Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

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/1624/23** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.02.2023	**BV Vohwinkel**	**Empfehlung/Anhörung**
23.02.2023	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Flächennutzungsplanänderung 154 - Green Gate Wieden -
(Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1278 - Green Gate Wieden -)
- Einleitungsbeschluss -

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
Die Aufstellung der 154. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich zwischen der Düsseldorfer Straße im Norden, der Bebauung entlang der Bahnstraße im Westen, der Waldfläche nördlich der Siedlung Lüntenbeck im Süden und der Ortslage Sandfeld im Osten - wie in der Anlage 02 näher kenntlich gemacht - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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 verkehrliche Erschließung für das Vorhaben ist durch die Lage an der leistungsfähigen Düsseldorfer Straße sowie durch die direkte Nähe zur A 535 gesichert. Auch an den öffentlichen Nahverkehr ist die Fläche durch die direkte Lage an der Busschleife „Wieden Schleife“ gut angebunden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird die Fläche an die Erfordernisse des Rad- und Fußverkehrs angepasst.

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“ (SO_1) und ein Sondergebiet

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe – Gartencenter – “ (SO_2) festsetzt. Die festgesetzte Fläche für den Gartenbaubetrieb reicht für den Neubau eines modernen Geschäftsbetriebes nicht aus. Gleichzeitig stehen die Festsetzungen des SO_2 dem Vorhaben der Firma Leonhards, ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten, entgegen.

Für die Planung zur Erweiterung und Umstrukturierung der Fläche ist die Anpassung der planungsrechtlichen Gegebenheiten erforderlich. Dafür wird für die gesamte Fläche der Bebauungsplan 1278 – Green Gate Wieden – aufgestellt. 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 werden. Da es sich bei dem geplanten Gartencenter um einen großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, wird im Zuge der 154. Änderung die für das Gartencenter erforderliche Fläche im Osten als Sondergebiet und die Fläche im Westen als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. In Teilbereichen ist eventuell eine Arrondierung der Mischgebietsfläche im Westen erforderlich (s. Anlage 02). Da das bisher vorhandene Sondergebiet auf der Fläche überplant und durch ein neues Sondergebiet ersetzt wird, kann die Nummer SO20 3.2 für das neue Sondergebiet übernommen werden.

Insgesamt weicht der Geltungsbereich der 154. Änderung des Flächennutzungsplanes geringfügig vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab. So ist der östliche Teilbereich nicht enthalten, da hier keine Bebauung vorgesehen und somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Darüber hinaus wurde die Wohnbebauung entlang der Bahnstraße und der Düsseldorfer Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die Darstellung des FNP hier ebenfalls mit der Nutzung übereinstimmt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 1010 – Gartenmarkt Wieden – wurde der Flächennutzungsplan in dem Bereich in der Vergangenheit bereits geändert (3. Flächennutzungsplanänderung). In der Darstellung des Flächennutzungsplanes überschneiden sich die beiden Änderungsbereiche daher größtenteils.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht der Festlegung des Regionalplanes (s. Anlage 03) bzw. wurde für die Randbereiche mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt. Ein Großteil des Plangebietes wird im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier Gewerbe (ASB-GE) festgelegt und entspricht daher den städtebaulichen Zielen der Stadt Wuppertal. Südlich und östlich der Fläche grenzen ein Regionaler Grünzug sowie Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFA) und Waldbereiche an. Der östliche Zipfel des Grundstücks der Firma Leonhards ragt in den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und in den regionalen Grünzug hinein. Bei den Festlegungen handelt es sich um Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, d.h. sie sind abschließend abgewogen und im Zuge der Bauleitplanung zu beachten, eine Abwägungs- und Ermessensentscheidung ist hier nicht möglich. Dies bedeutet, dass eine Bebauung des AFA bzw. des regionalen Grünzugs planungsrechtlich nicht zulässig ist. Gleichwohl werden die Bereiche im Regionalplan nicht flächenscharf dargestellt, d.h. durch die Unschärfe der Darstellung ergibt sich ein gewisser Handlungsspielraum. Im vorliegenden Fall fand ein Vor-Ort-Termin mit der Regionalplanungsbehörde statt, bei dem abgestimmt wurde, wie die Flächenunschärfe des Regionalplanes zu interpretieren ist. Auf Grundlage dieser Abstimmung, wurde der

vorliegende städtebauliche Entwurf erstellt. Die östlich des Gartencenters gelegene Fläche soll entsprechend der Festlegung als Regionaler Grünzug als Grünfläche genutzt werden und kann ggf. auch als Ausgleichsfläche im Verfahren herangezogen werden. Für diesen Teilbereich ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für die Flächennutzungsplanänderung sind im Zuge des Verfahrens weitere Prüfschritte durchzuführen, die sich aus den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW, aus dem Regionalplan sowie dem Einzelhandelserlass ergeben. Hierzu zählt unter anderem die Durchführung einer Verträglichkeitsanalyse, als Nachweis darüber, dass zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Im Zuge des Verfahrens ist darüber hinaus 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.

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

☐ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

x ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
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). Durch ein intelligentes Konzept zum Regenwassermanagement lassen sich die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung kompensieren.	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.	Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung einer bisher unversiegelten Fläche sind negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.
Im Rahmen der Planung können Fuß- und Radwegeverbindungen über		Es entstehen Arbeitsplätze und Einzelhandel am Siedlungsrand. Aufgrund

die Fläche vorgesehen werden. Durch die Lage an der Haltstelle Wiedener Schleife ist eine für den Standort gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet.		des Standortes ist eine vermehrte Anfahrt mit privaten Pkw zu erwarten.
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 - Städtebaulicher Entwurf
02 - Flächennutzungsplanänderung 154
03 - Auszug aus dem Regionalplan