

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:	17.01.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/1623/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.02.2023	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
23.02.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1278 - Green Gate Wieden - (Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes 154) - Aufstellungsbeschluss -		
Bebauungsplan 1010 - Gartenmarkt Wieden - - Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung -		
Durchführungsplan 150 - Staubschutzanpflanzungen - - Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung -		

Grund der Vorlage

Neugliederung, Umnutzung und Erweiterung der bisherigen Fläche eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes und eines Gartenmarktes in einen Standort für Gewerbe und großflächigen Einzelhandel (Gartenmarkt).

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1278 – Green Gate Wieden – erfasst den Bereich zwischen der Düsseldorfer Straße im Norden, der Bahnstraße im Westen, der Waldfläche nördlich der Siedlung Lüntenbeck im Süden und der Ortslage Sandfeld im Osten - wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1278 – Green Gate Wieden – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplanes 1010 – Gartenmarkt Wieden – und die Teilaufhebung des Durchführungsplanes 150 Staubschutzanpflanzungen wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan 1010 ist als Anlage 02 und der Durchführungsplan 150 als Anlage 03 beigelegt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Die Firma Jakob Leonhards Söhne GmbH & Co. KG wurde 1886 im heutigen Wuppertal-Vohwinkel gegründet und hat den Stadtbezirk bisher nicht verlassen; seit 1960 hat das Unternehmen seinen Sitz am Wiedener Kreuz. Die Firma Leonhards baut Garten- und Parkanlagen, mittlerweile mit Schwerpunkt auf größeren Außenanlagen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen für öffentliche und gewerbliche Auftraggeber.

Da das Unternehmen originär nicht auf den Betrieb eines Handelsunternehmens wie ein Gartencenter ausgelegt ist und das am Standort bestehende Gartencenter Amoflor zudem einen hohen Investitionsbedarf aufweist, hat sich die Firma Leonhards auch vor dem Hintergrund der eigenen Expansionsziele am Standort Wuppertal dazu entschieden, das bestehende Gartencenter dauerhaft aufzugeben. Gleichwohl weist der Standort für ein Gartencenter eine hohe Lagegunst auf. Die Firma Leonhards hat sich daher mit der Firma Hellweg zusammengeschlossen, zu der eine Kette von Gartencentern gehört, die unter der Marke „Gartencenter Augsburg“ firmiert.

Ziel der Jakob Leonhards Söhne GmbH & Co. KG ist es auf der insgesamt 10,4 Hektar umfassenden Fläche, das bestehende Gartencenter zurückzubauen und im Osten des Plangebietes ein neues Gartencenter durch die Firma Hellweg errichten zu lassen. Für die Firma Leonhards wird sich dadurch die Möglichkeit ergeben, östlich des derzeitigen Verwaltungsgebäudes ein zusätzliches neues Verwaltungsgebäude zu bauen. Dieses ist notwendig, da die Firma Leonhards mehr Arbeitsplätze anbieten möchte, als das zurzeit genutzte und 1961 fertiggestellte Gebäude fassen kann. Der Unternehmensstandort soll eingebettet werden in einen Gewerbepark, der sich über die gesamte übrige Fläche des Plangebietes erstreckt und als „grüner Gewerbepark“ Adresse für „grüne“, zukunftsorientierte Branchen und Berufe wie z.B. den Landschaftsbau ist (städtebaulicher Entwurf s. Anlage 04). Die ursprünglich auf der Fläche vorhandene Baumschule wurde 2018 aufgegeben, da sie mit nur 5 ha Anbaufläche nicht mehr konkurrenzfähig war.

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen soll die Zukunftsfähigkeit der Stadt Wuppertal als Wirtschaftsstandort sichern und schafft Transparenz über vorhandene Flächenpotenziale und deren Entwicklungszustand. Das aktuelle Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Wuppertal umfasst rund 128,45 ha (Stand 2020). In der mittelfristigen Bedarfsplanung des Handlungsprogramms von 2017 und 2020 wird ein jährlicher Flächenbedarf von 12,4 ha zugrunde gelegt. Das Handlungsprogramm von 2020 prognostiziert jedoch, dass das Potenzial aufgrund des Bedarfs und der geringen Flächenverfügbarkeit voraussichtlich in den Jahren 2023/2024 erschöpft sein wird (vgl. Handlungsprogramm 2020: S. 23). Das Flächenpotenzial am Unternehmensstandort von Leonhards ist in dieser Rechnung jedoch bisher nicht berücksichtigt, bzw. nicht als Potenzialfläche aufgeführt. Vor diesem Hintergrund ist das Planungsvorhaben auch wirtschaftspolitisch für den Standort Wuppertal von Bedeutung.

Die Bodennutzung der sich im Besitz der Firma Leonhards befindlichen Fläche wird derzeit in Teilen durch den Bebauungsplan 1010 – Gartenmarkt Wieden – geregelt, der ein Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbaubetrieb“ (SO₁) und ein Sondergebiet

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe – Gartencenter –“ (SO₂) festsetzt. Die festgesetzte Fläche für den Gartenbaubetrieb reicht für den Neubau eines modernen Geschäftsbetriebes nicht aus. Gleichzeitig stehen die Festsetzungen des SO₂ dem Vorhaben der Firma Leonhards, ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten, entgegen. Für die Planung zur Erweiterung und Umstrukturierung der Fläche ist daher die Anpassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten erforderlich. Der Bebauungsplan 1010 – Gartenmarkt Wieden – soll aufgehoben (s. Anlage 02) und für die gesamte Fläche der Bebauungsplan 1278 – Green Gate Wieden – im Normalverfahren aufgestellt werden. Darüber hinaus ist der Durchführungsplan 150 Staubschutzanpflanzungen für die östlichen und südlichen Bereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1278 gültig. In den sich überschneidenden Bereichen soll dieser Plan ebenfalls aufgehoben werden (s. Anlage 03). Im Verfahren ist die Notwendigkeit der festgesetzten Staubschutzpflanzungen zu prüfen und sofern erforderlich, in entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes 1278 zu überführen. Im Zuge des Verfahrens ist gem. § 3 BauGB sowohl eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als auch eine öffentliche Auslegung der Planung erforderlich. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird, soweit dies aufgrund des aktuellen COVID-19-Geschehens vertretbar ist, als öffentliche Veranstaltung durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1278 umfasst das Betriebsgelände der Firma Leonhards, die Bebauung Düsseldorfer Straße 271, 273, 275 und 277 südlich der Düsseldorfer Straße sowie die angrenzende Verkehrsfläche der Düsseldorfer Straße. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die benachbarten Waldflächen begrenzt. Im Westen bilden die Bahnstraße bis zur Hausnummer 298 sowie die östliche und südliche Flurstücksgrenze des Grundstücks Düsseldorfer Straße 279 die Grenze des Geltungsbereichs. Im Osten endet der Geltungsbereich am Grundstück Düsseldorfer Straße 221. Das Plangebiet ist in hohem Maße durch den Gartenbaubetrieb der Firma Leonhards mit entsprechend großen Freiflächen und aus dem Bebauungszusammenhang losgelösten Gebäudebeständen geprägt. Lediglich im Bereich des Wiedener Kreuzes (Kreuzung Bahnstraße / Düsseldorfer Straße / Wiedener Straße) befinden sich Wohngebäude unterschiedlichen Alters mit einzelnen gewerblichen Nutzungen.

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind noch grundlegende Aspekte für das Vorhaben zu klären. Neben zahlreichen erforderlichen Gutachten (Artenschutzgutachten, Immissionsschutzgutachten, Verkehrsgutachten) ist insbesondere die Entwässerungssituation zu betrachten. So steht zwar bereits fest, dass eine Entsorgung des Niederschlagwassers nicht über den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen kann, da das Regenklärbecken Bahnstraße bzw. das Regenrückhaltebecken Wiedener Kreuz ausgelastet und eine Vergrößerung durch die Untere Wasserbehörde ausgeschlossen wurde. Offen ist indes noch, ob die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers auf dem Grundstück tragfähig ist, so dass dies gutachterlich überprüft werden muss.

Die verkehrliche Erschließung für das Vorhaben ist durch die Lage an der leistungsfähigen Düsseldorfer Straße (B7) sowie durch die direkte Nähe zur A 535 bzw. A 46 gesichert. Auch an den öffentlichen Nahverkehr ist die Fläche durch die direkte Lage an der Busschleife „Wieden Schleife“ gut angebunden. Durch die Planung von entsprechenden Fuß- und Radwegen, soll das Areal für den Fuß- und Radverkehr durchgängig gemacht und an die angrenzenden Wege angebunden werden.

Da es sich bei dem geplanten Gartencenter um einen großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, soll die im Osten liegende Fläche für den Gartenmarkt als Sondergebiet festgesetzt werden. Die Fläche im Westen ist als Gewerbegebiet geplant. Eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen für das Gewerbegebiet wird erforderlich sein und ist maßgeblich durch die angrenzende Wohnnutzung im Norden und Westen bedingt; die genauen Festsetzungsinhalte sind im Verfahren zu prüfen. Die Zweckbestimmung und Zulässigkeit der Nutzungen für den Einzelhandelsstandort ergibt sich aus den

landesplanerischen Zielen sowie dem Einzelhandelskonzept und der durchzuführenden Verträglichkeitsanalyse.

Im Flächennutzungsplan ist der Kern des Plangebietes derzeit als Sondergebiet 20 - 3.2 dargestellt; die Flächen im Osten und Westen des Plangebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bebauung östlich der Bahnstraße und südlich der Düsseldorfer Straße ist Mischgebiet. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und hier insbesondere eine gewerbliche Baufläche sowie ein Sondergebiet dargestellt werden (Einleitungsbeschluss s. Vorlage VO/1624/23).

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
<p>Es können Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung getroffen werden, welche die Auswirkungen minimieren oder ggf. ausgleichen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung, Reduzierung des Grades der Bodenversiegelung).</p> <p>Durch ein intelligentes Konzept zum Regenwassermanagement lassen sich die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung kompensieren.</p>	<p>Es handelt sich um eine bisher überwiegend gartenbaulich genutzte Fläche, mit entsprechend niedrigeren Wert als CO₂-Speicher sowie für den Natur- und Artenschutz als bei einer naturbelassenen Fläche.</p>	<p>Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung einer bisher unversiegelten Fläche sind negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.</p>
<p>Im Rahmen der Planung können Fuß- und Radwegeverbindungen über die Fläche vorgesehen werden.</p> <p>Durch die Lage an der</p>		<p>Es entstehen Arbeitsplätze und Einzelhandel am Siedlungsrand. Aufgrund des Standortes ist eine vermehrte Anfahrt mit privaten Pkw zu erwarten.</p>

Haltstelle Wiedener Schleife ist eine für den Standort gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet.		
Im städtebaulichen Vertrag können ergänzende Vereinbarungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, zum Gebäudeenergiestandard und zum Mobilitätskonzept (E-Ladesäulen, Lademöglichkeiten für E-Bikes, etc.) getroffen werden.		
Fazit: Die Bebauung der bisher überwiegend gartenbaulich genutzten Fläche am Ortsrand hat grundsätzlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung. Diese Auswirkungen werden jedoch durch geeignete Festsetzungen soweit minimiert, dass diese nicht erheblich sind.		

Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	IV. Quartal 2024
Satzungsbeschluss	II. Quartal 2025
Rechtskraft	III. Quartal 2025

Anlagen

- 01 - Geltungsbereich 1278 – Green Gate Wieden –
- 02 - Aufhebung Bebauungsplan 1010 – Gartenmarkt Wieden –
- 03 - Teilaufhebung Durchführungsplan Nr. 150 Staubschutzanpflanzungen
- 04 - Städtebaulicher Entwurf