

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	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:	04.08.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0662/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.08.2021	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
24.08.2021	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
26.08.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
115. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nächstebrecker Straße / Bramdelle - (Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1250 - Nächstebrecker Straße / Bramdelle -) - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

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

Beschlussvorschlag

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Änderungsbereich einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Das aus Bebauungsplan 1250 und 115. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehende Bauleitplanverfahren wurde im Jahre 2018 eingeleitet.

Der Grundsatzbeschluss (VO/0608/17) zur Entwicklung von Gewerbeflächen östlich der Nächstbrecker Straße wurde durch den Rat der Stadt am 25.09.2017 gefasst. Es sollten zwei Bauabschnitte mit insgesamt 63.000 m² Gewerbefläche entstehen, die jeweils über eigene Anbindungen an die Nächstbrecker Straße verfügen. Die grundsätzlichen Eckpunkte zu der Planung wurden zuvor mit dem Bürgerverein Nächstbreck e.V. unter Mitwirkung der Wuppertalbewegung e.V. abgestimmt. Die daraus hervorgegangenen verbindlichen Vorgaben für die weitere Flächenentwicklung wurden in einem Strukturplan und einem Letter Of Intent (LOI - Absichtserklärung) festgehalten.

Auf dieser Basis wurden am 26.04.2018 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (StaWiBa) die Aufstellung des Bebauungsplanes 1250 - Nächstbrecker Straße / Brandelle - (VO/0248/18) und die Einleitung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nächstbrecker Straße / Brandelle - (VO/0247/18) beschlossen.

Im Anschluss daran wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 22.05. - 22.06.2018 durchgeführt. Dieser Schritt diente der ersten Bewertung und Beschaffung von Informationen durch externe Behörden und Verbände.

Es folgten weitere stadtinterne Gespräche zu den Themen:

- Umweltauswirkungen (Fachgutachten und Eingriffe in Natur und Landschaft),
- technische Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Niederschlagswasser) und
- Wirtschaftlichkeitsprüfung (insb. für Straßenbau, Entwässerung und Kompensation)

Daraus ergaben sich erste Überlegungen zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Anforderungen an die Erschließung des Gebiets sowie auch das Erfordernis einer genaueren Ermittlung der Planungs- und Baukosten.

Eine von der Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Stadt durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung hatte damals ergeben, dass selbst bei einer modifizierten Aufteilung der Gewerbeflächen mit einer Freihaltung der sehr hochwertigen Landschaftsteile in der Mitte des Plangebietes die Planungs- und Investitionskosten deutlich über den prognostizierten Einnahmen aus den Verkaufserlösen liegen würden, so dass eine ökonomisch vertretbare Entwicklung der Nordfläche nicht möglich ist.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Intervention des Nächstbrecker Bürgervereins die ökologische Bedeutung der potenziellen Flächen noch einmal neu bewertet wurde und diese letztendlich den Ausschlag dafür gegeben hat, auf eine gewerbliche Entwicklung der nördlichen Teilfläche zu verzichten. Damit steht für eine gewerbliche Nutzung jetzt nur noch die ca. 20.000 qm große südliche Teilfläche zur Verfügung.

Unter diesen Prämissen war im Weiteren eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige neue Variante für den Südteil zu entwickeln, die insbesondere im Hinblick auf Erschließungsaufwendungen und naturschutzrechtliche Kompensationserfordernisse zu einem vertretbaren Angebot von dringend benötigten Gewerbeflächen führen kann.

Die hier zuvor beschriebenen Neubewertungen und Ermittlungen mündeten in einem ausführlichen Bericht mit der daran anknüpfenden Beschlussfassung durch den Rat der Stadt am 22.06.2020 (VO/0215/20/1-Neuf.), indem der Geltungsbereich der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1250 auf den südlichen Planungsraum Brandelle reduziert wurde. Die doppelt so große nördliche

Gewerbefläche wird somit nicht mehr entwickelt und ist somit auch nicht mehr Bestandteil der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans (Anlage 03 – bisherige Fassung) sind die Flächen östlich der Nächstebrecker Straße im Norden als Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Teilbereich als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Diese Planungsziele wurden aufgegeben, so dass nun die Flächennutzungen neu geordnet werden können.

In der vorgeschlagenen neuen Fassung des Flächennutzungsplanes (Anlage 03 – geplante Fassung) sollen nun die Flächen südlich des Fußweges Im Hölken als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Die Flächen nördlich des Fußweges bis hin zum Wald bzw. zur nördlichen Begrenzung des Änderungsverfahrens sollen wegen ihrer besonderen ökologischen Funktionen und Wertigkeiten dauerhaft als Grünflächen ausgewiesen und geschützt werden.

Mit der nun vorgesehenen Zweiteilung der Bodennutzungen in 'Gewerbliche Baufläche' und 'Grünflächen' wird ein Kompromiss vorgeschlagen, um den berechtigten wirtschaftlichen Belangen Raum zu geben, aber nur bei gleichzeitiger Betrachtung der besonders schützenswerten Landschaftsräume, die für eine gewerbliche Nutzung Tabu bleiben sollen.

Der Planungsraum 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.

Die städtischen Programme und Handlungsfelder stellen schon länger auf eine gewerbliche Entwicklung für die Flächen östlich der Nächstebrecker Straße ab. Die grundsätzliche Weichenstellung erfolgte durch 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 für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist dem Vorschlag einer Darstellung des Standorts als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) gefolgt. Somit entspricht die Flächennutzungsplanung den übergeordneten Zielen der Raumordnung.

Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Veranstaltung im Plangebiet durchgeführt werden. Deshalb wurde alternativ die Planung mit Erläuterungen vom 11.01. bis einschließlich 29.01.2021 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Vor dem Hintergrund der Pandemie war eine Besichtigung der Planunterlagen nur unter Einhaltung der damaligen Sicherheitsvorschriften möglich. Interessierte hatten die Möglichkeit sich die Planung vorrangig im Internet auf der Homepage der Bauleitplanung oder im Geodatenportal anzusehen. Im Ausnahmefall konnten die Unterlagen im Foyer des Rathauses in Wuppertal-Barmen eingesehen werden. Für Erläuterungen und Terminabsprachen standen Mitarbeiter des Ressorts Bauen und Wohnen zur Verfügung.

Wegen der wesentlichen Reduzierung der Geltungsbereiche und der damit verbundenen Änderungen der Planungsziele wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.02. - 01.03.2021 frühzeitig beteiligt.

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die dazu vorgeschlagenen planerischen Würdigungen sind der vorliegenden Drucksache in der Anlage 1 beigelegt.

Der Bebauungsplan 1250 wird in Kürze ebenfalls in die politischen Gremien eingebracht. Es laufen derzeit noch die letzten gutachterlichen Ermittlungen und Abstimmungen zu den Planentwürfen. Erst der Bebauungsplan als 'verbindlicher Bauleitplan' wird mit seinen detaillierten Festsetzungen in Planzeichnung und Texten konkretes Baurecht für die Gewerbeflächen im Plangebiet schaffen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes kann davon abgekoppelt bereits vorgezogen behandelt werden.

Kosten und Finanzierung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind die städt. Planungs- und Investitionskosten nicht relevant. Die Kostenschätzungen werden im Bebauungsplan 1250 aufgeführt.

Zeitplan

3. Quartal 2021	Offenlegungsbeschluss zur 115. Änderung des FNP
4. Quartal 2021	Feststellungsbeschluss durch Rat der Stadt
1. Quartal 2022	Vorlage des Flächennutzungsplans bei der Bezirksregierung Düsseldorf
1. Quartal 2022	Bekanntmachung und Rechtskraft

Anlagen

- 01 - Stellungnahmen zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und deren planerische Würdigung
- 02a - Begründung zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 02b - Umweltbericht zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 03 - Geltungsbereich der 115. Änderung mit bisheriger und geplanter Fassung
- 04 - Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches