

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Caroline Kussauer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 caroline.kussauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	11.10.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/1177/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
23.11.2022	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
08.12.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1289 - Varresbeck Nord - (Parallelverfahren zu Änderung des Flächennutzungsplanes 155) - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Nachnutzung eines künftig brachfallenden Gewerbestandortes unter Einbeziehung der angrenzenden Nutzungen.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1289 – Varresbeck Nord – erfasst den Bereich zwischen der Düsseldorfer Straße im Nordosten, der Nordbahntrasse im Süden und der A 535 im Westen - wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1289 – Varresbeck Nord – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Das Unternehmen Schaeffler beabsichtigt seinen ca. 12 ha großen Produktionsstandort in Wuppertal-Varresbeck Ende 2022 aufzugeben. Diese Stilllegung ist ein großer wirtschaftspolitischer Verlust für Wuppertal, u.a. gehen mehrere hundert Arbeitsplätze verloren. Durch die anstehende Betriebsaufgabe sowie potenzielle weitere Betriebsverlagerungen besteht jedoch auch die Möglichkeit, den mindestens seit den 1920er Jahren gewerblich genutzten Standort räumlich und strategisch neu zu ordnen. Ohne Inanspruchnahme neuer Flächen, könnten auf der topografisch attraktiven und verkehrsgünstig gelegenen Fläche (direkte Nähe zur A 46, A 535 und zur Nordbahntrasse) Unternehmen entlang bestimmter Wertschöpfungsketten angesiedelt werden, die aufgrund des Wuppertaler Gewerbeflächenmangels bisher keine Möglichkeit der Ansiedlung oder Verlagerung hatten.

Das Plangebiet wird im Südosten durch die Nordbahntrasse und im Westen durch die Bundesautobahn A 535 begrenzt. Im Nordosten grenzt die Düsseldorfer Straße den Geltungsbereich ab. Das Plangebiet ist bis auf die entlang der Düsseldorfer und der Mettmanner Straße gelegenen Mehrfamilienhäuser überwiegend industriell geprägt. Die zentral gelegenen Bereiche, insbesondere das Unternehmensgelände von Schaeffler, sind dicht bebaut und hochgradig versiegelt. Die vorhandenen Backsteinbauten auf der Fläche prägen z.T. das Ortsbild entlang der Nordbahntrasse. Die an das Schaeffler-Grundstück angrenzenden Flächen werden durch unterschiedliche Betriebe genutzt. Darunter sind auch Unternehmen, die über eine Zulassung als Störfall- oder BImSch-Betrieb verfügen. Im Norden der Fläche grenzt die Rhein-Ruhr Recycling GmbH an. Es handelt sich um einen BImSch-Betrieb, der Bauschutt, Beton, Asphalt, Holz- und Grünschnitt aufbereitet. Der Standort ist durch eine offene Lagerhaltung und geringe Bebauung gekennzeichnet. Östlich der Schaeffler-Fläche befinden sich verschiedenen kleinere Unternehmensstandorte: Neben einem Unternehmen das Metallfolien und Feinbleche bearbeitet, ist hier derzeit auch ein BImSch-Betrieb im Bereich der Entsorgung verortet. Die direkt westlich an die Wohnnutzung angrenzende Bebauung wird durch mehrere Nutzer als kleiner Gewerbepark genutzt. Zudem befindet sich hier ein Großhandel. Einzelne Grundstücke westlich des Schaeffler-Geländes sind nicht erschlossen und ihre genaue Nutzung ist unklar. Südwestlich von Schaeffler befindet sich neben einer Waldfläche die AGR KAKO, ein Entsorgungsunternehmen, bei dem es sich auch um einen Störfallbetrieb handelt. Südlich, zwischen dem Schaeffler-Gelände und der Nordbahntrasse liegt ehemaliges Bahngelände, das die AGR KAKO für die Sicherung der eigenen Erschließung von Schaeffler erworben hat. Die Fläche liegt überwiegend brach und wird nur in Teilen für die Erschließung genutzt. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine städtische Liegenschaft, die als Wegparzelle von der Straße Lüntenbecker Weg abzweigt. In der nördlichen Spitze des Planungsraums, nördlich des Lüntenbecker Wegs befindet sich eine ca. 8.000 m² große asphaltierte Fläche, die der Lagerung von Containern und alten Fahrzeugen dient. Angrenzend wurde ein Gemeindehaus errichtet.

Derzeit besteht für das Gewerbegebiet kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet sich entsprechend auf Grundlage von § 34 BauGB. Auf Ebene des Regionalplans ist die Fläche als GIB-Fläche (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) festgelegt. Im Flächennutzungsplan sind große Teile des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich entlang der Düsseldorfer Straße bestehen auch Wohnbauflächen. Im Süden und Südwesten werden die Flächen als Wald und als Bahnanlagen dargestellt.



Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und hier insbesondere die Bahnanlage als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Ziel der Stadt Wuppertal ist es, die Fläche künftig gewerblich zu nutzen, die Bodennutzung jedoch durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu steuern und die Fläche unter Beachtung verkehrstechnischer, entwässerungstechnischer, wirtschaftsstruktureller, immissionsschutzrechtlicher sowie höherer ökologischer Maßstäbe neu zu strukturieren und zu entwickeln.

Im Zuge der Nachnutzung besteht auch die Chance, die vorhandenen städtebaulichen Defizite, die durch die historisch gewachsene Ortslage entstanden sind zu lösen:

- So sind die angrenzenden Unternehmensstandorte zum Teil minder- oder ungenutzt aufgrund einer mangelhaften Erschließungssituation. Andere Unternehmen wie die AGR KAKO verfügen über überdimensionierte Erschließungsflächen, die zur Sicherung der eigenen Erschließung großflächig erworben wurden. Durch ein verändertes Erschließungssystem, unter Einbeziehung bestehender städtischer Liegenschaften, kann die Nutzung der Gewerbefläche optimiert werden.
- Die entlang der Düsseldorfer Straße gelegene Wohnbebauung ist durch den Zu- und Abfahrtsverkehr stark belastet und steht im Konflikt zu dem heute überwiegend industriell genutzten Standort, der nach Aufgabe des Schaeffler-Standortes nach wie vor einen Störfallbetrieb und zwei BImSch-Betriebe beherbergt. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes und eine Feinsteuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung soll im Zusammenspiel mit einem veränderten Erschließungssystem eine Reduzierung der Immissionsbelastung herbeigeführt werden. Stärker imitierende Unternehmen sollen entlang der A 535 verortet werden, während angrenzend an die Wohnbebauung im Osten nur Gewerbe mit mischgebietsverträglichen Emissionswerten zulässig wäre. Eine solche immissionsschutzrechtliche Gliederung soll im Zuge des Verfahrens festgesetzt werden. Dabei ist auch ein Ausschluss bestimmter Nutzungen gem. Abstandserlass zu prüfen, um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu entsprechen.
- Die Bestandsbebauung beachtet das Verbot gem. § 9 FStrG, längs von Bundesautobahnen Hochbauten aller Art in eine Entfernung bis zu 40 m zu errichten nicht. Ebenso wenig werden Schutzbereiche zum vorhandenen Wald eingehalten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll die Flächennutzung auch unter Einhaltung

der erforderlichen Abstandsflächen optimiert werden. So könnte die Haupterschließung für das Plangebiet entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs über eine städtische Liegenschaft entlang der Autobahn in der Anbauzone geführt werden.

- Das Plangebiet ist hochgradig versiegelt und entspricht den heutigen Anforderungen an eine klimagerechte Stadtentwicklung nicht. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll neben zeitgemäßen Festsetzungen zu Dachbegrünung und Flächenversiegelung insbesondere ein modernes Regenwassermanagement im Sinne einer Schwammstadt vorbereitet werden. Niederschlagswasser soll nicht einfach der Kanalisation zugeführt werden, sondern auf multifunktionalen Flächen vor Ort gesammelt und durch Verdunstung der Umgebung wieder zugeführt werden (wassersensible Stadt). Damit können die für Gewerbegebiete typischen deutlichen Überwärmungserscheinungen minimiert werden.
- Die historisch gewachsene und dicht bebaute Fläche kann durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche neu geordnet und gegliedert werden und so auch städtebaulich eine Aufwertung erfahren.

Das Vorhaben, die Fläche einer Nachnutzung zuzuführen, entspricht auch dem Handlungsprogramm Gewerbeflächen, das als beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept innerhalb der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten ist. Es empfiehlt die Entwicklung ausgewählter Flächenpotentiale konkret voranzutreiben, dabei städtebauliche Instrumente zu nutzen sowie bedeutende private Grundstücksflächen anzukaufen (vgl. Handlungsprogramm 2017: S.17, 19).

Das Handlungsprogramm ist insbesondere vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass die Stadt Wuppertal an die Grenzen der möglichen Siedlungsflächeninanspruchnahme stößt (vgl. Handlungsprogramm 2017: S. 2-3, 5-6). Das aktuelle Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Wuppertal umfasst rund 128,45 ha (Stand 2020). Davon entfallen 43,85 ha auf Wiedernutzungspotenziale, wobei hiervon nur 34 Prozent kurz- bis mittelfristig eine realistische Entwicklungsperspektive haben (vgl. Handlungsprogramm 2020: S. 4-5). Die brachfallende Schaeffler-Fläche ist bisher nicht als Potenzialfläche im Handlungsprogramm Gewerbeflächen aufgeführt. Mit einer Flächengröße von ca. 12 ha gehört sie jedoch zu den großen, bedeutenden Flächenpotenzialen im Stadtgebiet und ist aufgrund ihrer kurzfristigen Verfügbarkeit entsprechend wirtschaftspolitisch von hoher Bedeutung.

Für die Ansiedlung von Unternehmen nennt das Gewerbeflächenkonzept verschiedene Qualitätskriterien. Gemäß dem Qualitätskriterium „Arbeitsplatzeffekt“ „sollte sich Wuppertal im Rahmen der Ansiedlungs- und Verlagerungspolitik in erster Linie auf Unternehmen fokussieren, die eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen für qualifizierte und hochqualifizierte Beschäftigte bieten. Unternehmen, die gering qualifizierte Beschäftigte eine Chance geben, sind dann zu berücksichtigen, wenn aufgrund der Anzahl der Arbeitsplätze ein nennenswerter Entlastungseffekt für den Sozialetat zu erwarten ist. Ansiedlungen, die viel Fläche beanspruchen, aber zeitgleich nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen für gering qualifizierte schaffen, sind zu vermeiden.“ (Handlungsprogramm 2020: S. 20). Durch eine optimierte Flächenausnutzung soll der Bebauungsplan zu einer Erhöhung der Arbeitsplatzdichte beitragen.

Ziel ist, einen Gewerbestandort zu entwickeln, der durch eine innere Erschließung und flexible Parzellierung Unternehmen von unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Flächenansprüchen Raum für Investitionen bietet. Um Synergieeffekte zu erzielen und damit

einen optimalen regionalwirtschaftlichen Effekt zu erzielen, soll sich das Ansiedlungsgeschehen auf Unternehmen entlang einer Wertschöpfungskette i.S. eines Clusteransatzes orientieren und dabei eine überregionale Ausstrahlung entfalten. Im Fokus sollen dabei Zukunftsbranchen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte stehen.

Die bisher überwiegend industriell genutzten Flächen werden im Rahmen des Verfahrens als Gewerbegebiet festgesetzt. Um den Immissionskonflikt zu entschärfen, die Ansiedlung von Unternehmen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte gem. dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zu fördern bzw. Branchen mit einer geringen Arbeitsplatzdichte auszuschließen sowie ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das der primären Funktion eines Gewerbegebietes, als Fläche für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe entspricht, soll die Art der baulichen Nutzung mit den Steuerungsinstrumenten des § 1 BauNVO feinjustiert werden. In dem Gewerbegebiet sollen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bzw. aufgrund ihrer Verkehrsintensität sowie aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und der geringen Arbeitsplatzdichten Speditionen als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art ausgeschlossen werden. Wegen ihrer geringen Arbeitsplatzdichte bei gleichzeitig hohem Flächenverbrauch werden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze ebenfalls ausgeschlossen. Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Bordelle und bordellartige Betriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sollen ebenfalls nicht zulässig sein, um das Gewerbegebiet den wesentlichen Segmenten einer gewerblichen Nutzung vorzubehalten.

Die Verwaltung beschäftigt sich intern seit 2021 mit der zukünftigen Flächenentwicklung im Bereich Varresbeck-Nord. Derzeit finden Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Düsseldorf über die Förderung einer Machbarkeitsstudie aus Mitteln des Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm des Landes NRW (RWP NRW - Infrastrukturrichtlinie -) statt. Die Machbarkeitsstudie soll neben einem städtebaulichen Entwurf auch eine Entwässerungsstudie sowie Aussagen zu einer inhaltlichen Profilierung des Gewerbeparks enthalten.

Das anstehende Bauleitplanverfahren wird als Normalverfahren durchgeführt. Aufgrund der Flächengröße bzw. der voraussichtlich zulässigen Grundfläche von über 70.000 m² und der vorhandenen Störfall- und BImSch-Betriebe, kommt ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht in Frage. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und hier insbesondere die Bahnanlage als gewerbliche Baufläche dargestellt werden (Einleitungsbeschluss s. Vorlage VO/1274/22).

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Das Plangebiet ist Luftbildern nach zu schließen in Teilen bereits vor 1928 in der heutigen Form bebaut gewesen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet weder in Hinblick auf den Klimaschutz noch die notwendigen Klimaanpassungen aktuellen Standards entspricht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bietet die Möglichkeit Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung, der Bewässerung, der Versickerung, etc. zu treffen und damit eine künftige Bebauung deutlich stärker an den heutigen Herausforderungen auszurichten. Durch den Bebauungsplan sind daher positive Auswirkungen zu erwarten.

Kosten und Finanzierung

Es ist davon auszugehen, dass der Stadt Wuppertal durch das Planverfahren Kosten für Gutachten, etc. entstehen. Die Höhe der Kosten kann aufgrund des frühen Planungsstadiums derzeit nicht abgeschätzt werden. Aktuell finden jedoch Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Düsseldorf zur Förderung einer geplanten Machbarkeitsstudie aus Mitteln aus dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm des Landes NRW (RWP NRW – Infrastrukturrichtlinie -) statt. Hierdurch könnten vorbereitende Arbeiten (städtebaulicher Entwurf, Entwässerungsstudie) für das Planverfahren finanziert werden.

Zeitplan

Frühzeitige Beteiligung	II. Quartal 2023
Offenlegungsbeschluss	IV. Quartal 2024
Satzungsbeschluss	III. Quartal 2025
Rechtskraft	I. Quartal 2026

Anlagen

01 - Geltungsbereich