

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Foerster 563 6696 563 8419 michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.03.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0247/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.04.2018	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
24.04.2018	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
26.04.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
115. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nächstebrecker Straße / Bramdelle - (Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1250 - Nächstebrecker Straße / Bramdelle -) - Einleitungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Entwicklung von Gewerbeflächen östlich der Nächstebrecker Straße (L58) / Bramdelle

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich im Nordwesten des Stadtbezirks Langerfeld-Beyenburg, gelegen zwischen der Nächstebrecker Straße im Westen, der Nordbahntrasse im Norden und Osten, den Waldgebieten im Osten und entlang der Baugrundstücke Zu den Dolinen bis zurück zur Nächstebrecker Straße - wie in der Anlage 03 näher kenntlich gemacht - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans (Anlage 01) sind die Flächen östlich der Nächstbrecker Straße im Norden als Fläche für die Landwirtschaft und im Süden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

Die nun vorgesehene Gewerbeflächenentwicklung betrifft in der Hauptsache den nördlichen Teil der im Landschaftsschutz nach Landschaftsplan-Nord befindlichen Flächen zwischen der Nächstbrecker Straße und der Nordbahntrasse sowie den nördlichen Teil der ausgewiesenen Grünfläche bis in Höhe der Straßenkreuzung Bramdelle.

Die Friedhofsplanungen in dem Südteil der Flächen wurden bereits vor Jahren aufgegeben, so dass dort allenfalls für Teilflächen ein solcher Bedarf besteht. Deshalb macht es Sinn, bei der 115. Änderung des Flächennutzungsplans den Geltungsbereich größer zu fassen als in dem parallel aufzustellenden Bebauungsplanes 1250 - Nächstbrecker Straße / Bramdelle -. Die Darstellung Grünfläche / Friedhof kann somit in Gänze behandelt und dem heutigen Bedarf entsprechend neu zugewiesen werden. Der Geltungsbereich der 115. Änderung des Flächennutzungsplans ist in Anlage 03 dargestellt.

Die vorgesehene Gewerbeplanung war bereits im vergangenen Jahr Thema in Öffentlichkeit und Politik. So wurde nach einigen Vorklärunen und Gesprächen u. a. mit dem Bürgerverein Nächstbreck e.V. und mit Vertretern der Wuppertalbewegung e.V. in Sachen Nordbahntrasse ein Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Planverfahrens durch den Rat der Stadt beschlossen (Drucksache VO/0608/17 vom 25.09.2017). Dem vorausgegangen waren bereits die Beschlüsse durch den Rat der Stadt zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen (Drucksache VO/0255/11, beschlossen 22.05.2011) und zum Regionalen Gewerbeflächenkonzept (Drucksache VO/0089/12, beschlossen am 07.05.2012). Auch in dem aktuellen Entwurf zur Fortschreibung des Handlungsprogramms Gewerbe ist die Entwicklung des Standorts mit höchster Priorität enthalten.

Die Regionalplanungsbehörde bzw. der Regionalrat sind dem Vorschlag einer Darstellung des Standorts als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) gefolgt und haben den Regionalplan am 14.12.2017 beschlossen. Zum Zeitpunkt der Beratung der vorliegenden 115. FNP-Änderung wird voraussichtlich der neue Regionalplan bereits in Kraft getreten sein. Der Entwurf ist als Anlage 02 beigefügt.

Die vorgesehene Gewerbefläche Nächstbrecker Straße / Bramdelle bietet für die Ansiedlung von Unternehmen eine herausragende Lagegunst. Der Standort liegt an einem leistungsfähigen Verkehrsnetz, das durch die Landesstraße 58 und die Bundesstraße 7 an das Bundesfernstraßennetz angebunden ist. Ein weiterer entscheidender Vorteil gegenüber einer Vielzahl von Wuppertaler Standorten sind jedoch die Grundbesitzverhältnisse. Der Standort steht ausschließlich im Eigentum der Stadt Wuppertal. Hier ist die Stadt ohne Abhängigkeit von Dritten handlungsfähig.

Auf der anderen Seite sind neben der wirtschaftlichen Betrachtung der Flächen auch die naturräumlichen Qualitäten deutlich zu nennen. Die geplanten gewerblichen Bauflächen liegen in einem relativ hochwertigen Landschaftsraum, der hinsichtlich seiner Bedeutung und Funktionen genauer untersucht werden muss. Deshalb werden nach Einleitung des Planverfahrens sehr umfangreiche Bewertungen und Gutachten zu allen wesentlichen Umweltthemen erforderlich.

Die Öffentlichkeit soll frühzeitig und umfassend über die Planungen informiert werden. Dazu gehören nach Einleitung des Verfahrens die Bereitstellung sämtlicher verfahrensrelevanter Unterlagen im Internet (<http://wuppertal.de/bebauungsplaene>) und die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung, um die Planungen transparent und nachvollziehbar vorzustellen.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 - Stadtstrukturen anpassen	0
Ziel 2 - Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 - gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Das Planverfahren dient der Ausweisung von dringend benötigten Gewerbeflächen im Wuppertaler Osten, wodurch möglichst viele attraktive Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Kosten und Finanzierung

Nach Schätzung der Wirtschaftsförderung ist von folgenden Kosten und Einnahmen auszugehen. Hierzu ist zu erklären, dass der Fortschritt in Bauleitplanverfahren und somit die Zeitplanung von Kosten und Einnahmen grundsätzlich nicht fest terminiert werden können, weil insbesondere die Bestandserfassungen und Risikobewertungen im Verfahren weit mehr Zeit benötigen können, als zuvor kalkuliert wurde. Die genannten Zeiträume können sich dementsprechend verschieben. Die hier aufgeführten Kosten und Einnahmen dienen deshalb einer ersten Orientierung, wie sich die Kosten für Planung und Realisierung der Gewerbeflächen zu den geschätzten Einnahmen durch Grundstücksverkäufe verhalten.

Kalkulation Stand September 2017:

Planungskosten
2018 = 0,3 Mio. Euro

Investitionskosten
2019 = 2 Mio. Euro
2020 = 2 Mio. Euro
2021 = 0,9 Mio. Euro

Gesamtsumme
5,2 Mio. Euro

Verkaufserlöse
5,4 Mio. Euro

Diese Erwartung berücksichtigt einen Flächenumfang von 63.000 qm Gewerbefläche und einen Durchschnittspreis von ca. 85 Euro/qm, eine Zielgröße, die auf der Basis der Verkäufe der letzten Jahre realistisch ist.

Diese Summe verteilt sich auf folgende Haushaltsjahre:

2019 = 1,5 Mio. Euro
2020 = 2,2 Mio. Euro
2021 = 0,6 Mio. Euro
2022 = 1,1 Mio. Euro

Zeitplan

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im	IV. Quartal 2018
Offenlegungsbeschluss im	III. Quartal 2019
Feststellungsbeschluss im	I. Quartal 2020
Genehmigung Bezirksregierung im	II. Quartal 2020

Anlagen

- 01 - Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan
- 02 - Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans
- 03 - Lageplan mit Geltungsbereich der 115. FNP-Änderung