

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Elke Werner 563 - 5949 563 - 8043 elke.werner@stadt.wuppertal.de
	Datum:	01.08.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0896/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
29.08.2024	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Empfehlung/Anhörung
05.09.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Petition zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen - Neue Potenzialflächen: Standort Jägerhaus / Linde		

Grund der Vorlage

Mit Schreiben vom 21.06.2024 wendet sich Frau S. Milow im Rahmen einer Petition mit dem Titel „Zerstörung meiner Land- und Fortwirtschaftlichen Existenz durch die gewerbliche Flächenentwicklung“ an den Rat der Stadt Wuppertal (siehe Anlage 01).

Beschlussvorschlag

Dem Bürgerantrag wird zum Teil entsprochen.

Das Eigentum von Frau Milow wird aus den weiteren Planungsüberlegungen ausgeschlossen. Falls sich aus der Planung eine unausweichliche Inanspruchnahme von Teilflächen ergibt, sind Frau Milow sinnvolle Tauschflächen anzubieten.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die Liegenschaft von Frau Milow ist Gegenstand städtebaulicher Überlegungen. Die Stadt Wuppertal hat ein erhebliches Gewerbeflächendefizit. Zur Gegensteuerung sind in einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen sowie des Ausschusses für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit und der Verwaltung, neue Flächenvorschläge (siehe Handlungsprogramm Gewerbeflächen – Neue Potenzialflächen, Drucksache VO/0523/24) erarbeitet worden, die im Mai d.J. in den Gremienlauf eingebracht wurden.

Zuvor wurden die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer in einem Schreiben (02.05.2024) über die Überlegungen informiert. Darin erläutert die Verwaltung, dass sich aus den ersten Planungsschritten wie eine Beschlussfassung durch den Rat und eine mögliche Regionalplanänderungen vorerst keine Konsequenzen ergeben. Mit dem Schreiben wurde ebenfalls ein Gespräch angeboten und die Frage nach der persönlichen Haltung zur möglichen Entwicklungsperspektive gestellt.

Das Gesprächsangebot hat Frau Milow umgehend aufgegriffen und in einem Telefonat mit dem Ressort Stadtentwicklung und Städtebau vom 09.05.2024 ihre ablehnende Haltung zum Vorhaben zum Ausdruck gebracht. Ergänzend hierzu hat Frau Milow mit Schreiben vom 15.05.2024 an den Oberbürgermeister und den Geschäftsbereichsleiter des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität diese Haltung bekräftigt und ergänzt. Frau Milow möchte auch weiterhin die städtischen Flächen, die sie gepachtet hat, bewirtschaften. Zudem erläutert Frau Milow, dass ihre Tochter bereitstünde, den Hof nach ihrem Studium zu übernehmen.

Mit der Petition vom 21.06.2024 (siehe Anlage 01) beschreibt Frau Milow ihre Position noch einmal ausführlicher und zeigt auf, dass 75% ihrer Betriebsfläche durch die Planung betroffen seien. Sie schließt nun auch weitere von ihr gepachtete Flächen in die Petition ein. Ferner macht Frau Milow Belange des Umweltschutzes, der Naherholung und des Verkehrs geltend, die gegen eine Entwicklung sprechen würden.

Die Ergebnisse, die die Arbeitsgruppe zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen herausgearbeitet hat, sind durch die kommunale Planungshoheit gedeckt. Die Gemeinde hat das Recht, die städtebauliche Entwicklung eigenverantwortlich zu gestalten. Dabei sind neben vielen anderen Bedürfnissen (Wohnen, Kultur, Umwelt, Mobilität usw.) auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Eine Planung erfolgt grundsätzlich unabhängig von Eigentumsgrenzen, da es wichtig ist, für die angestrebte Nutzung die Standorte zu identifizieren, die im Vergleich zu anderen Standorten am geeignetsten erscheinen. Jedoch ist es auch unrealistisch, die Eigentumsverhältnisse gänzlich unberücksichtigt zu lassen, denn am Ende eines Planungsprozesses soll das Vorhaben bzw. sollen die Vorhaben realisiert auch werden können. Wenn die Verfügbarkeit der jeweiligen Liegenschaften nicht gegeben ist, laufen Planungen ins Leere. Daher hat die Arbeitsgruppe auch darauf geachtet, dass möglichst ein großer Teil städtischen Eigentums vorhanden ist und/oder die Zahl möglicher Akteure eher klein bleibt. Die bisherigen Reaktionen der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer fallen unterschiedlich aus, es gibt sowohl Zuspruch als auch Ablehnung.

Die Ausführungen von Frau Milow bedürfen aus Sicht der Verwaltung zudem einer Klärstellung.

Die in der Drucksache Nr. VO/0523/24 dargestellten Flächen sind als Suchräume zu verstehen. Damit werden nicht alle Liegenschaften für eine bauliche Entwicklung herangezogen. Im Fall des Standortes Jägerhaus / Linde hat die Verwaltung bereits einen weiteren Kon-

kretisierungsschritt unternommen und Strukturkonzepte erstellt, die dem Rat der Stadt mit der Drucksache Nr. VO/0524/24 bereits vorliegen.

Strukturkonzepte stellen eine flächenhafte Darstellung der Nutzung, Verkehrswege und Grünflächen dar. Ein externes Planungsbüro hat vier Varianten erarbeitet, die als Beispiel einer möglichen Entwicklung herangezogen und Grundlage für kommende Planungsschritte sein könnten, wie z.B. für die Vergabe von Fachgutachten zu den Themen Umwelt, Entwässerung, Verkehr. Eine ausgedehnte Entwicklung der Baufelder nach Osten hat sich bei allen Varianten allein aus topografischen Gründen als ungeeignet erwiesen.

Die vier Varianten zeigen eine unterschiedlich hohe Betroffenheit der Eigentümerin Frau Milow.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 275.000 m². Davon steht knapp die Hälfte (48%, ca. 132.000 m²) im Eigentum von Frau Milow (siehe Anlage 02).

Die Variante 1 zeigt, dass ca. 24.800 m² inklusive Erschließungsflächen und Zwischenräumen ihres Eigentums durch eine potenzielle Bebauung in Anspruch genommen würden. 107.200 m² würden in dieser Variante Freiraum bleiben und der ursprünglichen Nutzung weiterhin zur Verfügung stehen können.

In Variante 2 steigt die bauliche Inanspruchnahme auf ca. 28.700 m² um ca. 3.900 m², der Freiraumanteil nimmt ab und beträgt dann ca. 103.300 m².

Sowohl in Variante 1 als auch in Variante 2 sind ein Teil der Liegenschaften, die im Eigentum von Frau Milow stehen, mit dem Hinweis auf Ausgleichsflächen versehen. Der Ausgleich könnte ggf. mit einer weiteren Nutzung als Grünland kombiniert werden. Der Ausgleich muss aber nicht zwingend am Ort erfolgen.

Mit den Varianten 3 und 4 steigt die Inanspruchnahme von Flächen der Eigentümerin weiter an. In Variante 3 beträgt die betroffene Baufläche inklusive Erschließung ca. 45.900 m². Bei Variante 4 steigt der Anteil auf ca. 50.700 m². Entsprechend sinkt der Freiraumanteil auf 86.100 m² bzw. 81.300 m².

Falls der Rat der Stadt Wuppertal sowie der Regionalrat in Düsseldorf zu einer positiven Entscheidung gelangen und die Entwicklung neuer Gewerbeflächen befürworten, sind die Varianten 3 und 4 keine Varianten, die vor dem Hintergrund der Position von Frau Milow weiterverfolgt werden sollten.

Die Strukturkonzepte der Varianten 1 und 2 könnten in einem weiteren Bearbeitungsschritt angepasst werden, so dass Liegenschaften möglicherweise ganz aus der Betrachtung herausgenommen oder – wenn es hierfür eine Möglichkeit gibt – gegen eine sinnvolle Alternativfläche getauscht werden. Hierfür würde sich das Instrument eine Umlegung (förmlich oder informell) anbieten.

Die städtischen Liegenschaften bilden bei allen Planungsvarianten die Basis der Entwicklung. Damit geht in der Konsequenz die Auflösung des Pachtverhältnisses und der Verlust von 50.000 m² Betriebsfläche einher. Diese Betroffenheit bleibt.

Die weiteren Einwände in der Petition von Frau Milow Landschaft, Umwelt und Verkehr betreffend werden im Detail geprüft, wenn sich die Planung konkretisiert.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Petition dahingehend entsprochen werden, als dass das Eigentum von Frau Milow aus den Planungsüberlegungen ausgeschlossen wird. Damit bleiben ca. 2/3 der Betriebsfläche von ca. 200.000 m² unangetastet. Falls sich aus der Planung

eine unausweichliche Inanspruchnahme von Teilflächen ergibt, sind Frau Milow sinnvolle Tauschflächen anzubieten.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die Reduzierung des Suchraums bleibt Freiraum langfristig erhalten.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt

Anlagen

Anlage 01: Petition vom 21.06.2024

Anlage 02: Strukturkonzepte Jägerhaus