

Satzungsbeschluss	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.11.2007
	Drucks.-Nr.:	VO/0994/07 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.02.2008	Bezirksvertretung Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
12.02.2008	Bezirksvertretung Barmen	Empfehlung/Anhörung
19.02.2008	Ausschuss Bauplanung	Empfehlung/Anhörung
05.03.2008	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
10.03.2008	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 1066 - Engineering Park Wuppertal - (Bebauungsplan und 8. FNP-Änderung) - Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan - - Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes -		

Grund der Vorlage

Nachfolgenutzung der ehemaligen Generaloberst-Hoepner-Kaserne.
 Entwicklung des „Engineering Park Wuppertal“ (Wohn- und Gewerbepark)

Beschlussvorschlag

1. Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal -. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal – erfasst einen Bereich zwischen der L 419 (einen ca. 20 Meter und im Bereich der Staubenthaler Str. ca. 120 Meter tiefen Bereich nicht mit erfassend), dem ehemaligen Standortübungsplatz, der Straße Scharpenacker Weg und dem Schliemannweg – wie dieser in der Anlage 01 näher dargestellt ist.
2. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst einen Bereich zwischen der L 419, dem ehemaligen Standortübungsplatz, der Straße Scharpenacker Weg und dem Schliemannweg – wie dieser in der Anlage 06a näher dargestellt ist.
3. Die zum Bebauungsplan Nr. 1066 im Verfahren insgesamt eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung, wie diese in der Anlage 02 dargelegt sind, behandelt.

4. Die zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren insgesamt eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung, wie diese in der Anlage 03 dargelegt sind, behandelt.
5. Die vereinfachten Änderungen gem. § 13 BauGB zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1066 werden beschlossen.
6. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen, die Begründung und der Umweltbericht sind gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB als Anlage 04 bzw. 05 beigefügt.
7. Der Bebauungsplan Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung und der Umweltbericht sind gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB als Anlage 07 bzw. Anlage 08 beigefügt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Peter Jung

Begründung

Die Planung verfolgt das Ziel, die Nachfolgenutzung der ehem. Generaloberst-Hoepner-Kaserne bauleitplanerisch vorzubereiten, hierzu wurden durch die Beschlüsse des Rates der Stadt am 16.02.2004 die entsprechenden Verfahren eingeleitet (Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal –).

Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgte mit der Zielsetzung auf dem Gelände der Kaserne einen Gewerbepark mit dem Namen ‚Engineering Park Wuppertal‘ zu entwickeln und zu vermarkten. Diesbezüglich stellt das Projekt einen wichtigen Baustein im Rahmen der wirtschaftspolitischen Gesamtstrategie für den Standort Wuppertal dar. Konzeptionell ist er zusammen mit dem Gewerbepark Kleinhöhe (Wuppertal NewArea) und dem Mittelstandspark VohRang eingebunden in die Gewerbeparkstrategie der Stadt. Räumlich ist der Engineering Park Wuppertal ein zentraler Bestandteil der Technologieachse Süd. Das thematische Konzept für jeden Gewerbepark soll eine Nutzung sichern, die der Bedeutung und der Qualität der entwickelten Gewerbeparkstrategie angemessen ist. Für den Engineering Park Wuppertal sollen vorzugsweise lokale und überregionale Firmen aus den Kompetenzfeldern Automotive, Werkzeug- und Maschinenbau sowie Metall zum Zuge kommen.

Da schon frühzeitig deutlich wurde, dass die Entwicklung des Engineering Parks nicht durch die Stadt selbst erfolgen kann, konnte hierzu ein privates Unternehmen, die Fa. Rheinbau Entwicklung GmbH gewonnen werden, welches zwischenzeitlich die gesamte Kasernenfläche erworben hat. Bei der Konkretisierung des Projektes, insbesondere der Ermittlung des Finanzierungsaufwandes für die Abbruchmaßnahmen, Aufnahme des alten Straßenbelages, Neubau der kompletten Erschließung inklusive Straßen, Kanälen und Regenrückhaltebecken wurde vom Projektentwickler aufgezeigt, dass die Entwicklung dieser Fläche nicht ohne adäquaten Anteil an Wohnbauflächen möglich ist, um im Sinne einer Mischkalkulation ein finanziell gesundes Projekt aufstellen zu können. Von den ca. 35 ha Plangebiet sollen ca. 22,1 ha als rein gewerbliche Bauflächen (Brutto) entwickelt werden, diese werden durch ca. 3,1 ha Mischgebiet mit zum Teil gewerblicher Nutzung ergänzt. Der Wohnanteil im Plangebiet soll ca. 5 ha betragen. Die verbleibenden Flächenanteile betreffen

Entsorgungsflächen, öffentliche Grünflächen und Wald. Die gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verringerte Plangebietsfläche von ursprünglich 40 ha auf 35 ha resultiert daraus, dass für den geplanten Ausbau der L 419 ein entsprechender Vorhalteraum freigehalten werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um die Flächen der Straßenplanung zurück genommen, um hier keine gegenteiligen Festsetzungen gegenüber den Planungen des Landes NRW zu treffen.

Mit der o.g. Zielrichtung und Nutzungsgliederung erfolgte die Offenlage der Planung in dem Zeitraum vom 12.11.2007 – 12.12.2007. Die Eingaben aus der Offenlage und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage 02 bzw. 03 zur VO/6994/07 dargelegt. Trotz geäußerter Kritik bzw. Änderungsvorschläge, die nur teilweise mit einfließen konnten, kann die Planung nun zum Abschluss gebracht werden. Zum Satzungsbeschluss sollen folgende Änderungen gem. § 13 BauGB in die Änderungen einfließen:

- geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereiches mit gleichzeitiger Reduzierung der geplanten Entsorgungsfläche nördlich des GE 11, da nur eine kleinere Fläche benötigt wird. Die Änderung ist in der Anlage 13a näher kenntlich gemacht.
- Rücknahme einer Teilfläche aus dem GE 2.2 zugunsten des bestehenden Waldes (ca. 1.600 m²) mit Waldschutzstreifen. Die Änderung ist in der Anlage 13b näher kenntlich gemacht.
- Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit im GE 8 und 9 um mögliche Wegebeziehungen / Andienungserfordernisse in der Planung zu berücksichtigen. Die Änderung ist in der Anlage 13c näher kenntlich gemacht.
- Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 10.13 und 11.11 – Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse – in dem die Anzahl der Fledermausbretter / -kästen von 1 auf 3 pro Baugrundstück erhöht wird.
- geringfügige Änderung der Straßenbegrenzungslinien im Bereich des GE 11, Gl 1 um ein bestehendes Gebäude erhalten zu können. Die Änderung ist in der Anlage 13d näher kenntlich gemacht.
- Korrektur der Bezeichnung der im Plan eingetragenen Fläche für Gehrechte im GE 1 aufgrund eines redaktionellen Fehlers.
- Teilweise Korrektur der im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen über NHN aufgrund eines redaktionellen Fehlers.
- Aufnahme von zwei Hinweistexten Nr. 13.0 und Nr. 14.0 mit Bezug zu Bestandsbäumen bzw. eine Pflanzliste standortheimischer Gehölze als Pflanzempfehlung.
- redaktionelle Änderung des Hinweistextes Nr. 12.0

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht betroffen. Der Projektentwickler trägt die Änderungen mit.

Vor Rechtskraft des Planes ist mit dem Projektentwickler ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Dieser reflektiert die Inhalte der Gewerbeparkstrategie und legt das erforderliche Abstimmungsverfahren fest, das bei der Vermarktung der Fläche zur Anwendung kommt. Dieses Instrumentarium gestattet eine klare Zielsetzung bei der gewerblichen Entwicklung der Fläche mit einer flexiblen Steuerungsmöglichkeit. Der Vertrag bindet insoweit beide Vertragspartner an die definierten Ziele. Um diese notwendige Flexibilität für gegebenenfalls zukünftig veränderte Nutzungsansprüche zu gewährleisten, wird darauf verzichtet, die Ausrichtung auf die oben genannten Kompetenzfelder bauplanungsrechtlich im Bebauungsplan festzuschreiben. Des Weiteren beinhaltet der städtebauliche Vertrag Regelungen zu dem Umgang mit den festgestellten Bodenbelastungen, Regelungen zu den Kompensationsleistungen / -maßnahmen (Waldausgleich und Ausgleich nach § 1a BauGB) und vorgezogene Schutzmaßnahmen zugunsten der geschützten Arten (Dohle, Mehlschwalbe, Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus). Die Grundlagen für diese Vertragsinhalte sind in der Begründung zum Bebauungsplan (BPL) Nr. 1066 in den thematischen Unterpunkten näher ausgeführt.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Umsetzung der Planung, insbesondere der inneren Erschließung des Plangebietes trägt der private Projektentwickler.

Zeitplan

1. Quartal 2008 Satzungsbeschluss
2. Quartal 2008 Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages und Rechtskraft der Bauleitpläne

Anlagen

- Anlage 01 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal -
- Anlage 02 – Liste der Anreger und Abwägungsvorschlag zum BPL 1066
- Anlage 03 – Liste der Anreger und Abwägungsvorschlag zur 8. FNP-Änderung
- Anlage 04 – Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 04b – Baulandkompensation FNP
- Anlage 05 – Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 06a – Plankarte – Bestand – zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 06b – Plankarte – Planung – zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 06c – Plankarte – Legende – zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 07 – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal –
- Anlage 08 – Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1066 – Engineering Park Wuppertal –
- Anlage 09 – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1066
- Anlage 10 – Rechtsplan – Planteil 1 – zum Bebauungsplan Nr. 1066
- Anlage 11 – Rechtsplan – Planteil 2 – zum Bebauungsplan Nr. 1066
- Anlage 12 – Rechtsplan – Planteil 3 – zum Bebauungsplan Nr. 1066
- Anlage 13a – vereinfachte Änderung – Entsorgungsfläche
- Anlage 13b – vereinfachte Änderung – Wald
- Anlage 13c – vereinfachte Änderung – Geh-, Fahr-, Leitungsrecht
- Anlage 13d – vereinfachte Änderung - Verkehrsfläche