

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Michael Foerster
	Telefon (0202)	563 6696
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.05.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0339/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.06.2025	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
26.06.2025	Ausschuss für	
	Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1176 - östlich Wittener Straße / Windhövel - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Ausweisung von gewerblichen Bauflächen östlich der Wittener Straße, um einerseits einem ortsansässigen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und andererseits um auf stadteigener Fläche möglichst ein Angebot für Neuansiedlungen zu schaffen

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1176 - östlich Wittener Straße / Windhövel - erfasst den Bereich zwischen der Wittener Straße im Westen, der Straße Uhlenbruch im Norden, führt dann in südöstliche Richtung entlang eines Erschließungswegs bis zum Gebäude Wittener Str. 288e, knickt dann ab in südliche Richtung entlang des Gehölzstreifens, verläuft dann parallel zum Fahrbahnrand Wittener Str. in einer Tiefe von ca. 60 m, folgt dann nach Südosten dem Gehölzstreifen bis zu der Bebauung Windhövel 4 und führt von dort entlang der Gärten zu den Baugrundstücken Windhövel zurück bis zur Wittener Straße - wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1176 - östlich Wittener Straße / Windhövel - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Bereits mit der damaligen Neuaufstellung des Wuppertaler Flächennutzungsplanes 2005 (FNP) wurde der vorliegende Bereich östlich der Wittener Straße als zusätzliche gewerbliche Baufläche in einer Größe von 1,2 ha aufgenommen. Die dargestellten Flächen zählen im Handlungskonzept Gewerbe zu den wenigen gewerblichen Flächenreserven im Osten Wuppertals. Das Plangebiet ist sowohl innerörtlich als auch überregional bestens angebunden.

In der beigefügten Anlage 01 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans eingetragen, der sich auf der Ostseite der Wittener Straße von der Straße Uhlenbruch im Norden bis zu den bebauten Grundstücken an der Straße Windhövel im Süden erstreckt. In dem als Anlage 02 beigefügten Luftbild ist zudem die fast vollflächig vorhandene Grünlandnutzung ersichtlich. Entlang der Wittener Straße ist die beidseitige geschützte Baumallee sehr prägnant und in die Tiefe der Grundstücke sind es die prägenden Gehölzstreifen als gliedernde Elemente. Die im Plan eingetragenen Höhenlinien geben eine gute Vorstellung von der Topographie, welche ganz besonders durch den etwa in Planmitte stark abfallenden Talraum bestimmt wird. Dies gilt es bei der Entwicklung des Bebauungsplanes besonders zu beachten.

Der beigefügte Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005 (Anlage 03) zeigt die eher generalisierte Grenze der eingetragenen gewerblichen Baufläche, welche ohne Bezug auf bestehende Grundstücksgrenzen oder Topographie in einer Bauflächentiefe von etwa 60 Metern entlang der Wittener Straße eingetragen ist. Diese hintere Bauflächenabgrenzung wird durch das nun geplante Baukonzept (Anlage 04) konkretisiert. Dies geschieht, indem zwischen GE 1 und GE 2 ein „Landschaftsfenster“ freigehalten wird und die somit dort nicht umgesetzte Baufläche in einer vergleichbaren Größenordnung im Süden rückwärtig im GE 2 ergänzt wird. Das vorgeschlagene Baukonzept ist somit hinsichtlich Topographie, Erschließung, Grundstücksverfügbarkeit und die naturräumlichen Gegebenheiten optimiert.

Die Ausweisung der Gewerbefläche GE 1 soll einem bereits im Umfeld ansässigen Unternehmen zu Gute kommen. Hierdurch kann dem Unternehmen sowohl eine weitere Entwicklung als auch eine langfristige Standortsicherung des Firmensitzes ermöglicht werden. Die Fläche GE 2 ist in städtischem Eigentum und wäre somit relativ schnell verfügbar, vorrangig für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben. Die Erschließung der beiden Bauflächen soll durch zwei separate Grundstücksüberfahrten hergestellt werden, welche in dem beigefügten Konzept schematisch eingetragen sind. Eine zuvor noch angedachte öffentliche Erschließungsstraße parallel zur Wittener Straße wird nicht weiterverfolgt.

Damit konkretes Baurecht entstehen kann, muss nun ein verbindlicher Bebauungsplan aufgestellt werden, der die üblichen sehr umfangreichen Verfahrensschritte mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie weiteren Trägern öffentlicher Belange beinhaltet. Wegen der Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen im Außenbereich werden in Bezug auf verschiedene Umweltaspekte weitere Untersuchungen erforderlich, die dann gebündelt in einem Umweltbericht als Teil des Planverfahrens dargelegt werden.

In der Anlage 05 sind die Schutzgüter und Umweltbelange in einer Tabelle übersichtlich zusammengetragen. So wird frühzeitig der ökologische Untersuchungsbedarf und der Untersuchungsumfang deutlich. Es werden zudem erste Empfehlungen zum Schutz der ökologischen Strukturen und zur nachhaltigen Entwicklung der Baugebiete gegeben.

Das Planverfahren soll aus Gründen der Gewerbeförderung möglichst zeitsparend entwickelt werden, in dem die grundlegenden Untersuchungen und die technischen Planungen für Er-

schließung und Gebäude weitgehend parallel erfolgen sollen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorliegend nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen frühzeitig über die Ziele und Risiken der Planung informiert werden.

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☒ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Insgesamt fällt der Klima-Check negativ aus, da bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Denn es entsteht insbesondere bei gewerblichen Bauflächen ein relativ hoher Versiegelungsgrad, was einen Eingriff in die Natur und Landschaft darstellt. Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbereiche Flora/Fauna, Wasserhaushalt, Böden und Klima, etc. werden bei der Planaufstellung ermittelt und in einem Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt. Daraus ergeben sich wiederum mögliche Maßnahmen zur Kompensation oder Minderung von Umwelt- bzw. Klimafolgen.

Kosten und Finanzierung

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens lassen sich grundsätzlich die Planungs- und Investitionskosten nur schwer abschätzen. Es soll im nördlichen Teilbereich eine private Fläche entwickelt werden, bei der die Entwicklungs- und Erschließungskosten durch den Eigentümer bzw. durch das Unternehmen zu tragen sind. Im südlichen Teilbereich soll eine städtische Fläche zu einem Gewerbegrundstück entwickelt werden. Hier kann von einer gesicherten Refinanzierung der Planungs- und Investitionskosten durch die späteren Verkaufserlöse der Grundstücke ausgegangen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass für beide Teilbereiche lediglich Grundstücksüberfahrten von der Wittener Straße angelegt werden sollen. So muss keine kosten- und flächenintensive öffentliche Erschließungsstraße in das Baugebiet hineingeführt werden. Es stehen Planungsmittel für die Planbearbeitung und gutachterlichen Untersuchungen bei der Wirtschaftsförderung in Höhe von rund 223.000 € zur Verfügung. Zu dem späteren Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe lassen sich Angaben zu den Kosten und zur Finanzierung genauer darlegen.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss im	2. Quartal 2025
Offenlegungsbeschluss im	2. Quartal 2026
Satzungsbeschluss im	4. Quartal 2026
Rechtsraft im	4. Quartal 2026

Anlagen

- 01 - Lageplan mit Geltungsbereich
- 02 - Luftbild mit Geltungsbereich
- 03 - Flächennutzungsplan 2005
- 04 - Planungskonzept
- 05 - Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung (URUP)