

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Frithjof Look +49 202 563 2358 +49 202 563 8043 frithjof.look@stadt.wuppertal.de
	Datum:	23.01.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/0069/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.02.2019	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
14.02.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
20.02.2019	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
25.02.2019	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Städtebaulicher Rahmenplan für die gewerbliche Entwicklung der Fläche "westliche Bahnstraße / Buntenbeck"		

Grund der Vorlage

Zur Umsetzung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen soll ein Rahmenplan zur gewerblichen Entwicklung des Bereichs „westlich Bahnstraße / Buntenbeck“ beschlossen werden.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt den in der Anlage beigefügten städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich „westliche Bahnstraße / Buntenbeck“. Er bildet die Grundlage für weitere Entwicklungsschritte.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Rat der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 07. Mai 2018 das fortgeschriebene **Handlungsprogramm Gewerbeflächen** beschlossen (Drucksache VO/0901/16), um den Mangel an Gewerbeflächen zu begegnen. Es gibt unter Berücksichtigung verschiedener Bewertungskriterien (Verfügbarkeit, Verwertbarkeit, Handlungspriorität) Handlungsempfehlungen zur künftigen Flächenentwicklung in Wuppertal. Die Fläche „westlich Bahnstraße / Buntenbeck“ in Vohwinkel wird als mittelfristig verfügbar, gut verwertbar und in Bezug auf die Handlungspriorität mit der Einordnung in die Kategorie „Vorbereitungen für spätere Entwicklungen treffen“ als eine längerfristig zu realisierende Option eingestuft.

Zur Umsetzung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen sollen deshalb nun weitere Entwicklungsschritte im Bereich „westlich Bahnstraße / Buntenbeck“ ergriffen werden. Der Rahmenplan (Anlage 1) mit seinen verschiedenen Varianten für den Standort stellt die **planungsrechtliche Vorbereitung** für diese gewerbliche Nutzung dar.

Das ca. 4 ha große **Plangebiet** liegt im Stadtbezirk Vohwinkel, im Stadtteil Tesche. Derzeit wird es als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Westlich grenzt die bewaldete Halde Buntenbeck an das Plangebiet an. Östlich des Plangebiets liegt das Gewerbegebiet „GEPA-Weg“ mit verschiedenen mittelständischen Unternehmen.

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets ist über die Bahnstraße (L 74), die Bundesstraße (B 7) und die Bundesautobahn (A 535) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Über die Buslinien 621, 641 und 745 ist das Gebiet auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Eine Anbindung des bislang landwirtschaftlich genutzten Standorts an die **vorhandene Infrastruktur** ist für eine Entwicklung der Fläche notwendig. Von Vorteil sind dabei die bereits am GEPA-Weg angesiedelten gewerblichen Nutzungen, für die ein entsprechender Ausbau der technischen Erschließung (Straße, Kanäle usw.) hergestellt wurde.

Die Varianten für die **innere Erschließung** sehen eine Erschließungsstraße in Höhe der Kreuzung Bahnstraße / GEPA-Weg vor. Die weitere innere Erschließung und städtebauliche Ausgestaltung klärt sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens und hängt stark von der entsprechenden Nachfrage ab. In Frage kommende Nutzer sind dabei **emissionsarme Gewerbebetriebe**, die das umliegende Wohnen nicht wesentlich stören.

Zum **Schutz des Wohnens** wird im südwestlichen Bereich des Gebiets, in Fortsetzung der nördlich der Straße Buntenbeck gelegenen Bebauung, eine grüne Abstandfläche vorgesehen. Diese erfüllt den Zweck einer erforderlichen Ausgleichsfläche und dient gleichzeitig als Puffer zur südlich angrenzenden Bebauung an der Straße Buntenbeck.

Die Entwicklung des Plangebiets stimmt mit den Aussagen des **Regionalplans** überein, der für den Bereich einen „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) darstellt. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Eine Änderung des **Flächennutzungsplans** müsste im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen werden. Im **Landschaftsplan** Wuppertal Nord ist der betrachtete Bereich bislang als Landschaftsschutzgebiet für die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft vorgesehen.

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen empfiehlt die Entwicklung ausgewählter Flächenpotentiale konkret voranzutreiben, dabei **städtebauliche Instrumente** zu nutzen und im Sinne einer Bodenvorratspolitik von der bauplanungsrechtlichen Möglichkeit des Vorkaufsrechts Gebrauch zu machen. Bei der betrachteten Fläche sind die Eigentumsverhältnisse ungefähr zu gleichen Teilen in städtischem und im privaten Besitz.

Aufgrund des Gewerbeflächenbedarfs und zur Sicherung der Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Wuppertal den Ankauf dieser Fläche. Zu diesem Zweck soll parallel zum Beschluss über den Rahmenplan eine **Vorkaufssatzung** erlassen werden, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet (siehe Drucksache VO/0067/19).

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

- | | |
|---|---|
| Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen | + |
| Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern | + |
| Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen | + |

Kosten und Finanzierung

Für die Erstellung des Rahmenplans sind keine Kosten entstanden. Für den Erwerb der nötigen Grundstücke bzw. die Ausübung des Vorkaufsrechts (s. Drucksache VO/0067/19) entstehen Kosten. Der Rat der Stadt Wuppertal wird im konkreten Einzelfall über die Finanzierung des Ankaufs entscheiden. Zudem entstehen Erschließungskosten, die vorfinanziert werden müssten. Auch hierüber ist ein gesonderter Beschluss zu fassen.

Zeitplan

Die weitere Entwicklung der Fläche hängt von der Flächenverfügbarkeit ab. Zudem ist ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Anlagen

Anlage - Rahmenplan „westliche Bahnstraße / Buntenbeck“