

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:	28.12.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/1325/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.01.2022	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
18.01.2022	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
03.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1250 - Nächstebrecker Straße / Bramdelle - (Parallelverfahren zur 115. Änderung des Flächennutzungsplans) - 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 den Bebauungsplan ein.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes 1250 einschließlich der Begründung wird 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.

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

Eine von der Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Stadt durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung hatte in den folgenden Prüfungen und Ermittlungen 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 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 Bramdelle reduziert wurde. Die doppelt so große nördliche Gewerbefläche wird somit nicht mehr entwickelt und ist somit auch nicht mehr Bestandteil des Plangebietes 1250.

Die Planung wurde seitdem weiter ausgearbeitet. Es sind vielfältige ökologische und infrastrukturelle Untersuchungen durchgeführt worden. Die entsprechenden Gutachten liegen vor und werden Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung. Zudem werden sämtliche Umweltthemen im Umweltbericht zum Planentwurf dargestellt.

Die Planungsinhalte haben sich im Wesentlichen nicht mehr verändert. Der Planentwurf teilt die Flächen des Geltungsbereiches in Höhe des Fuß- und Radweges im Hölken in eine dauerhaft gesicherte Grünfläche im Norden und eine Gewerbefläche im Süden. Die Erschließung wird durch einen Ausbau der Straße Bramdelle hergestellt. Im Weiteren enthält der Planentwurf Festsetzungen u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die Regionalplanungsbehörde für den Regierungsbezirk Düsseldorf war vor Einleitung dieses Planverfahrens dem Vorschlag einer Darstellung des Standorts als Gewerbe- und In-

dustriebereich (GIB) gefolgt. Somit entsprechen die Flächennutzungsplanung und der vorliegende Bebauungsplanentwurf 1250 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 beigefügt.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Vorhaben im Plangebiet haben zumindest kleinklimatische Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung und den bodennahen Kaltluftabfluss. Die Versiegelung des Bodens könnte zudem Einfluss nehmen auf die Fließwege von erhöhten Niederschlagsmengen. Allerdings sind bei einer Bauflächengröße unter 2 ha die (globalen) klimatischen Auswirkungen kaum erfassbar. Der Umweltbericht zum Planverfahren kommt daher zu einer verträglichen Bewertung der Vorhaben, zumal die Planung gleichzeitig Maßnahmen der Kompensation vorsieht (Dachbegrünung, Pflanzmaßnahmen, etc.).

Kosten und Finanzierung

Nach Angaben der städtischen Grundstückswirtschaft sowie der Wirtschaftsförderung Wuppertal sind folgende Einnahmen und Ausgaben im Zuge der Entwicklung der Gewerbeflächen zu erwarten.

Verkauft wird ein kommunales Grundstück mit einer Gesamtfläche von 19.508 qm zu einem Gesamtpreis von 1.121.300,00 €. Dem Verkauf wurde bereits durch Beschluss der Drucksache VO/0365/20-NÖ am 16.06.2020 durch den Finanzausschuss zugestimmt.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind auf den Kaufpreis verschiedene Positionen anzurechnen:

	Einnahme / Kostenposition	
	Kaufpreis	+ 1.121.300,00 €
a)	Kosten für notw. Gutachten im Bebauungsplanverfahren	- 25.000,00 €
b)	Erschließungskosten	- 535.000,00 €
c)	Bereinigte Kaufpreiseinnahme	+ 561.300,00 €
d)	Abzuführender Kanalanschlussbeitrag	- 297.000,00 €
e)	Erstgestaltung Kompensationsfläche	- 71.000,00 €
f)	Ersatzbaumpflanzung für ca. 30 Bäume	- 52.500,00 €
g)	Nettokaufpreiseinnahme	+ 140.800,00 €
h)	Wert der Anlagenbuchhaltung	- 38.513,00 €
	Gewinn	+ 102.287,00€

a) Das Unternehmen ist bei der notwendigen Gutachtenerstellung in Vorleistung getreten, um das Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen. Diese, normalerweise von der Stadt zu tragenden Kosten in Höhe von 25.000 €, werden vom zu zahlenden Kaufpreis abgezogen.

b) Eine Besonderheit ist, dass die von der Kommune durchzuführenden Erschließungsleistungen, also der Bau einer öffentlichen Erschließungsstraße mit Gehwegen, Kanälen etc., im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme durch das Unternehmen realisiert werden. Dieses ist insofern effizienter als die Gesamtbauleistungen inklusive der eigenen Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück als eine Maßnahme vergeben werden, wodurch sich Kostenvorteile ergeben. Die Kosten werden vom Kaufpreis abgezogen. Sie betragen ca. 535.000 €.

c) Somit ergibt sich eine bereinigte Kaufpreiseinnahme von ca. 471.000 €. Eine Schlussabrechnung anhand der tatsächlich für die öffentliche Erschließungsmaßnahme angefallenen Kosten findet statt.

d) Durch die neue öffentliche Kanalerschließung würde theoretisch für sämtliche Anlieger eine Kanalanschlussbeitragspflicht entstehen. Da die gegenwärtigen Anlieger durch das Vorhaben nicht schlechter gestellt werden sollen, hat der Stadtrat bereits mit Beschluss der Drucksache die nach Kommunalabgabengesetz NRW abzuführenden Kanalanschlussbeiträge der privaten Anlieger aus dem Kaufpreis heraus abgeführt.

e) Um einen minimalen Flächenverbrauch zu realisieren, wird ein Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Investorengrundstück vorgenommen und ein weiterer Teil auf der nördlich angrenzenden städtischen Fläche, die aktuell verpachtet ist und intensiv bewirtschaftet wird. Die Kosten in Höhe von 71.000 € für die erstmalige Herstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt in Gänze. Auf den vorhabengebundenen im städtischen Eigentum befindlichen Kompensationsflächen ist zukünftig die Landwirtschaft zu extensivieren. Dies führt für den Bewirtschafter einerseits zu weniger Ernteerträgen und andererseits zu einem höheren Aufwand in der Bewirtschaftung, sodass zukünftig im konsumtiven Bereich mit geringeren Pachteinahmen für diese Flächen zu rechnen ist. Bei Wegfall eines Pachtverhältnisses ist die Stadt aufgrund der Kompensationsfestsetzung verpflichtet, eine entsprechende landwirtschaftliche Gestaltung dauerhaft sicherzustellen.

f) Nach Vorgaben der Baumschutzsatzung wird aufgrund der neuzugestaltenden Erschließung eine Ersatzbaumbepflanzung notwendig. Diese ist ebenfalls von der Stadt im Rahmen der Bebauungsplan-Erstellung vorzunehmen. Das Unternehmen hat sich bereiterklärt, Ersatzbaumpflanzungen auf dem eigenen Grundstück durchzuführen. Die verbleibenden not-

wendigen Anpflanzungen sind von der Stadt auszugleichen. Für die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Baumschutzsatzung werden Kosten in Höhe von ca. 52.500,00 € kalkuliert.

g) Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen ergibt sich eine Nettokaufpreiseinnahme von 140.800 €. Hiervon ist der Anlagenbuchwert des Grundstücks abzuziehen (h), sodass im Ergebnis ein Gewinn von ca. 102.287,00 € zu verzeichnen ist.

Für eine gewerbliche Baumaßnahme ist dieses ein positives Ergebnis, da die Erschließung von Gewerbegrundstücken mit einem hohen Aufwand verbunden ist. Insofern ist das hier gewählte Verfahren kosteneffizient.

Zeitplan

1. Quartal 2022	Offenlegungsbeschluss
2. Quartal 2022	Satzungsbeschluss
2. 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 - Teil A: Begründung
- 02b - Teil B: Umweltbericht
- 03 - Besondere textliche Festsetzungen
- 04 - Bebauungsplanentwurf