

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	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:	03.06.2020
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0215/20/1-Neuf.</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>02.06.2020</b>	<b>BV Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>04.06.2020</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.06.2020</b>	<b>BV Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>17.06.2020</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>22.06.2020</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1250 - Nächstebrecker Straße / Bramdelle          und 115. Änderung des Flächennutzungsplanes          - Sachstandsbericht und Fortführung der Planverfahren          - Reduzierung der Geltungsbereiche (BPL und FNP)</b>		

### Grund der Vorlage

Sachstand zur Entwicklung der Gewerbeflächen östlich der Nächstebrecker Straße (L58); Reduzierung der planerischen Entwicklung auf den südlichen Bereich der Gewerbefläche Bramdelle (Bauabschnitt B aus dem Strukturplan 2017)

### Beschlussvorschlag

1. Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1250 - Nächstebrecker Straße / Bramdelle - wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2018 auf den südlichen Bereich Bramdelle reduziert und erfasst nun einen Bereich zwischen der Nächstebrecker Straße im Westen, der Straße bzw. dem Feldweg Bramdelle im Süden, der Waldfläche im Osten und führt dann von der nördlichen Ecke des Waldes wieder zurück zur Nächstebrecker Straße - wie in der Anlage 01 - näher kenntlich gemacht.
3. Der Geltungsbereich der im Parallelverfahren betriebenen 115. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nächstebrecker Straße / Bramdelle - wird gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 26.04.2018 auf den südlichen Bereich Bramdelle reduziert und erfasst nun einen Bereich zwischen der Nächstebrecker Straße im Westen, der Straße bzw. dem Feldweg Bramdelle im Süden, der Waldfläche im Osten und führt

dann von der nördlichen Ecke des Waldes wieder zurück zur Nächstbrecker Straße - wie in der Anlage 05 - näher kenntlich gemacht.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Die Beratung der Gewerbeflächenplanung Nächstbrecker Straße in den politischen Gremien ist erforderlich, weil sich die Planung seit dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt vom 25.09.2017 in wesentlichen Zügen verändert hat. So soll nur das südliche, kleinere Baugebiet Bramdelle (in Anlage 03 als Bauabschnitt B bezeichnet) entwickelt werden. Diese Vorlage soll sowohl die Hintergründe klären als auch Auskunft geben über den Ansiedlungswunsch eines Wuppertaler Unternehmens und zum weiteren Verfahrensablauf.

Die Änderung der Planungsziele erfordert auch eine Anpassung des Plangebiets. Folglich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1250 sowie auch der Geltungsbereich der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend auf den südlichen Teil reduziert. Hierzu die Beschlüsse Nr. 2 und Nr. 3 zur vorliegenden Drucksache.

### I. Bisherige Entwicklung und Beschlusslage

Der Grundsatzbeschluss (VO/0608/17) zur Entwicklung von Gewerbeflächen östlich der Nächstbrecker Straße wurde durch den Rat der Stadt am 25.09.2017 gefasst. Es sollten zwei Bauabschnitte mit insgesamt 63.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche entstehen, die jeweils über eigene Anbindungen an die Nächstbrecker Straße verfügen. Die grundsätzlichen Eckpunkte zu der Planung wurden zuvor mit dem Bürgerverein Nächstbreck e.V. unter Mitwirkung der Wuppertalbewegung e.V. abgestimmt. Die daraus hervorgegangenen verbindlichen Vorgaben für die weitere Flächenentwicklung wurden in einem Strukturplan und einem Letter Of Intent (LOI - Absichtserklärung) festgehalten.

Auf dieser Basis wurden am 26.04.2018 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (StaWiBa) die Aufstellung des Bebauungsplanes 1250 - Nächstbrecker Straße / Bramdelle - (VO/0248/18) und die Einleitung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes - Nächstbrecker Straße / Bramdelle - (VO/0247/18) beschlossen.

Im Anschluss daran wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 22.05. - 22.06.2018 durchgeführt. Dieser Schritt diente der ersten Bewertung und Beschaffung von Informationen durch externe Behörden und Verbände.

Es folgten weitere stadtinterne Gespräche zu den Themen:

- Umweltauswirkungen (Fachgutachten und Eingriffe in Natur und Landschaft),
- technische Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Niederschlagswasser) und
- Wirtschaftlichkeitsprüfung (insb. für Straßenbau, Entwässerung und Kompensation)

Daraus ergaben sich erste Überlegungen zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Anforderungen an die Erschließung des Gebiets sowie auch das Erfordernis einer genaueren Ermittlung der Planungs- und Baukosten.

Eine von der Wirtschaftsförderung in Abstimmung mit der Stadt durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung hat ergeben, dass selbst bei einer modifizierten Aufteilung der Gewerbeflächen mit einer Freihaltung der sehr hochwertigen Landschaftsteile in der Mitte des Plangebietes die Planungs- und Investitionskosten deutlich über den prognostizierten Einnahmen aus den Verkaufserlösen liegen würden, so dass eine ökonomisch vertretbare Entwicklung der Nordfläche nicht möglich ist.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Intervention des Nächstebrecker Bürgervereins die ökologische Bedeutung der potenziellen Flächen noch einmal neu bewertet wurde und diese letztendlich den Ausschlag dafür gegeben hat, auf eine gewerbliche Entwicklung der nördlichen Teilfläche zu verzichten. Damit steht für eine gewerbliche Nutzung jetzt nur noch die ca. 20.000 qm große südliche Teilfläche zur Verfügung.

Somit war im Weiteren eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige neue Variante zu entwickeln, die insbesondere im Hinblick auf Erschließungsaufwendungen und naturschutzrechtliche Kompensationserfordernisse zu einem vertretbaren Angebot an dringend benötigten Gewerbeflächen führen kann.

Diese Flächen sollten an nur ein Unternehmen vergeben werden, so dass die Aufwendungen für eine innere Erschließung der Bauflächen entfallen können. Dafür ist allerdings eine Abkehr von den früheren Überlegungen eines kleinteiligen Gewerbeparks auf den südlichen Bauflächen (siehe Strukturplan 2017) erforderlich.

Gleichzeitig ging es darum, auf dieser gegenüber den bisherigen Planungen deutlich verkleinerten Fläche dennoch eine Investition zu realisieren, die die im Letter of Intent zwischen der Stadt und dem Bürgerverein Nächstebreck festgelegten Kriterien erfüllt. Dazu hat es eine enge Abstimmung mit dem Bürgerverein Nächstebreck gegeben, da Abweichungen von der ursprünglich gefundenen Kompromisslösung nur im Einvernehmen vorgenommen werden sollten, um die Akzeptanz im Umfeld beizubehalten und die gute, vertrauensvolle Kooperation fortzusetzen.

## II. Ansiedlungswunsch des Textilunternehmens vombaur

Die Wirtschaftsförderung und die Grundstückswirtschaft stehen derzeit in Gesprächen mit dem Wuppertaler Textilunternehmen vombaur, das hochwertige technische Textilien herstellt. Das Unternehmen beschäftigt zur Zeit ca. 90 Mitarbeiter.

Allerdings hat das Unternehmen mit einem anvisierten Baubeginn zum Jahreswechsel 2021 / 2022 zeitnahe Bauabsichten, die nur mit einem äußerst straffen Zeitplan für das Bebauungsverfahren 1250 erreicht werden können. Das bedeutet, dass die Stadt alle erforderlichen Untersuchungen noch in diesem Jahr einholen muss und die erforderlichen Verfahrensschritte eng getaktet einleitet. Der Zeitplan ist in dieser Drucksache aufgeführt.

Das Unternehmen vombaur hat durch einen Projektentwickler eine Vorstudie zur Umsetzung einer Bebauung erstellen lassen. Die Visualisierungen sind in Auszügen in den Anlagen 6a bis 6c beigefügt. Daran lässt sich erkennen, wie die Gebäudeteile und Außenanlagen angeordnet werden sollen, bzw. wie die Einpassung in das Gelände mit entsprechenden Bepflanzungen der Randbereiche vorgesehen sind.

Die Gebäude sollen mit Dachbegrünung versehen werden. Allerdings wäre die Gebäudehöhe mit 12 m über herzustellendem Gelände etwas höher als im Grundsatzbeschluss 2017 (Maximalhöhen 8 - 10 m) vereinbart wurde. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in der Planung des Unternehmens das Gebäude an einem Tiefpunkt des Grundstückes angesetzt wird, so dass die sichtbare Gebäudehöhe deutlich reduziert wird. Davon abgesehen sollten die Regelungen in 2017 in erster Linie die Sichtbezüge von der Nordbahntrasse aus in die

Landschaft sicherstellen. Die Regelung war somit in erster Linie für den nördlichen Bauabschnitt A relevant.

Die Erschließung der Betriebsflächen erfolgt ausschließlich über die Straße Bramdelle.

### III. Abgleich der Planung mit den Eckpunkten der Vereinbarung aus 2017

- ✓ Gewerbeflächenanteil eingehalten: Weniger als 50 % des geplanten Gewerbegebietes Nächstebreck werden gewerblich bebaut. Auf die Entwicklung der nördlichen Bereiche des geplanten Gewerbegebietes wird verzichtet.
- ✓ Mindestabstand von 75 m zwischen Bauabschnitt A und B: Da von der früheren Planung nur noch der südliche Bauabschnitt B entwickelt wird, bleibt der Landschaftsraum nördlich des Fußweges Im Hölken erhalten. Somit wird die Forderung nach einem Grünkorridor mehr als erfüllt.
- ✓ Bepflanzung der Ränder der Grünverbindung mit heimischen Gehölzen: Diese Forderung wird ebenfalls eingehalten.
- ✓ Die Nächstebrecker Straße soll im Bereich der Wohnbebauung mit Flüsterasphalt ausgestattet werden: Der Flüsterasphalt wird bereits zum Sommer 2020 auf die Fahrbahn aufgebracht.
- ✓ Auf den Gebäuden soll eine Dachbegrünung vorgesehen werden: Diese Forderung wird ebenfalls eingehalten. Der Bebauungsplan wird diese verbindlich regeln.
- ✗ Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 8 - 10 m soll sichergestellt werden, dass der freie Blick, insbesondere von der Nordbahntrasse in die Landschaft gewährleistet ist: Hier liegt eine Abweichung vor, wie bereits schon zuvor dargestellt. Die Gebäudehöhe soll 12 m über herzustellendem Gelände betragen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das südliche Baugebiet Bramdelle wegen der Entfernung weniger im Fokus der Nordbahntrasse liegt und die Planung des Gebäudes an einem Tiefpunkt des Grundstückes ansetzt, so dass die sichtbare Gebäudehöhe deutlich reduziert wird.
- ✗ Themenorientiertes Gewerbegebiet ist anzustreben: Bei der Errichtung eines Gebäudes, wie vom Unternehmen geplant, wird von der bisher vorgesehenen kleinteiligen Bebauung abgewichen. Dieses ist eindeutig eine Veränderung gegenüber dem LOI. Es handelt sich jedoch um einen Gewerbebetrieb und nicht um einen Industriebetrieb. Dieses ist von zentraler Bedeutung, da hierüber die zulässigen Lärmemissionen geregelt werden.

Der Bürgerverein Nächstebreck mit seinem Vorsitzenden, Herrn Hermann-Josef Richter, hat durch sein konstruktives Mitwirken und seiner Bereitschaft, von den im oben genannten Letter of Intent vereinbarten Regelungen teilweise abzuweichen, entscheidend mit dazu beigetragen, dass diese Lösung gefunden werden konnte.

### IV. Das weitere Planverfahren

Die Änderung der Planungsziele erfordert auch eine Anpassung bzw. Reduzierung des Plangebiets. Folglich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1250 sowie auch der Geltungsbereich der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend auf den südlichen Teil (Bauabschnitt B aus Strukturplan 2017) reduziert.

Das Plangebiet erfasst nun den Bereich zwischen der Nächstebrecker Straße im Westen, der Straße bzw. dem Feldweg Bramdelle im Süden, der Waldfläche im Osten und führt dann von der nördlichen Ecke des Waldes wieder zurück zur Nächstebrecker Straße. Zur Orientierung ist in Anlage 07 ein Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereichs beigelegt.

In dem in Anlage 02 beigelegten Bebauungsplanentwurf ist ein erster Vorschlag dargestellt, wie künftig die Flächenaufteilungen aussehen könnten. Darin sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit Wendeanlage und der Wanderparkplatz eingetragen. Im Norden schließen sich die Flächen des in grau eingetragenen Gewerbegebietes an. Dieses Baugebiet ist zu allen Seiten mit Pflanzstreifen (Planeintragung offene und gefüllte Kreise) eingefasst. Im nördlichen Anschluss an die Bauflächen ist der Fuß- und Radweg Im Hölken als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingetragen. Die Flächen nördlich dieses Weges sind bis zur Plangebietsgrenze als Grünflächen bzw. Kompensationsflächen auf Dauer geschützt.

Sofern die politischen Gremien dieser modifizierten Planung zustimmen, können kurzfristig alle weiteren erforderlichen Untersuchungen und Gutachten eingeholt werden (siehe hierzu die Checkliste Umweltbelange in Anlage 04). Als nächster formaler Schritt im Planverfahren folgt in der zweiten Jahreshälfte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Das Planverfahren wird auch weiterhin als Angebotsplan aufgestellt, so dass bei Bedarf auch andere Unternehmen angesiedelt werden könnten, die in Bezug auf die Nachbarschaft ebenso mischgebietsverträglich sind.

## **Kosten und Finanzierung**

Die zuvor am 24.04.2018 eingeleitete Gesamtplanung der Gewerbeflächen bis in die Nordspitze des Gebietes hinein (bis Brücke der Nordbahntrasse mit Nächstebrecker Straße) sind mit Blick auf die geschätzten Planungs- und Investitionskosten (insbesondere für Straßen- und Kanalbau, Kompensationskosten und Geländemodellierungen) nicht darstellbar. Daher wird eine Reduzierung der Bauflächen auf den südlichen Bereich Bramdelle vorgeschlagen. Dieser südliche Bereich Bramdelle verfügt bereits über eine öffentliche Straßen- und Kanalbindung und die geplanten Bauflächen verursachen weniger Eingriffe in geschützte Landschaftsteile, so dass dort nach Schätzungen der Wirtschaftsförderung und der städtischen Grundstückswirtschaft zum heutigen Zeitpunkt eine weitgehend wirtschaftliche Gewerbeentwicklung möglich sein könnte. Eine Kostenberechnung kann erst nach Erstellung aller Gutachten erfolgen. Somit kann zum jetzigen Zeitpunkt die kostendeckende Umsetzung noch nicht endgültig bestätigt werden, jedoch ist eine Entwicklung und Ansiedlung der Firma aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll.

## **Zeitplan**

2. Quartal 2020	Fortführungsbeschluss und Reduzierung des Geltungsbereichs
4. Quartal 2020	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Quartal 2021	Offenlegungsbeschlüsse FNP und BPL
4. Quartal 2021	Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss
1. Quartal 2022	Vorlage des Flächennutzungsplans bei der Bezirksregierung
1. Quartal 2022	Bekanntmachung und Rechtskraft

## **Anlagen**

- 01 - Lageplan mit reduziertem Geltungsbereich
- 02 - Bebauungsplanentwurf
- 03 - Strukturplan aus Grundsatzbeschluss Rat vom 25.09.2017

- 04 - Checkliste Umweltbelange (UR-UP) für Südteil Bramdelle
- 05 - 115. Änderung FNP mit reduziertem Geltungsbereich
- 06a - Projektentwurf\_Draufsicht\_Unternehmen
- 06b - Schrägbild aus Richtung Süden\_Unternehmen
- 06c - Schrägbild aus Richtung Nordwesten\_Unternehmen
- 07 - Luftbild mit Geltungsbereich