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.03.2024

Der Standort ist Teil des Gewerbegebiets Sonnborn. Er befindet sich in einer hinteren Lage und ist mit einer ca. 9.000 m² Halle bebaut.

Die Liegenschaft wird aktuell über ein Immobilienportal zur Miete angeboten.

Quelle: Verwaltung, Immobilienscout24 (Abruf vom 19.03.2024)

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

2.4. Gewerbeflächenstandorte Cronenberg

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Cronenberg						
Hauptstraße	6.399	B-Plan	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Oberkamper Straße	20.732	B-Plan	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Korzert nordöstlich	2.618	B-Plan	Stadt Wuppertal	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	29.749					

Hauptstraße

Gewerbepotenzialflächen

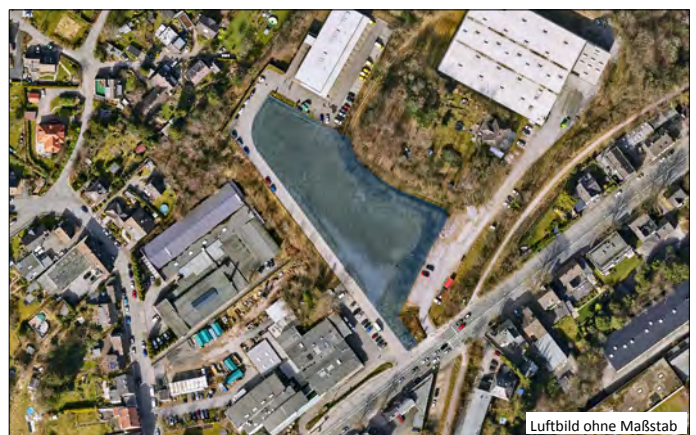
4-0033-0

Stadtbezirk/e: 4 - Cronenberg
Quartier/e: 43 - Cronenfeld
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 6.398,68 m² (circa 0,6 ha)
Lage: nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 611 (Rechtskraft 23.03.2000)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Fahrradtrasse, Wohnen
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: nicht bekannt



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.11.2023

Die Potenzialfläche befindet sich in sehr verkehrsgünstiger Lage und ist die nördliche Ergänzung eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes. Da in Cronenberg kaum noch geeignete gewerbliche Reserveflächen im nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen, wird diese Brachfläche - eine aufgeschüttete Ziegeleigrube - für eine gewerbliche Nachfolgenutzung gesichert.

In der Vergangenheit hat es zahlreiche Einzelhandelsanfragen aus der Lebensmittelbranche gegeben, die negativ beschieden wurden, da es sich um einen nicht integrierten Standort handelt. Aktuell wird der Standort im Internet auf der Web-Seite eines Immobilienunternehmens angeboten.

Quelle: Verwaltung; www.immoscout24.de; www.hellmich-gruppe.de

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Oberkamper Straße

Gewerbepotenzialflächen

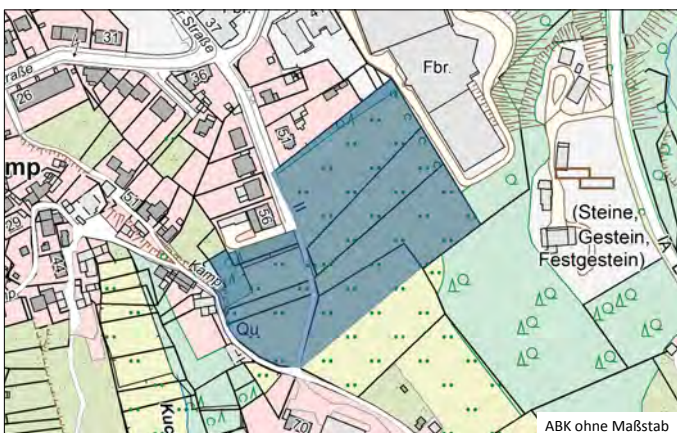
4-0034-0

Stadtbezirk/e: 4 - Cronenberg
Quartier/e: 43 - Cronenfeld, 40 - Cronenberg
Eigentümer: mehrere Privatpersonen, Stadt Wuppertal

Flächengröße: 20.731,79 m² (circa 2,1 ha)
Lage: nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: nicht zufriedenstellend
Nähe zu:

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 660A (Rechtskraft 31.03.1989)

Topografie: hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung: Wohnen, Industrie, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.11.2023

Die Fläche liegt in einer Ortsrandlage im Übergang zum Freiraum und dient der Standortsicherung und -entwicklung der ortsansässigen Werkzeugfirma (Betriebsenerweiterungsgelände).

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ist die Nutzung nur eingeschränkt möglich. Dies betrifft zum einen Lärmimmissionen, zum anderen die Gebäudehöhen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Korzert nordöstlich

Gewerbepotenzialflächen

4-0193-1

Stadtbezirk/e: 4 - Cronenberg
Quartier/e: 41 - Küllenhahn
Eigentümer: Stadt Wuppertal

Flächengröße: 2.617,58 m² (circa 0,3 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: sehr gut
Nähe zu: Autobahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne: 1113 (Rechtskraft 11.08.2008)

Topografie: eben

Umgebungsnutzung: Gewerbe, Schule, Sportanlage/n

Brachfläche: nein

Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 21.03.2024

Der Standort besitzt eine hohe Lagegunst. Bisherige Vermarktungshindernisse wie Böschungsbereiche und Gehölze sind beseitigt worden, so dass dieser Standort nun über gute Zustandsmerkmale verfügt.

Die Stadt Wuppertal befindet sich in intensiven Verkaufsverhandlungen, die kurz vor dem Abschluss stehen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar

Verwertbarkeit: gut

Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

2.5. Gewerbeflächenstandorte Barmen

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Barmen						
Unionstraße	6.683	§34 BauGB	öffentliche Institution/en	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Schützenstraße / Carnaper Straße	13.880	B-Plan	privat	nicht verfügbar	gut	sofort mit Nachdruck verfolgen
Smart Tec Campus / Bergische Sonne	36.586	B-Plan	Stadt Wuppertal, privat	kurzfristig	gut	sofort mit Nachdruck verfolgen
Engineering Park	16.764	B-Plan	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Hatzfelder Straße / Lante	4.912	B-Plan	privat	nicht kalkulierba r	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Wicküler Park / Hesselnberg	17.890	B-Plan	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Fuchsstraße	2.403	B-Plan	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Heinz-Fangman-Straße	9.758	B-Plan	privat	kurzfristig	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Clausenstraße / Schwesterstraße	13.002	B-Plan	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Wasserstraße / Mühlengraben	2.958	§34 BauGB	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
	124.836					

Unionstraße

Gewerbepotenzialflächen

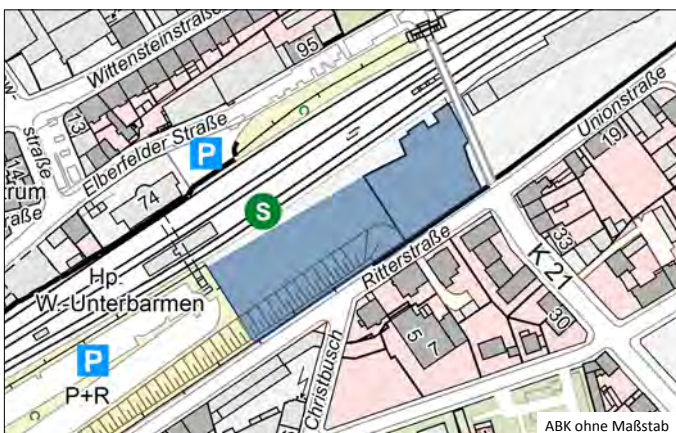
5-0035-0

Stadtbezirk/e: 5 - Barmen
Quartier/e: 58 - Hesselberg
Eigentümer: öffentliche Institution/en

Flächengröße: 6.682,72 m² (circa 0,7 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: sehr gut
Nähe zu: Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Verkehrsfläche - Straßenverkehr - Parkplatz von übergeordneter Bedeutung
Bebauungspläne: keine

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Wohnen, Bahnfläche/n, Gewerbe
Brachfläche: vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe: nicht bekannt



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.11.2023

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. Ein wesentlicher Teil des Standortes wird durch eine hohe Böschung eingenommen. Südöstlich grenzt eine hohe Stützmauer an.

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

Nachdem die DB über viele Jahre Liegenschaften offensiv vermarktete, hat nun ein Umdenken statt gefunden. Es werden Standorte für Gleiserweiterungen bzw. für Baustellenzwecke benötigt. Auch dieser Standort steht nicht mehr zur Verfügung.

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

Quelle: Verwaltung; BEG NRW

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Schützenstraße/Carnaper Straße

Gewerbepotenzialflächen

5-0194-0

Stadtbezirk/e: 5 - Barmen
Quartier/e: 55 - Sedansberg
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 13.879,93 m² (circa 1,4 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: sehr gut
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: ASB für zweckgebundene Nutzungen

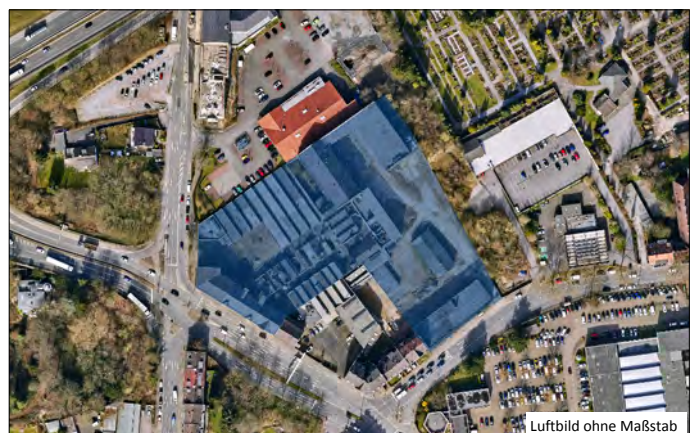
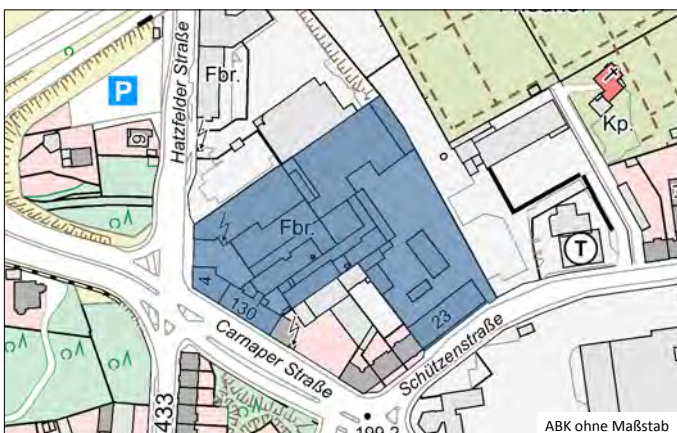
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne: 1252 (Aufstellungsbeschluss 26.04.2018),
1206 (Rechtskraft 24.05.2017)

Topografie: leicht hängig (nach Südosten fallend)

Umgebungsnutzung: Gewerbe, Einzelhandel, Verkehrsfläche/n, Autobahn, Friedhof/Erweiterungsflächen

Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 2010



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 21.03.2024

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. Derzeit wird eine großflächige Einzelhandelsnutzung (Möbel) planerisch vorbereitet. Ein erster Entwurf wurde dem Gestaltungsbeirat vorgelegt. Im Fall der weiteren Konkretisierung dieser Überlegung fällt der Standort aus der Gewerbeflächenübersicht heraus.

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.

Quelle: Verwaltung; WZ vom 05.05.2010; WZ vom 24.04.2018; Wuppertal-Total vom 25.04.2018

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Abstimmung eines Nutzungskonzepts (Möbeleinzelhandel); städtebauliche Qualifizierungsmaßnahme; Rückbau; Bodensanierung; Berücksichtigung des Kaltluftabflussgebiets und Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen; Bauleitplanung

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: sofort mit Nachdruck verfolgen

Smart Tec Campus / Bergische Sonne

Gewerbepotenzialflächen

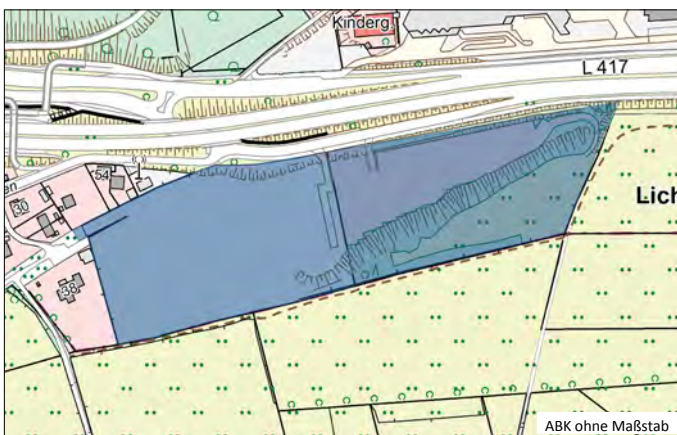
5-0195-0

Stadtbezirk/e: 5 - Barmen
Quartier/e: 59 - Lichtenplatz
Eigentümer: Stadt Wuppertal, private Gesellschaft/en

Flächengröße: 36.585,70 m² (circa 3,7 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Regionale Grünzüge, Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan: Sondergebiet - Erholung, Freizeit, Sport
Bebauungspläne: 156 (Rechtskraft 10.12.2001)

Topografie: bewegt
Umgebungsnutzung: Wohnen, Dienstleistung, Verkehrsfläche/n, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche: vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe: 2012



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

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

Der östliche Teil des Standortes (Parkplatz) wurde an ein ansässiges Unternehmen, der ihn nun als Mitarbeiterstellplatzanlage nutzt, veräußert. Diese Nutzung soll zukünftig aufgegeben werden. 2018 hat die Stadt den verbliebenen westlichen Teil (Schwimmbad) gekauft, um einen direkten Einfluss auf die Entwicklung des Standortes zu nehmen. Es ist die Entwicklung eines Smart Tec Campus vorgesehen, der zudem hohen ökologischen Standortanforderungen gerecht werden soll. Um eine Vermarktungs- und Entwicklungsstrategie zu konzipieren, wurde eine Strategiekommision gegründet. Mit dem privaten Eigentümer wurde vereinbart, die Vermarktung gemeinsam zu betreiben.

Der Rückbau ist abgeschlossen. Die Erschließungsplanung liegt vor und kann zeitnah umgesetzt werden, wenn sich eine konkrete und wegweisende Ansiedlung abzeichnet.

Quelle: Verwaltung; Drucksache Nr. VO/0963/19; Quartalsberichte zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Innere Erschließung

Bewertung:

Verfügbarkeit: kurzfristig
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: sofort mit Nachdruck verfolgen

Engineering Park

Gewerbepotenzialflächen

5-0196-0

Stadtbezirk/e: 5 - Barmen
Quartier/e: 59 - Lichtenplatz
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 16.764,28 m² (circa 1,7 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: nicht zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne: 1066 (Rechtskraft 04.12.2013)

Topografie: eben (keine)

Umgebungsnutzung: Mischgebiet, Gewerbe, Wohnen

Brachfläche: vormals Militär

Nutzungsaufgabe: 2004



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

Ein privater Projektentwickler hat nach Aufgabe der militärischen Nutzung die Fläche gekauft und aufbereitet. Nahezu alle Liegenschaften sind nach gut 12 Jahren vermarktet und entwickelt. Die gekennzeichnete Fläche ist der letzte große verbliebene Standort, der ebenso bereits vermarktet wurde. Der Erwerber hat seine Pläne jedoch geändert und will die Liegenschaft weiterveräußern und hat hierfür bereits einen Interessenten.

Im Norden und im Osten grenzen Mischgebiete an den Standort.

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.

Die Fläche ist mit einem neuen Gewerbeobjekt bebaut. Dieses ist bislang ungenutzt. Es liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung vor.

Quelle: www.ep-wuppertal.de; Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort

Verwertbarkeit: gut

Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Hatzfelder Straße/Lante

Gewerbepotenzialflächen

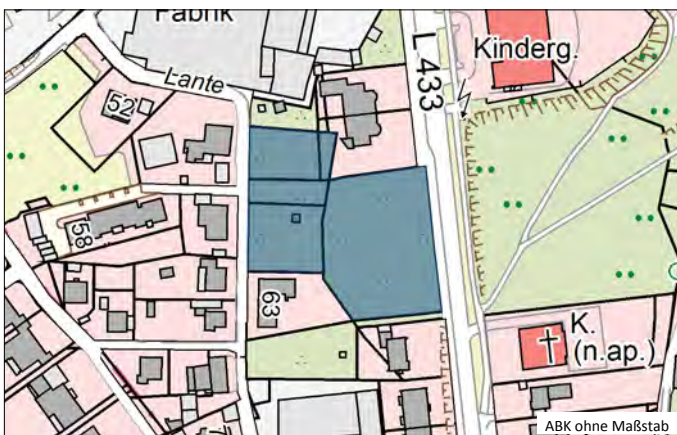
5-0345-0

Stadtbezirk/e: 5 - Barmen
Quartier/e: 56 - Hatzfeld
Eigentümer: mehrere Privatpersonen, private Gesellschaft/en

Flächengröße: 4.912,22 m² (circa 0,5 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu:

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 299 (Rechtskraft 28.04.1989)

Topografie: hängig (nach Osten fallend)
Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Parkanlage/Grünfläche/n, Kindertagesstätte
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie, vormals
Nutzungsaufgabe: 1990er



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.11.2023

Bei dem Standort handelt es sich zum überwiegenden Teil um ein ehemaliges Schulgrundstück. Nach Aufgabe der Nutzung wurden die aufstehenden Gebäude in den 1990er Jahren zurückgebaut.
Heute befindet sich das Grundstück im Besitz einer privaten Eigentümergemeinschaft. Östlich angrenzend zum beschriebenen ehemaligen Schulgrundstück befinden sich zwei kleinere, ebenfalls unbebaute Liegenschaften, die sich im Eigentum einer weiteren Eigentümergemeinschaft befinden. Der Standort genießt eine gewerbliche Festsetzung.
Die Eigentümerinteressen sind unbekannt.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Kontaktaufnahme zu den jeweiligen Eigentümergemeinschaften

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht kalkulierbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Wicküler Park/Hesselberg

Gewerbepotenzialflächen

5-0346-0

Stadtbezirk/e: 5 - Barmen
Quartier/e: 58 - Hesselberg
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 17.890,42 m² (circa 1,8 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: Regional- und S-Bahnanschluss

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel
Bebauungspläne: 381 (Rechtskraft 03.03.1989),
381 (Satzungsbeschluss 30.11.1970)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel
Brachfläche: vormals Einzelhandel (nicht integriert)
Nutzungsaufgabe: 2016



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.11.2023

Der Standort ist Teil des ehemaligen Sitzes der Wicküler Brauerei, in dem sich in 1990er Jahren ein Fachmarktzentrum entwickelte. Bis 2016 wurde die betreffende Teilfläche durch einen Baumarkt genutzt. Als Nachfolgenutzung war die BHC-Arena im Gespräch. Die Pläne werden jedoch nicht weiter verfolgt.

Der Wicküler Park genießt eine GI-Festsetzung. In einem untergeordneten westlichen Teilabschnitt sind jedoch nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Neue Nutzungspläne sind noch nicht bekannt.

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel v. 08.08.2019 und 07.10.2021

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Neues Nutzungskonzept

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Heinz-Fangman-Straße

Gewerbepotenzialflächen

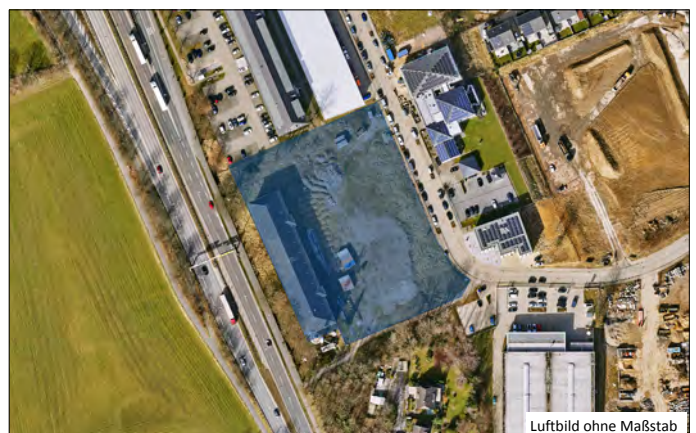
5-1013-1

Stadtbezirk/e: 5 - Barmen
Quartier/e: 59 - Lichtenplatz
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 9.758,04 m² (circa 1,0 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 1066 (Rechtskraft 04.12.2013)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Dienstleistung
Brachfläche: vormals Militär
Nutzungsaufgabe: 2004



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 18.03.2024

Ein privater Projektentwickler hat nach Aufgabe der militärischen Nutzung die Fläche gekauft und aufbereitet. Nahezu alle Liegenschaften sind nach gut 12 Jahre vermarktet und entwickelt. Die gekennzeichnete Fläche ist eine der letzten großen verbliebenen Standorte. Auch sie wurde veräußert.

Gleichwohl hat noch keine Revitalisierung der Liegenschaft statt gefunden. Das Mannschaftsgebäude der Kaserne weist mittlerweile bauliche Mängel auf. Das vorgelagerte Gelände ist verwildert. Der Standort ist umzäunt.

Zu den Nutzungsabsichten des Eigentümers liegen keine belastbaren Erkenntnisse vor.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: kurzfristig
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Fuchsstraße

Gewerbepotenzialflächen

5-1151-0

Stadtbezirk/e: 5 - Barmen
Quartier/e: 57 - Kothen
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 2.403,17 m² (circa 0,2 ha)
Lage: nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne: 807 (Rechtskraft 10.10.2018)

Topografie: eben

Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe

Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: n.b.



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 19.03.2024

Der Standort liegt in einem festgesetzten Gewerbegebiet in Nachbarschaft zu Wohngebieten. Das nördliche Wohngebiet befindet sich auf dem gleichen, das östliche liegt auf einem höheren Niveau.

Er wird als Stellplatz für Wohnmobile genutzt. Eine höherwertige Nutzung ist wünschenswert.

Aktuell wird die Liegenschaft über ein Immobilienportal angeboten.

Quelle: Verwaltung, www.immoscout24.de (Abruf vom 19.03.2024)

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort

Verwertbarkeit: mittel

Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Clausenstraße / Schwesterstraße

Gewerbepotenzialflächen

5-1410-0

Stadtbezirk/e: 5 - Barmen
Quartier/e: 53 - Clausen
Eigentümer: private Gesellschaft/en

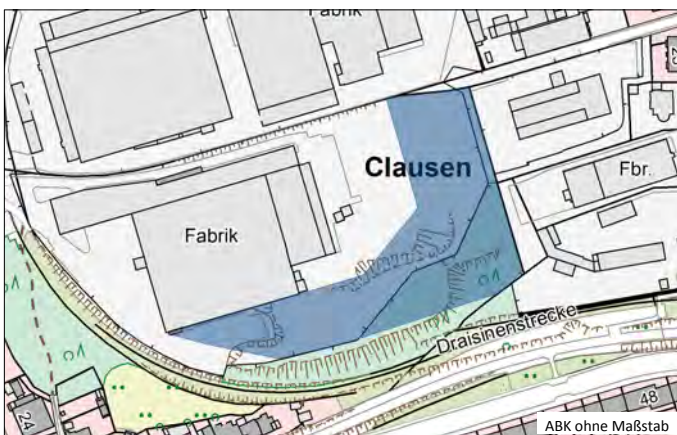
Flächengröße: 13.001,75 m² (circa 1,3 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 887 (Rechtskraft 03.07.2006)

Topografie: bewegt

Umgebungsnutzung:

Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.03.2024

Der Standort liegt im Gewerbegebiet Clausen und dient dem ansässigen Unternehmen als Betriebserweiterungsfläche.

Quelle: SSR, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Wasserstraße / Mühlengraben

Gewerbepotenzialflächen

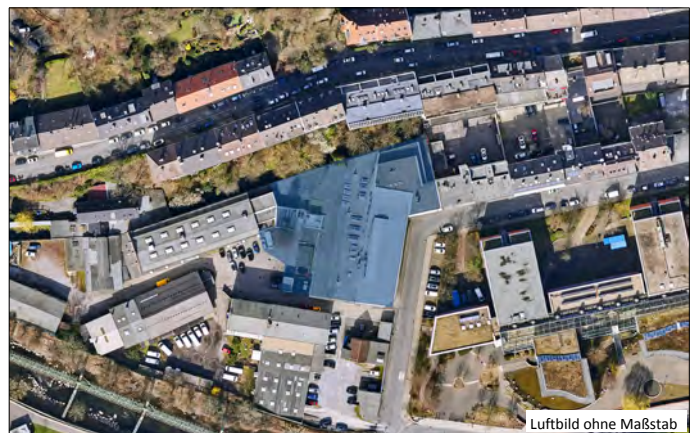
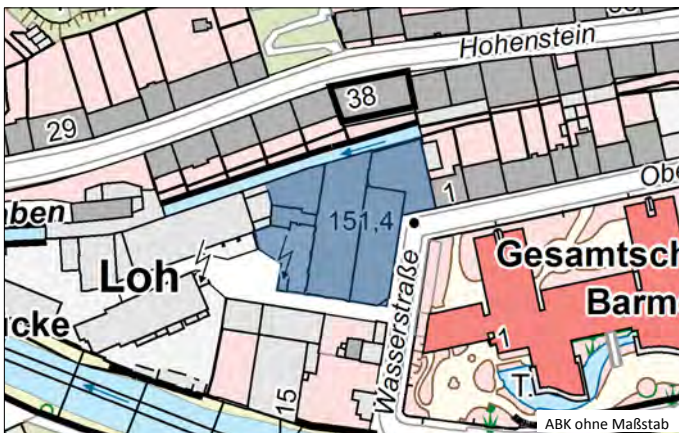
5-1414-0

Stadtbezirk/e: 5 - Barmen
Quartier/e: 51 - Fr.-Engels-Allee
Eigentümer: Privatperson, private Gesellschaft/en

Flächengröße: 2.958,00 m² (circa 0,3 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Schwebebahnhaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne: keine

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Wohnen, Mischgebiet, Gewerbe, Gewässer, Schule
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: n.b.



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.03.2024

Der Standort besitzt eine innerstädtische Lage direkt an der Wupper. Er ist dicht bebaut.

Zwischen Gewerbe, Wohnen und Schule sollte sich die Nachfolgenutzung auf die Qualität eines nicht-störenden Gewerbes konzentrieren.

Quelle: Verwaltung, Immobilienscout24 (Abruf vom 19.03.2024)

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

2.6. Gewerbeflächenstandorte Oberbarmen

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Oberbarmen						
Porschestraße Südl.	4.965	B-Plan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Porschestraße Nördl.	3.573	B-Plan	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Blumenroth	29.589	§35 BauGB	Stadt Wuppertal, privat	nicht kalkulierbar	mittel	Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen
Wittener Straße / Windhövel	23.243	§35 BauGB	Stadt Wuppertal, privat	langfristig	mittel	Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen
Hölker Feld	8.530	B-Plan	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Samoastraße	15.216	§34 BauGB	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Widukindstraße	7.518	B-Plan	öffentliche Institution/en	nicht verfügbar	gut	Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen
Hölker Feld / Möddinghofe	19.823	B-Plan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Im Hölken / Nordbahntrasse	6.098	B-Plan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Eichenhofer Weg	3.295	B-Plan	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Schmiedestraße / AS W-Oberbarmen	4.873	§34 BauGB	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	126.723					

Porschestraße Südl.

Gewerbepotenzialflächen

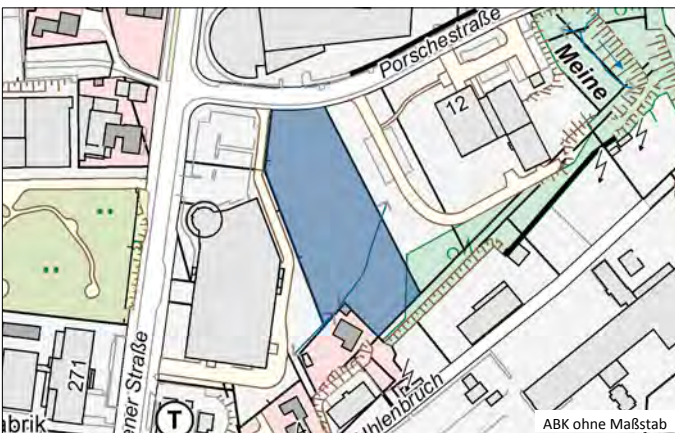
6-0036-0

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer: mehrere Privatpersonen

Flächengröße: 4.965,22 m² (circa 0,5 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 479 (Rechtskraft 30.05.1986)

Topografie: leicht hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung: Gewerbe
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.03.2024

Die Fläche zeichnet sich durch gute Lage- und Qualitätsmerkmale aus.

Sie befindet sich im Privatbesitz und dient der Standortsicherung bzw. Betriebserweiterung.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Porschestraße Nördl.

Gewerbepotenzialflächen

6-0037-0

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer: mehrere Privatpersonen, private Gesellschaft/en

Flächengröße: 3.573,13 m² (circa 0,4 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 479 (Rechtskraft 30.05.1986)

Topografie: leicht hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Kindertagesstätte, Wald
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.03.2024

Die rechtskräftig festgesetzte Gewerbefläche befindet sich in Hinterlage eines Wohnhauses. Eine Vermarktung wird aus diesem Grund als schwierig eingestuft.

Möglicherweise kann eine Erschließung der Fläche über die östlich angrenzende Wegeverbindung, die sich in privater Hand befindet, geschaffen werden.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Blumenroth

Gewerbepotenzialflächen

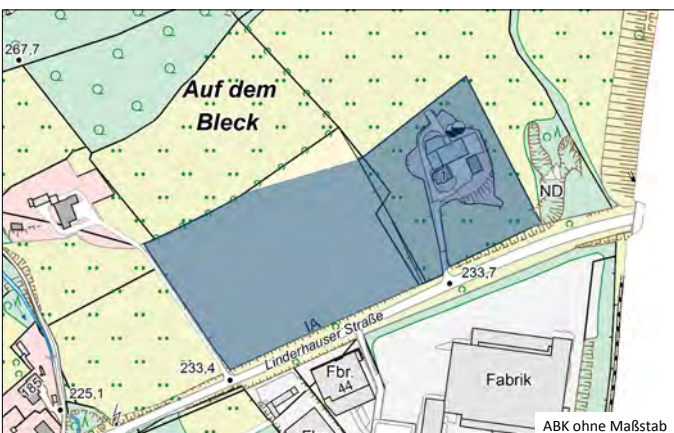
6-0039-0

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer: Stadt Wuppertal, mehrere Privatpersonen

Flächengröße: 29.588,89 m² (circa 3,0 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: keine

Topografie: starkhängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Autobahn, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.03.2024

An der Stadgrenze zu Schwelm an der A1 gelegen, stellt diese Fläche eine Ergänzung zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet Nächstebreck dar.

Der Standort Blumenroth verfügt als Erweiterungsstandort des Gewerbegebietes 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 sowie eine 40 Meter breite Anbauverbotszone entlang der Autobahn. In einer internen Machbarkeitsstudie wurden 2019 in verschiedenen Varianten Entwicklungsoptionen hinsichtlich Größe, innere Erschließung und Kosten geprüft.

Im Ergebnis sollte die Entwicklungsfläche, so wie sie im FNP dargestellt ist, grundsätzlich weiterverfolgt werden. Die technischen Ausgangsbedingungen (u.a. äußere Erschließung, Entwässerung) sind grundsätzlich gegeben. Aufgrund des zu erwartenden betriebswirtschaftlichen Defizits ruhen die Entwicklungsüberlegungen.

Unabhängig von der gewählten Variante ist gem. Rücksprache mit dem Straßenbaulastträger Straßen NRW der Ausbau der Linderhauser Straße inklusive Linksabbieger in das potenzielle Gewerbegebiet erforderlich. Die finanziellen Lasten für den Ausbau trägt nach Auskunft von Straßen NRW die Stadt Wuppertal. Es empfehlen sich Gespräche auf Spitzenebene.

Es handelt sich um ein Dolinengebiet. Baugrunduntersuchungen sind notwendig. Ferner sind bei der Planung Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

FNP-Änderung, Bebauungsplan, diverse Fachgutachten;

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht kalkulierbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen

Wittener Straße/Windhövel

Gewerbepotenzialflächen

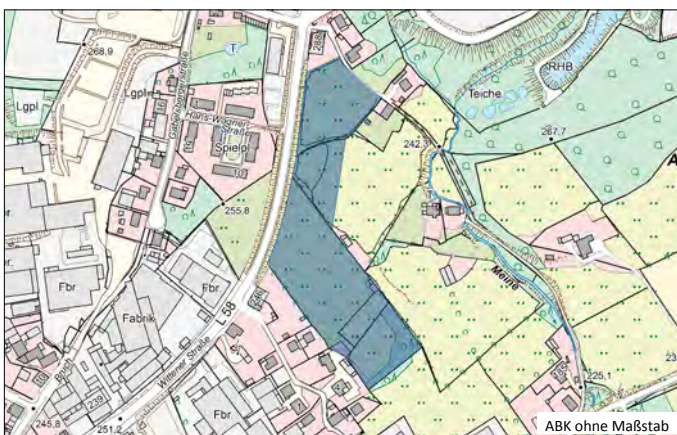
6-0040-0

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer: mehrere Privatpersonen, Stadt Wuppertal

Flächengröße: 23.243,07 m² (circa 2,3 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Regionale Grünzüge, Schutz der Landschaft
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungspläne: keine

Topografie: leicht hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 25.03.2024

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.

Vor dem Hintergrund der genannten Restriktionen und der geringen Grundstückstiefe sind die Entwicklungsmöglichkeiten 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.

Eine Erweiterung des Flächenzuschnitts über die aktuelle FNP-Darstellung hinaus in Richtung Südosten ist mit der Bezirksregierung abgestimmt.

Nicht alle Eigentümer stehen der Entwicklung des Standortes positiv gegenüber.

Vor der Entwicklung der Fläche ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts empfehlenswert. Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Entwässerungskonzept, Bebauungsplanverfahren

Bewertung:

Verfügbarkeit: langfristig
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen

Hölker Feld

Gewerbepotenzialflächen

6-0041-0

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 8.530,50 m² (circa 0,9 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 96 (Rechtskraft 16.06.1988)

Topografie: hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Wald, Gewässer
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.03.2024

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).

Der Niveauunterschied zwischen der Erschließungsstraße und der gewerblichen Baufläche sowie die angrenzende Wohnbebauung im Nord-Westen erschweren die Vermarktung.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Samostraße

Gewerbepotenzialflächen

6-0042-0

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer: mehrere Privatpersonen, öffentliche Institution/en

Flächengröße: 15.215,62 m² (circa 1,5 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: sehr gut
Nähe zu: Bushaltestelle, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

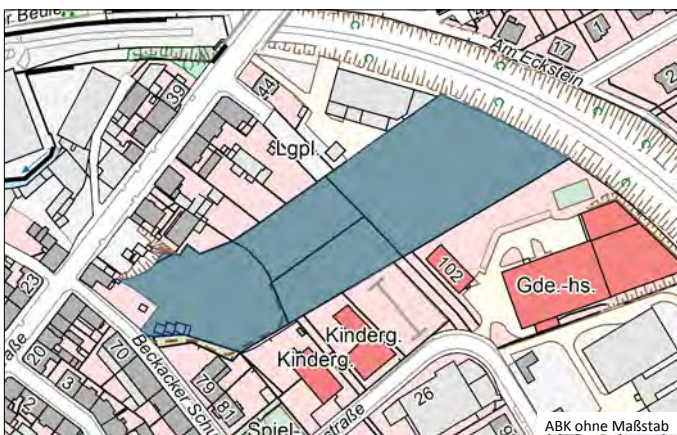
Bebauungspläne: keine

Topografie: hängig (nach Westen fallend)

Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Fahrradtrasse, Schule, Kindertagesstätte

Brachfläche: nein

Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.03.2024

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.

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.

Die Eigentumsverhältnisse lassen vermuten, dass eine gewerbliche Entwicklung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar

Verwertbarkeit: mittel

Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Widukindstraße

Gewerbepotenzialflächen

6-0043-0

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 60 - Oberbarmen-Schwarzbach
Eigentümer: öffentliche Institution/en

Flächengröße: 7.518,10 m² (circa 0,8 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: sehr gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Schwebebahnhaltestelle, Regional- und S-Bahnanschluss

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Bahnanlage - Eisenbahn

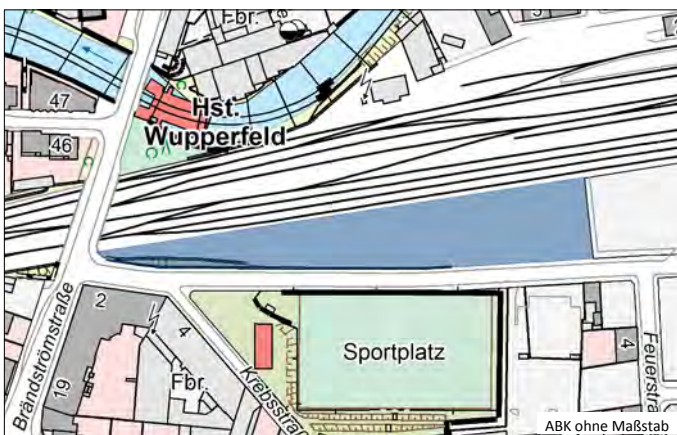
Bebauungspläne: 1131 (Offenlegung 08.04.2019),
1131 (Rechtskraft 26.10.2011)

Topografie: eben

Umgebungsnutzung: Einzelhandel, Bahnfläche/n, Sportanlage/n, Mischgebiet

Brachfläche: vormals Verkehr

Nutzungsaufgabe: 1994



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.03.2024

Von der ursprünglich ca. 5,5 ha großen Bahnbrache werden zwischenzeitlich ca. 4 ha durch einen Baumarkt genutzt. Die westlich angrenzende Fläche ist der Standort des neuen AWG-Recyclinghofs, der zur Entwicklung der Bahnbrache Heubuch von Barmen nach Oberbarmen verlagert wird. Die verbliebene Fläche steht nicht zur Verfügung. Sie dient Bahnbetriebszwecken.

Der Bebauungsplan 1131 wird in absehbarer Zeit aufgehoben. Der o.a. Offenlegungsbeschluss dient dem Verfahren zur Aufhebung des Plans.

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

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Berücksichtigung der Luftleitbahn; Erhalt von Grünstrukturen

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar

Verwertbarkeit: gut

Handlungspriorität: Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen

Hölker Feld / Möddinghofe

Gewerbepotenzialflächen

6-0935-1

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 19.822,69 m² (circa 2,0 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 96 (Rechtskraft 16.06.1988)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Wohnen
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 2020-2022



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.03.2024

Der Standort ist Teil des Gewerbegebiets Nächstebreck. Der Gebäudebestand wurde zwischen 2020 und 2022 zurückgebaut. Die Fläche ist weitestgehend frei geräumt und wird als Stellplatzanlage genutzt.

Der o.a. Bebauungsplan setzt eine GI-Qualität fest. Westlich zur Liegenschaft grenzt eine Mischgebiet.

Der Standort dient einem ortsansässigen Unternehmen als Betriebserweiterungsstandort.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Im Hölken / Nordbahntrasse

Gewerbepotenzialflächen

6-1409-0

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 6.097,73 m² (circa 0,6 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 901 (Rechtskraft 03.07.2006)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Fahrradtrasse
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.03.2024

Der dargestellte Standort dient Betriebserweiterungszwecken des ansässigen Unternehmens, das den Standort erst 2015/2016 bezogen hat.

Quelle: SSR, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Eichenhofer Weg

Gewerbepotenzialflächen

6-1412-0

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 3.295,11 m² (circa 0,3 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: nicht zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne: 477 (Rechtskraft 31.10.1985)

Topografie: bewegt

Umgebungsnutzung: Gewerbe, Einzelhandel, Autobahn, Kleingärten/Grabeland

Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 1980er Jahre



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.03.2024

Die Fläche östlich des IKEA-Standortes dient dem ansässigen Unternehmen als Betriebserweiterungsstandort.

Quelle: SSR, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar

Verwertbarkeit: mittel

Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Schmiedestraße / AS W-Oberbarmen

Gewerbepotenzialflächen

6-1413-0

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer:

Flächengröße: 4.873,40 m² (circa 0,5 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne: keine

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Wohnen, Mischgebiet, Autobahn
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.03.2024

Der Standort liegt im direkten Umfeld zur Autobahn-Anschlussstelle Wuppertal-Oberbarmen.

Es liegt ein Bauantrag vor. Damit ist in absehbarer Zeit mit einer Nutzung zu rechnen.

Quelle: SSR, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

2.7. Gewerbeflächenstandorte Heckinghausen

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Heckinghausen						
Alter Lenneper Weg / Bockmühle	3.135	B-Plan	privat	sofort	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Bockmühle / Wupper	9.467	B-Plan	privat	nicht verfügbar	schwierig	kein planerischer Handlungsbedarf
	12.602					

Alter Lennep Weg/Bockmühle

Gewerbepotenzialflächen

7-0044-0

Stadtbezirk/e: 7 - Heckinghausen
Quartier/e: 70 - Heckinghausen
Eigentümer: mehrere Privatpersonen

Flächengröße: 3.134,50 m² (circa 0,3 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 152A (Rechtskraft 14.01.1962)

Topografie: eben (keine)
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Wupper
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: nicht bekannt



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.03.2024

Die alte Fabrikanlage (u.a. Garnbleicherei) ist seit mehreren Jahren nur geringfügig genutzt. Das Gebäude weist Beschädigungen auf, Spontanvegetation ist sichtbar.

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.

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

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

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 -).

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

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

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Bockmühle/Wupper

Gewerbepotenzialflächen

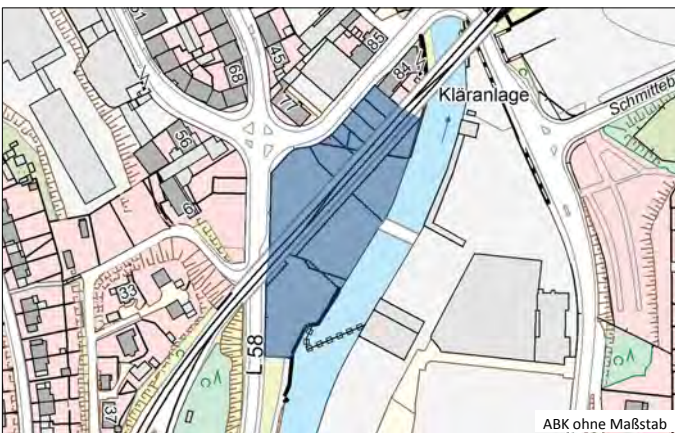
7-0045-0

Stadtbezirk/e: 7 - Heckinghausen
Quartier/e: 72 - Hammesberg, 70 - Heckinghausen
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 9.466,84 m² (circa 0,9 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche, Bahnanlage - Eisenbahn
Bebauungspläne: 152A (Rechtskraft 14.01.1962)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Mischgebiet, Gewerbe, Industrie, Bahnfläche/n, Wupper
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 2007



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.03.2024

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

Eine gewerbliche Wiedernutzung dieser Brachfläche ist aufgrund der Umgebungsnutzung planerisch denkbar, jedoch aufgrund des Eisenbahnviadukts nur schwierig zu realisieren.
Aus betriebsinternen Gründen soll die Liegenschaft keiner Fremdnutzung zugeführt werden.

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

Quelle: Verwaltung; WZ 29.06.2014

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: schwierig
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

2.8. Gewerbeflächenstandorte Langerfeld-Beyenburg

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfüg- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Langerfeld-Beyenburg						
Pülsöhde / Schwelmer Straße	9.355	B-Plan	privat	nicht kalkulierbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Schmitteborn / Öhder Straße	16.108	B-Plan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Öhder Straße	9.768	§34 BauGB	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Spitzenstraße / Bahn	36.622	B-Plan	Stadt Wuppertal	kurzfristig	mittel	sofort mit Nachdruck verfolgen
Nächstebrecker Straße / Bramdelle	21.553	B-Plan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Clausewitzstraße	31.762	B-Plan	Stadt Wuppertal	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Schwelmer Straße	20.832	B-Plan	privat	sofort	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Dieselstraße / Stadtgrenze	13.443	B-Plan	privat	nicht kalkulierbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
In der Fleute / Autobahn	6.347	B-Plan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Öhder Straße / Wupper	5.074	§34 BauGB	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
	170.864					

Pülsöhde/Schwelmer Straße

Gewerbepotenzialflächen

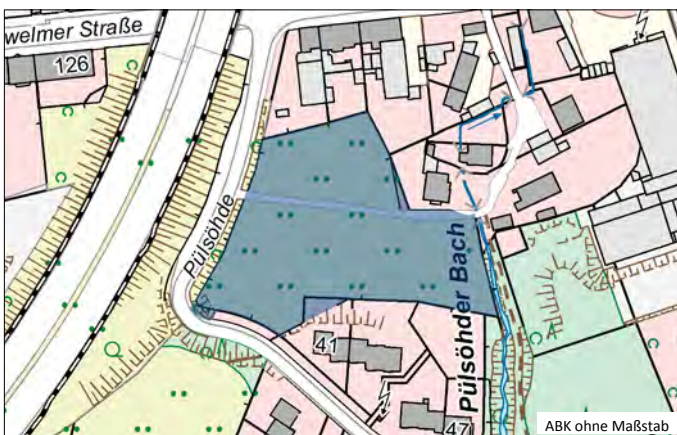
8-0046-0

Stadtbezirk/e: 8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e: 86 - Ehrenberg
Eigentümer: Privatperson, private Gesellschaft/en

Flächengröße: 9.355,01 m² (circa 0,9 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne: 81 (Rechtskraft 30.12.1966)

Topografie: hängig (nach Norden fallend)
Umgebungsnutzung: Wohnen, Mischgebiet, Gewerbe, Autobahn
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.03.2024

Die betreffende Fläche wird seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt, obgleich seit 1965 Baurecht für eine gewerbliche Nutzung besteht.

Die Möglichkeit der Nutzung unterliegt jedoch Einschränkungen. Nördlich grenzt ein Mischgebiet, südlich ein Wohngebiet an, daher sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind reduziert (GRZ 0,6; GFZ 0,8). Das Umfeld wird geprägt durch die angrenzende Autobahnbrücke und Lärmimmissionen.

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.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht kalkulierbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Schmitteborn/Öhder Straße

Gewerbepotenzialflächen

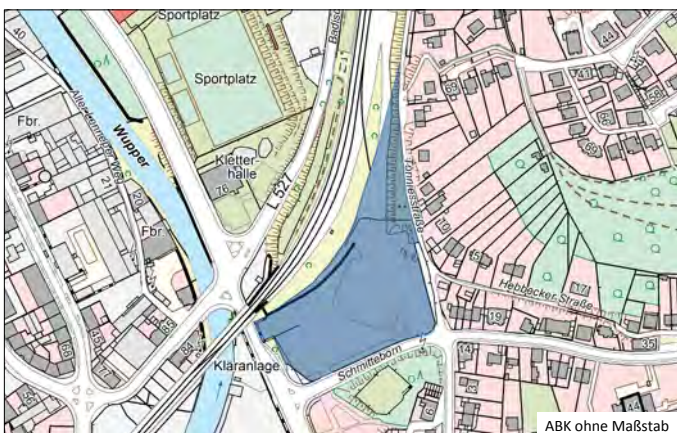
8-0049-0

Stadtbezirk/e: 8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e: 81 - Rautental
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 16.108,49 m² (circa 1,6 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Bereiche für gewerbliche und industrielle
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 513 (Rechtskraft 29.04.1983), 227 (Rechtskraft 23.09.1993)

Topografie: hängig (nach Südwesten fallend)
Umgebungsnutzung: Wohnen, Industrie, Bahnfläche/n
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 2006



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.03.2024

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

Die Fläche liegt nur mit dem Parkplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 227. Für diese Teilfläche ist eine GE-Nutzung festgesetzt. 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.

Wenn die Radwegeverbindung durch den Langerfelder Tunnel umgesetzt wird, wird die Trasse das nutzbare Grundstück möglicherweise einschränken.

Quelle: Verwaltung; Eigentümer: Anwohnerinfo. v. 21.04.2016

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

bei einer Neubebauung sind stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Öhder Straße

Gewerbepotenzialflächen

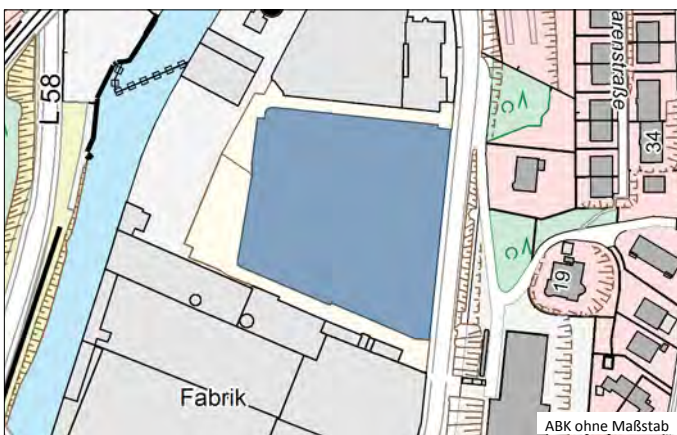
8-0050-0

Stadtbezirk/e: 8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e: 81 - Rauental
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 9.767,85 m² (circa 1,0 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: keine

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Industrie, Wupper
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 2008



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.03.2024

Der Standort gehört zur Kernfläche eines Produktionsstandortes. Die Umgebungsnutzung ist gewerblich-industriell geprägt.

Das Unternehmen hat in den vergangenen Jahren einen umfassenden Sanierungs- und Rückbauprozess vollzogen. Die zurückgebauten Flächen dienen dem Unternehmen langfristig als Erweiterungsstandort.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich.

Quelle: Verwaltung; Eigentümer: Anwohnerinfo. v. 21.04.2016

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Spitzenstraße/Bahn

Gewerbepotenzialflächen

8-0201-0

Stadtbezirk/e: 8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e: 81 - Rauental, 80 - Langerfeld-Mitte
Eigentümer: Stadt Wuppertal

Flächengröße: 36.621,72 m² (circa 3,7 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Regional- und S-Bahnanschluss

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

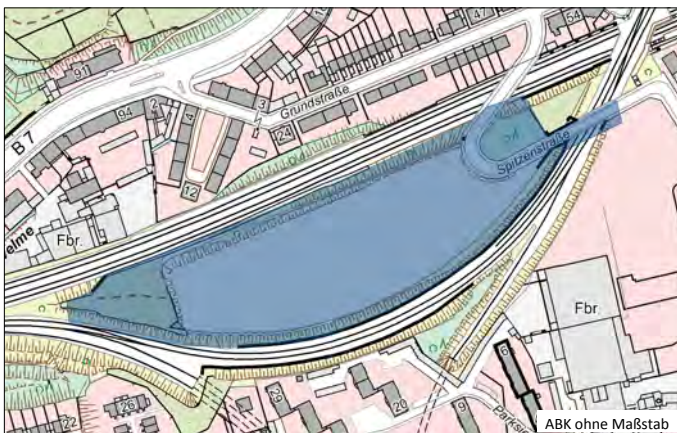
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche, Bahnanlage - Eisenbahn

Bebauungspläne: 1265 (Aufstellungsbeschluss 24.03.2022),
1246 (Aufstellungsbeschluss 24.03.2022),

Topografie: eben

Umgebungsnutzung: Gewerbe, Bahnfläche/n, Kleingärten/Grabeland

Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 1993



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.03.2024

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

Zur Sicherung des Gewerbeflächenangebots im bestehenden Siedlungsraum wird dieses Grundstück einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt. Das Bauleitplanverfahren ist gestartet.

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.

Durch den Abriss der Gebäude wurde die unterbrochene Luftleitbahn nach Osten und Westen wieder geöffnet.

Zur Entwicklung des Standortes wurden Haushaltsmittel in den Haushaltsplan eingestellt.

Quelle: Verwaltung; Quartalsberichte zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanverfahren mit entsprechenden Fachplanungen; Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte bei einer Neubebauung; Erhöhung des Grünanteils (im Vergleich zur ehemaligen Bestandssituation); ggf. innere Erschließung

Bewertung:

Verfügbarkeit: kurzfristig

Verwertbarkeit: mittel

Handlungspriorität: sofort mit Nachdruck verfolgen

Nächstebrecker Straße/Bramdelle

Gewerbepotenzialflächen

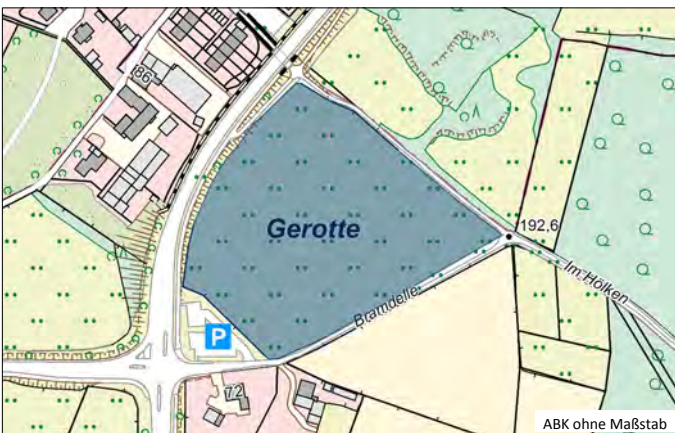
8-0203-0

Stadtbezirk/e: 8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e: 84 - Löhlerlen
Eigentümer: Stadt Wuppertal

Flächengröße: 21.553,11 m² (circa 2,2 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 1250 (Rechtskraft 20.07.2022)

Topografie: hängig (nach Nordosten fallend)
Umgebungsnutzung: Wohnen, Verkehrsfläche/n, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.03.2024

Der dargestellte Standort sowie die nördlich angrenzende Fläche ist erst mit dem jüngsten Regionalplan zu einem Potenzialstandort geworden. Die Fläche liegt verkehrsgünstig an der L 58 direkt angrenzend zu den Gewerbegebieten Im Hölken und Nächstebreck.

Nach dem die Entwicklungsabsicht bekannt geworden ist, hat sich zunächst Widerstand gegen die Entwicklung formiert. Unter Federführung des Nächstebrecker Bürgervereins in Zusammenarbeit mit der Wuppertalbewegung wurde mit der Stadt eine Absichtserklärung geschlossen, in der Eckpunkte der künftigen Entwicklung geregelt wurden.

Die ursprüngliche Idee der kleinteiligen, themenorientierte Vermarktung wird nicht weiter verfolgt. Der Standort ist an ein hiesiges Unternehmen der Textilbranche veräußert worden. Damit können 90 Arbeitsplätze gesichert werden.

Quelle: Drs.-Nr. VO/0608/17; Drs.-Nr. VO/0247/18; Drs.-Nr. VO/0343/22; Quartalsberichte zum HP Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Clausewitzstraße

Gewerbepotenzialflächen

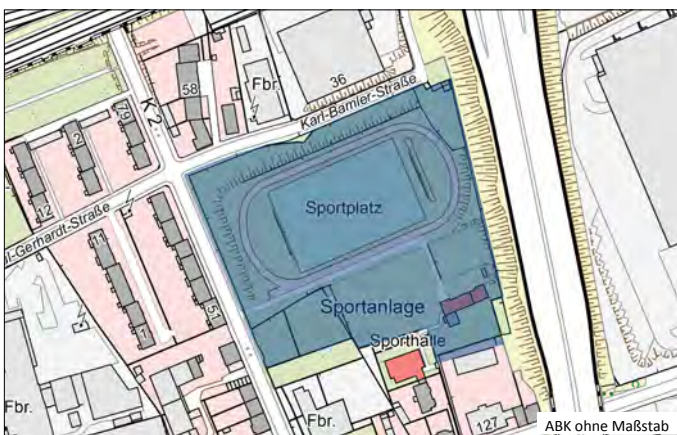
8-0206-0

Stadtbezirk/e: 8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e: 85 - Fleute
Eigentümer: Stadt Wuppertal

Flächengröße: 31.761,69 m² (circa 3,2 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 1251 (Rechtskraft 25.05.2023)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Autobahn, Sportanlage/n
Brachfläche: vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe: 2020



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.03.2024

Am 09.07.2018 hat der Rat beschlossen, den Sportplatz Clausewitzstraße aufzugeben. Damit eröffnete sich die Möglichkeit, diesen Standort mit angrenzenden Liegenschaften einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Lage und Topografie bieten hierfür sehr günstige Ausgangsbedingungen. Gleichwohl sind bei der Entwicklung des Standortes zahlreiche Restriktionen zu bedenken. Das Plangebiet wird von Süden nach Norden und von Osten nach Westen von Regen- und Schmutzwasserkanälen durchquert. Von Süden nach Norden verläuft zudem der Pulsöhder Bach. Der Standort selbst als auch umliegende Liegenschaften gelten mit Ausnahme des Schulgrundstücks als relevanter Bodenbelastungsbereich. Westlich grenzt ein Wohngebiet an, dass vor Lärmmissionen zu schützen ist. Die entsprechenden Aspekte sind in das laufende Bauleitplanverfahren eingeflossen. Der Satzungsbeschluss wurde im zweiten Quartal 2023 gefasst.

Um einer Verschlechterung des Mikroklimas entgegenzuwirken sowie aus entwässerungstechnischen Gründen wird eine Dachbegrünung verfolgt.

Rückbaumaßnahmen zur Aufbereitung des Standortes (Grabeland, Minigolfanlage) werden mit den zukünftigen Investoren abgestimmt.

Quelle: Verwaltung; Drucksache-Nr. VO/0016/23, Quartalsberichte zum HP Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Leichtere Rückbaumaßnahmen

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Schwelmer Straße

Gewerbepotenzialflächen

8-0207-0

Stadtbezirk/e: 8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e: 85 - Fleute
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 20.832,07 m² (circa 2,1 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 505 (Rechtskraft 26.06.1997)

Topografie: leicht hängig (nach Norden fallend)
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Industrie
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 2016



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 19.03.2024

Der Standort eines Unternehmens der Leuchtenindustrie wurde 2016 nach einer Unternehmensverlagerung nach Langenfeld aufgegeben.

Der Standort zeichnet sich durch eine gute Lagequalität aus. Er ist dicht bebaut.

Der neue Eigentümer bietet das Objekt parzelliert zur Miete an.

Bauanträge für Nutzungsänderungen wurden zwischenzeitlich positiv beschieden. Gleichwohl sind noch freie Nutzungskapazitäten vorhanden, wie dem Vermarktungsschild, das zum Einfahrt der Liegenschaft errichtet wurde, zu entnehmen ist.

Quelle: Verwaltung; www.jordan-reflektoren.de;

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: sofort
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Dieselstraße / Stadtgrenze

Gewerbepotenzialflächen

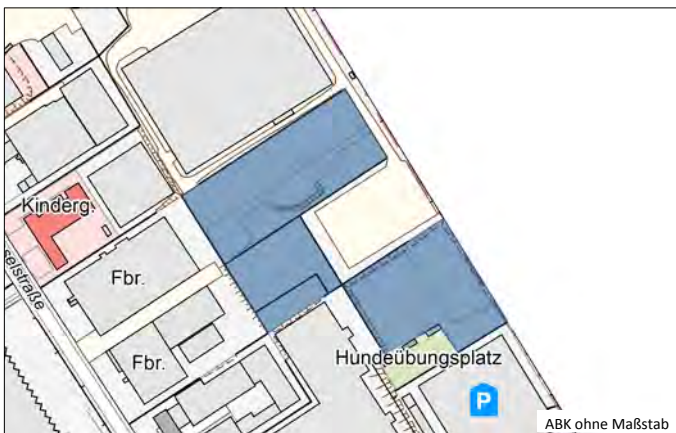
8-0941-1

Stadtbezirk/e: 8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e: 85 - Fleute
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 13.443,05 m² (circa 1,3 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 506 (Rechtskraft 19.09.1991)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Industrie
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: 2007-2012



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 19.03.2024

Der Standort im Gewerbegebiet Langerfeld befindet sich in einer Hinterlage außerhalb der Sichtachse.

Er weist seit vielen Jahren eine Mindernutzung auf. Derzeit steht er im Eigentum eines international agierenden Unternehmens. Dieser befindet sich momentan in einem Transformationsprozess.

Über die aktuellen Eigentümerabsichten ist nichts bekannt.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Kontaktaufnahme zur Eigentümergesellschaft

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht kalkulierbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

In der Fleute / Autobahn

Gewerbepotenzialflächen

8-0944-1

Stadtbezirk/e: 8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e: 85 - Fleute
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 6.347,38 m² (circa 0,6 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 505 (Rechtskraft 26.06.1997)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Industrie, Autobahn
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: n.b.



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 19.03.2024

Der Standort ist Teil des Gewerbegebiets Langerfeld und dient dem ortsansässigen Unternehmen als Betriebserweiterungsstandort.

Das Kernareal dieses Standortes ist eben, eine breite Böschung schränkt die Nutzbarkeit jedoch ein.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Öhder Straße / Wupper

Gewerbepotenzialflächen

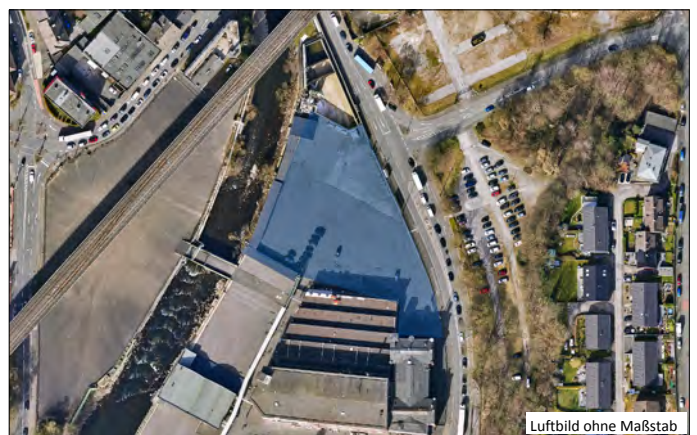
8-1022-1

Stadtbezirk/e: 8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e: 81 - Rauental
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 5.074,13 m² (circa 0,5 ha)
Lage: verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: nicht zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: keine

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Industrie, Wupper
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 19.03.2024

Der Standort gehört zur Kernfläche eines Produktionsstandortes. Die Umgebungsnutzung ist gewerblich-industriell geprägt.

Das Unternehmen hat in den vergangenen Jahren einen umfassenden Sanierungs- und Rückbauprozess vollzogen. Die zurückgebauten Flächen dienen dem Unternehmen langfristig als Betriebserweiterungsstandort.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

2.9. Gewerbeflächenstandorte Ronsdorf

Bezeichnung	Größe m²	Planungs- rechtliche Grundlage	Eigentum	Bewertung		
				Verfü- barkeit	Verwert- barkeit	Handlungs- priorität
Ronsdorf						
Im Rehsiepen	13.896	B-Plan	privat	nicht kalkulierbar	schwierig	kein planerischer Handlungsbedarf
Lüttringhauser Straße	6.466	B-Plan	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
Blombach-Süd	260.813	§35 BauGB	privat, Stadt Wuppertal	nicht kalkulierbar	mittel	Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen
Otto-Hahn-Straße / Lohsiepen	4.218	B-Plan	privat	nicht verfügbar	gut	kein planerischer Handlungsbedarf
Erich-Hoepner-Ring	5.307	B-Plan	privat	nicht verfügbar	mittel	kein planerischer Handlungsbedarf
	290.700					

Im Rehsiepen

Gewerbepotenzialflächen

9-0051-0

Stadtbezirk/e: 9 - Ronsdorf
Quartier/e: 92 - Rehsiepen
Eigentümer: mehrere Privatpersonen

Flächengröße: 13.896,17 m² (circa 1,4 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, Bushaltestelle, regionalem Straßennetz

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 316 (Rechtskraft 05.07.2004)

Topografie: hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Bahnfläche/n, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 25.03.2024

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.

Die Fläche am südlichen Stadtrand zum Remscheid genießt seit 1970 Baurecht. Obwohl sie erschlossen ist, wird sie nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Gleichwohl wäre eine gewerbliche Nutzung, so wie vorgesehen, nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hochspannungsleitungen würden eine Vermarktung, falls vom Eigentümer gewünscht, deutlich erschweren.

Einer beabsichtigten Einzelhandelsnutzung im Jahr 2001 ist mit einer ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 316 - Im Rehsiepen - begegnet worden.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht kalkulierbar
Verwertbarkeit: schwierig
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Lüttringhauser Straße

Gewerbepotenzialflächen

9-0209-0

Stadtbezirk/e: 9 - Ronsdorf
Quartier/e: 91 - Blombach-Lohsiepen
Eigentümer: Privatperson

Flächengröße: 6.465,53 m² (circa 0,6 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne: 344 (Rechtskraft 08.02.2007)

Topografie: stark hängig (nach Süden fallend)

Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Schule, Friedhof/Erweiterungsflächen

Brachfläche: nein

Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 25.03.2024

Der Standort bildet das süd-westliche Ende eines großen zusammenhängenden Gewerbegebiets in Ronsdorf.

Die Fläche weist eine starke topografische Bewegung auf. Sie fällt von Nord nach Süd um ca. 10 m. Sie wird über die Nibelungenstraße erschlossen. Derzeit wird nur ein untergeordneter Teil der Fläche für Lagerzwecke genutzt.

Der Bauantrag eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs wurde 2021 genehmigt.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar

Verwertbarkeit: mittel

Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Blombach-Süd

Gewerbepotenzialflächen

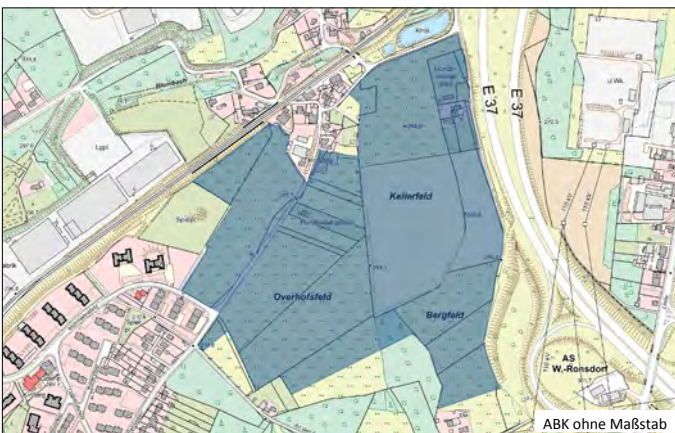
9-0211-0

Stadtbezirk/e: 9 - Ronsdorf
Quartier/e: 92 - Rehsiepen
Eigentümer: mehrere Privatpersonen, private Gesellschaft/en, öffentliche Institution/en

Flächengröße: 260.812,75 m² (circa 26,1 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: nicht zufriedenstellend
Nähe zu: Autobahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche
Bebauungspläne: 748 (Rechtskraft 23.02.1984), 207 (Rechtskraft 07.10.1988),

Topografie: bewegt
Umgebungsnutzung: Wohnen, Autobahn, Spiel-/Bolzplatz, Landwirtschaft/Grünland, Wald
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 25.03.2024

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.

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. Im vorliegenden Regionalplan-Entwurf wird die Gesamtfläche entsprechend der Anregung der Stadt als GIB dargestellt.

Die Fläche unterliegt einer Reihe von Restriktionen: Planungseinschränkungen werden durch die vorhandene Topographie und die angrenzende Wohnbebauung hervorgerufen. 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 Vorkaufssatzung, intensiver geprüft werden.

Gespräche mit den privaten Grundstückseigentümern zeigen keine Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft (2021). Gleichwohl gibt es aktuell Interesse, den Standort zur Produktion von Solarstrom zu nutzen (Freiflächenphotovoltaik).

Bei der Planung sind Kompensationspflichten und ggf. Artenschutzansprüche zu berücksichtigen.

Quelle: Verwaltung; Quartalsberichte zum HP Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Abstimmung mit der Autobahn GmbH, Bauleitplanung; Einsatz städtebaulicher Instrumente

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht kalkulierbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: Vorbereitung für spätere Entwicklung treffen

Otto-Hahn-Straße / Lohsiepen

Gewerbepotenzialflächen

9-1411-0

Stadtbezirk/e: 9 - Ronsdorf
Quartier/e: 91 - Blombach-Lohsiepen
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 4.218,48 m² (circa 0,4 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu:

Regionalplan: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 450 (Rechtskraft 14.08.2013)

Topografie: eben
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Industrie
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 20.03.2024

Der Standort ist Teil des Gewerbegebiets Otto-Hahn-Straße und dient dem ortsansässigen Unternehmen als Betriebserweiterungsstandort.

Quelle: SSR, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: gut
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

Erich-Hoepner-Ring

Gewerbepotenzialflächen

9-1417-0

Stadtbezirk/e: 9 - Ronsdorf
Quartier/e: 95 - Erbschlö-Linde
Eigentümer: private Gesellschaft/en

Flächengröße: 5.307,28 m² (circa 0,5 ha)
Lage: sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne: 1066 (Rechtskraft 04.12.2013)

Topografie: bewegt
Umgebungsnutzung: Gewerbe, Industrie
Brachfläche: vormals Militär
Nutzungsaufgabe: 2004



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 25.03.2024

Der Standort ist Teil des Engineering Parks. Die Liegenschaft dient dem ortsansässigen Unternehmen als Betriebserweiterungsstandort.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Verfügbarkeit: nicht verfügbar
Verwertbarkeit: mittel
Handlungspriorität: kein planerischer Handlungsbedarf

3.0 Flächenabgänge 2020 - 2024

Stadt-bezirk	Standortbezeichnung	Größe 2020	Größe 2024	Abgang	Bemerkung
E	Mirker Bahnhof	8.500		8.500	Zwischennutzung, nach erneuter Prüfung ggf. Neuaufnahme
EW	Bahnhof Steinbeck	13.000		13.000	Nutzung für Bahnbetriebszwecke geplant: Schulungsanlage Gleisbau
UK	Uellendahler Straße / Leipziger Straße	5.000		5.000	in Nutzung
Vo	Mittelstandspark VohRang	3.000		3.000	in Nutzung
Vo	Bahnstr / Buntenbeck	40.000	35.128	4.872	Flächenkorrektur
Vo	A46 - Westring Süd	11.000	5.426	5.574	Teilfläche für Feuerwehrlitstelle reserviert
Vo	Düsseldorfer Straße / Bahnstr	72.000	45.177	26.823	Anpassung an Planungsergebnisse, Darstellung verfügbarer Flächen ohne Einzelhandel
Cr	Hastener Straße	10.000		10.000	in Nutzung
OB	Haßlinghauser Straße / Hasenkamp	29.000		29.000	im Bau
OB	Wittener Straße / Ellinghausen	11.500		11.500	überwiegend in Nutzung
OB	Linderhauser Straße / Hölker Feld	12.000		12.000	in Nutzung
He	Waldeckstraße / Auf der Bleiche	6.000		6.000	Neue Nutzungsperspektive: Mischgebiet
He	Bockmühle / Emil-Wagner-Str	11.000		11.000	Neue Nutzungsperspektive: Gesamtschule
LB	Jesinghausen	140.000		140.000	Neue Nutzungsperspektive: Freiflächen-PV im privilegierten Raum
LB	Nächstebrecker Straße / Bramdelle Nord	63.000		63.000	Neue Nutzungsperspektive: Erhalt der Grünfläche
LB	Schwelmer Straße / In der Fleute	9.000		9.000	in Nutzung
LB	Schwelmer Straße / Röckebecke	29.500		29.500	mit Ausnahme der Büros, Standort in Nutzung, Gespräch mit Betriebsleitung vom 14.03.2024
LB	Beyenburger Straße / Mahnmal Kemna	12.000		12.000	in Nutzung
LB	Clausewitzstraße	38.000	31.761	6.239	Flächenkorrektur
Ro	Parkstraße	47.500		47.500	Neue Nutzungsperspektive: Forensik
Ro	Blombach-Süd	267.000	260.812	6.188	Flächenkorrektur

Zwischensumme 1			459.696	Rückgang Gewerbepotenzialfläche (Zwischensumme) Ausgangspunkt HP Gewerbeflächen von 2020
Zwischensumme 2			121.000	davon Rückgang Gewerbepotenzialfläche durch gewerbliche Inanspruchnahme (Zwischensumme 2)

Weitere Inanspruchnahmen /zwischenzeitliche Umnutzungen von Standorten, die nicht Bestandteil des HP Gewerbeflächen 2020 waren					
Ba	Zum alten Zollhaus			26.000	Werkstatt für Nutzfahrzeuge
Ob	Linderhauser Straße			12.000	Fertigungshalle
LB	Dieselstraße			32.000	Distributionshalle Online-Handel
LB	Dieselstraße			22.500	Busbetriebshof, Büro- und Sozialgebäude
LB	Hatzfelder Straße			5.500	Logistikhalle
Ro	Otto-Hahn-Straße			70.000	Logistik, Lager: ergänzender Standort für Bestandsuntern.
Zwischensumme 3				168.000	Rückgang Gewerbepotenzialfläche durch gewerbliche Inanspruchnahme (Zwischensumme 3)
Zwischensumme 1+3				627.696	Rückgang Gewerbeflächenpotenzial insgesamt
Zwischensummen 2+3 = Endsumme				289.000	davon Rückgang Gewerbeflächenpotenzial durch gewerbliche Inanspruchnahmen
				72.250	Durchschnittliche bekannte gewerbliche Inanspruchnahme 2020-2024

3.1 Flächenzugänge 2020 - 2024

Stadt-bezirk	Nummer	Bezeichnung	Größe	Verfügbarkeit	Bemerkung
E	0-0918-1	Viehhofstraße	2.289	sofort	Quelle: LANUV, Lagerfläche
E	0-1021-1	Vorm Eichholz / Technologiepark	6.115	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
EW	1-0174-0	Varresbeck-Nord	113.813	kurzfristig	Ex-Schaeffler-Betriebsgelände
EW	1-0402-0	Otto-Hausmann-Ring / AS W-Varresbeck	24.644	sofort	Ex-Pressehaus
UK	2-1416-0	Aprather Weg / Pahlkestraße	119.672	nicht verfügbar	Quelle: SSR, Betriebserweiterungsfläche Forschungsstandort
Vw	3-0921-1	Haaner Straße	2.678	nicht kalkulierbar	Quelle: LANUV, Lagerfläche, Stellplatz
Vw	3-0957-1	Zum Alten Rangierbahnhof	8.005	sofort	Quelle: LANUV, Immoscout24
Vw	3-0966-1	Yale-Allee	5.485	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Vw	3-0981-1	Simonshöfchen Süd	5.481	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Vw	3-1415-0	Essener Straße	19.342	sofort	Quelle: Immoscout24
Ba	5-0195-0	Smart Tec Campus / Bergische Sonne	17.585	kurzfristig	Erweiterung durch Stellplatzanlage
Ba	5-0345-0	Hatzfelder Straße / Lante	4.912	nicht kalkulierbar	Ex-Schulgrundstück
Ba	5-0346-0	Wicküler Park / Hesselberg	17.890	sofort	Ex-Baumarkt
Ba	5-1013-1	Heinz-Fangman-Straße	9.758	kurzfristig	Quelle: LANUV
Ba	5-1151-0	Fuchsstraße	2.403	sofort	Quelle: Immoscout24
Ba	5-1410-0	Clausenstraße / Schwesterstraße	13.002	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Ba	5-1414-0	Wasserstr / Mühlengraben	2.958	sofort	Quelle: Immoscout24
Ob	6-0935-1	Hölker Feld / Möddinghofe	19.823	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Ob	6-1409-0	Im Hölken / Nordbahntrasse	6.098	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Ob	6-1412-0	Eichenhofer Weg	3.295	nicht verfügbar	Quelle: SSR, Betriebserweiterungsfläche
Ob	6-1413-0	Schmiedestraße / AS W-Oberbarmen	4.873	nicht verfügbar	Quelle: SSR, Betriebserweiterungsfläche
LB	8-0941-1	Dieselstraße / Stadtgrenze	13.443	nicht kalkulierbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
LB	8-0944-1	In der Fleute / Autobahn	6.347	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
LB	8-1022-1	Öhder Straße / Wupper	5.074	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Ro	9-1411-0	Otto-Hahn-Straße / Lohsiepen	4.218	nicht verfügbar	Quelle: SSR, Betriebserweiterungsfläche

Ro	9-1417-0	Erich-Hoepner-Ring	5.307	nicht verfügbar	Quelle: LANUV, Betriebserweiterungsfläche
Summe gesamt			444.511	100%	
davon Betriebserweiterungsflächen			218.234	49%	