

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:	06.05.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0343/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.05.2022	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
24.05.2022	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
09.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
20.06.2022	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
21.06.2022	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1250 - Nächstebrecker Str, / Bramdelle - (Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung 115) - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

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

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1250 - Nächstebrecker Str. / Bramdelle - eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1250 - Nächstebrecker Str. / Bramdelle - wird einschließlich der Begründung und Umweltbericht nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Das Bebauungsplanverfahren 1250 wurde im Jahre 2018 zunächst mit weitaus größerem Geltungsbereich eingeleitet. Nach den ersten Umweltprüfungen und Kostenermittlungen wurde der gesamte nördliche Gewerbeteil nicht weiterverfolgt.

Das Planverfahren wurde in der Folge auf den südlichen Planteil Bramdelle reduziert und im Detail weiter ausgearbeitet. Die Planentwürfe wurden im Anschluss vom 23.02. bis zum 25.03.2022 öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend beteiligt.

Im Zuge der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden) wurden keine Sachverhalte bzw. Bedenken vorgetragen, die eine Änderung der Planungsziele oder Planungsinhalte erfordern. Somit können nun die insgesamt zum Planverfahren vorgetragenen Stellungnahmen in die städtebauliche Abwägung eingestellt werden. Die Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Stellungnahmen sind in Anlage 01 zum Satzungsbeschluss ersichtlich.

In den Anlagen 02a und 02b sind Planbegründung und Umweltbericht enthalten, die über alle ermittelten Grundlagen, Prüfungen und Plankonzept Aufschluss geben. Die relativ umfangreichen textlichen Festsetzungen und Hinweise sind als eigenes Dokument in Anlage 03 enthalten. Der Rechtsplan zum Satzungsbeschluss mit zwei Planteilen ist als Anlage 04 beigefügt.

Die im Parallelverfahren aufgestellte Flächennutzungsplanänderung 115 - Nächstebrecker Straße / Bramdelle - wurde bereits am 21.12.2021 durch den Rat der Stadt beschlossen. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat in dem anschließenden Genehmigungsverfahren keine rechtlichen Einwände oder Auflagen vorgetragen. Somit wird nun im Monat Mai die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gegeben.

Mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 1250 sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerblichen Vorhaben gegeben. Im weiteren Verlauf des Jahres 2022 sind die konkreten Baugenehmigungen für das Gewerbe und die Erschließung des Gewerbeareals einzuholen. Somit wird das in Ronsdorf ansässige Unternehmen vombaur voraussichtlich im kommenden Jahr 2023 den Neubau in Nächstebreck beginnen. Die endgültige Herstellung und Inbetriebnahme des neuen Standortes wird in 2024 liegen.

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 aus Mitte 2021 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. 561.300 €. 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 Finanzausschuss bereits mit Beschluss der zuvor genannten Drucksache beschlossen, die nach Kommunalabgabengesetz NRW abzuführenden Kanalanschlussbeiträge der privaten Anlieger aus dem Kaufpreis heraus abzuführen.

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 Pachteinnahmen 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 notwendigen 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.

Nun zum Satzungsbeschluss ist darauf hinzuweisen, dass die vorstehenden Kalkulationen mit Blick auf die enormen Kostensteigerungen im Baugewerbe sowie wegen der nicht kalkulierbaren finanziellen Folgen des Ukraine-Krieges nur noch eingeschränkte Aussagekraft besitzen.

Zeitplan

2. Quartal 2022	Satzungsbeschluss
2. Quartal 2022	Bekanntmachung und Rechtskraft

Anlagen

- 01 Abwägung der Stellungnahmen
- 02a Begründung zum Bebauungsplan
- 02b Umweltbericht zum Bebauungsplan
- 03 Textliche Festsetzungen und Hinweise
- 04 Bebauungsplan Teil 1 und Teil 2