Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Foerster 563 6696 563 8419 michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.03.2018
	Drucks.-Nr.:	**VO/0248/18** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.04.2018	**BV Oberbarmen**	**Empfehlung/Anhörung**
24.04.2018	**BV Langerfeld-Beyenburg**	**Empfehlung/Anhörung**
26.04.2018	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1250 - Nächstebrecker Straße / Bramdelle -
(Parallelverfahren zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes)
- Aufstellungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Entwicklung von Gewerbeflächen östlich der Nächstebrecker Straße (L58) / Bramdelle

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1250 - Nächstebrecker Straße / Bramdelle - erfasst den Bereich zwischen der Nächstebrecker Straße im Westen, der Nordbahntrasse im Norden und Osten, den Waldgebieten im Osten und im Süden dem Feldweg folgend bis zurück zur Kreuzung Bramdelle / Nächstebrecker Straße - wie in der Anlage 02 näher kenntlich gemacht.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1250 - Nächstebrecker Straße / Bramdelle - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplanes 159 - Am Karthausbusch – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan ist als Anlage 06 beigefügt.

4. Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplanes 390 - Löhrerlen - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan ist als Anlage 07 beigefügt.

5. Für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 1250 - Nächstebrecker Straße / Bramdelle - werden die alten, künftig überlagerten Festsetzungen des

Bebauungsplanes 389 - Im Hackert - und die Festsetzungen des Bebauungsplanes 426 - Zu den Dolinen / Friedhof-Ost - mit Rechtskraft des neuen Planungsrechts aufgehoben. Die Bebauungspläne 389 und 426 sind als Anlagen 08 und 09 beigefügt.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Meyer

Begründung

Die Entwicklung des Gewerbeparks östlich der Nächstebrecker Straße (L58) war bereits im vergangenen Jahr Thema in Öffentlichkeit und Politik. So wurde nach einigen Vorklärungen und Gesprächen u. a. mit dem Bürgerverein Nächstebreck e.V. und mit Vertretern der Wuppertalbewegung e.V. in Sachen Nordbahntrasse ein Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Planverfahrens durch den Rat der Stadt beschlossen (Drucksache VO/0608/17 vom 25.09.2017). Der in Anlage 01 beigefügte Grundsatzbeschluss enthält einen Strukturplan zu den Flächennutzungen und ein Papier mit den Ergebnissen der Vorabstimmungen (Letter of Intent).

Dem vorausgegangen waren bereits die Beschlüsse durch den Rat der Stadt zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen (Drucksache VO/0255/11, beschlossen 22.05.2011) und zum Regionalen Gewerbeflächenkonzept (Drucksache VO/0089/12, beschlossen am 07.05.2012). Auch in dem aktuellen Entwurf zur Fortschreibung des Handlungsprogramms Gewerbe ist die Entwicklung des Standorts mit höchster Priorität enthalten.

Die Regionalplanungsbehörde bzw. der Regionalrat sind dem Vorschlag einer Darstellung des Standorts als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) gefolgt und haben den Regionalplan am 14.12.2017 beschlossen. Zum Zeitpunkt der Beratung des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses 1250 wird voraussichtlich der neue Regionalplan bereits in Kraft getreten sein.

Die vorgesehene Gewerbefläche Nächstebrecker Straße / Bramdelle bietet für die Ansiedlung von Unternehmen eine herausragende Lagegunst. Der Standort liegt an einem leistungsfähigen Verkehrsnetz, das durch die Landesstraße 58 und die Bundesstraße 7 an das Bundesfernstraßennetz angebunden ist. Ein weiterer entscheidender Vorteil gegenüber einer Vielzahl von Wuppertaler Standorten sind jedoch die Grundbesitzverhältnisse. Der Standort steht ausschließlich im Eigentum der Stadt Wuppertal. Hier ist die Stadt ohne Abhängigkeit von Dritten handlungsfähig.

Neben der wirtschaftlichen Betrachtung der Flächen sind aber auch die naturräumlichen Qualitäten deutlich zu nennen. Die geplanten gewerblichen Bauflächen liegen in einem relativ hochwertigen Landschaftsraum, der hinsichtlich seiner Bedeutung und Funktionen genauer untersucht werden muss. Deshalb werden nach Einleitung des Planverfahrens sehr umfangreiche Bewertungen und Gutachten zu allen wesentlichen Umweltthemen beauftragt. In der Anlage 04 ist eine Übersicht zum Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung beigefügt. Darüber hinaus ist der Landschaftsplan-Nord in einem Parallelverfahren entsprechend zu ändern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 02 dargestellt. Zusätzlich ist das Plangebiet auch in dem als Anlage 03 beigefügten Luftbild erkennbar. Da es in dem

Plangebiet 1250 und auf den angrenzenden Flächen gleich mehrere alte, rechtsverbindliche Bebauungspläne gibt, sind diese Pläne in einer Übersicht in der Anlage 05 dargestellt. Hierdurch sollen die räumlichen Zusammenhänge und jeweiligen Geltungsbereiche nachvollziehbar werden. Es sollen der Bebauungsplan 159 - Am Karthausbusch - und der Bebauungsplan 390 - Löhrerlen - vollständig aufgehoben werden. Diese beiden Pläne sind in den Anlagen 06 und 07 eingestellt. Die Bebauungspläne 389 - Im Hackert - und 426 - Zu den Dolinen/Friedhof Ost - sollen hingegen nur für die durch neues Planungsrecht überlagerten Teilflächen im Zuge des neuen Planverfahrens aufgehoben werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1250 wird das formelle Bauleitplanverfahren mit der parallel eingeleiteten 115. Änderung des Flächennutzungsplans gestartet. Die Öffentlichkeit soll frühzeitig und umfassend über die Planungen informiert werden. Dazu gehören nach Einleitung des Verfahrens die Bereitstellung sämtlicher verfahrensrelevanter Unterlagen im Internet (http://stadt.wuppertal.de/bebauungsplaene) und die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung, um die Planungen transparent und nachvollziehbar vorzustellen.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 - Stadtstrukturen anpassen	**0**
Ziel 2 - Wanderungsbilanz verbessern	**+**
Ziel 3 - gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	**0**

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Das Planverfahren dient der Ausweisung von dringend benötigten Gewerbeflächen im Wuppertaler Osten, wodurch möglichst viele attraktive Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Kosten und Finanzierung

Nach Schätzung der Wirtschaftsförderung ist von folgenden Kosten und Einnahmen auszugehen. Hierzu ist zu erklären, dass der Fortschritt in Bauleitplanverfahren und somit die Zeitplanung von Kosten und Einnahmen grundsätzlich nicht fest terminiert werden können, weil insbesondere die Bestandserfassungen und Risikobewertungen im Verfahren weit mehr Zeit benötigen können, als zuvor kalkuliert wurde. Die genannten Zeiträume können sich dementsprechend verschieben. Die hier aufgeführten Kosten und Einnahmen dienen deshalb einer ersten Orientierung, wie sich die Kosten für Planung und Realisierung der Gewerbeflächen zu den geschätzten Einnahmen durch Grundstücksverkäufe verhalten.

<u>Kalkulation Stand September 2017:</u>

Planungskosten
2018 = 0,3 Mio. Euro

Investitionskosten
2019 = 2 Mio. Euro
2020 = 2 Mio. Euro
2021 = 0,9 Mio. Euro

Gesamtsumme
5,2 Mio. Euro

Verkaufserlöse
5,4 Mio. Euro
Diese Erwartung berücksichtigt einen Flächenumfang von 63.000 qm Gewerbefläche und einen Durchschnittspreis von ca. 85 Euro/qm, eine Zielgröße, die auf der Basis der Verkäufe der letzten Jahre realistisch ist.

Diese Summe verteilt sich auf folgende Haushaltsjahre:
2019 = 1,5 Mio. Euro
2020 = 2,2 Mio. Euro
2021 = 0,6 Mio. Euro
2022 = 1,1 Mio. Euro

Zeitplan

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im	IV.	Quartal 2018
Offenlegungsbeschluss im	III.	Quartal 2019
Satzungsbeschluss im	I.	Quartal 2020
Rechtskraft im	II.	Quartal 2020

Anlagen
01 - Grundsatzbeschluss VO/0608/17-Rat 25.09.2017
02 - Lageplan mit Geltungsbereich
03 - Luftbild mit Geltungsbereich
04 - Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung
05 - Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 159, 390, 389, 426
06 - Aufhebung 159 - Am Karthausbusch -
07 - Aufhebung 390 - Löhrerlen –
08 - Teilaufhebung 389 - Im Hackert - (nur für Geltungsbereich 1250)
09 - Teilaufhebung 426 - Zu den Dolinen/Friedhof Ost - (nur für Geltungsbereich 1250)