Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Elke Werner 563 - 5949 563 - 8043 elke.werner@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.08.2017
	Drucks.-Nr.:	**VO/0608/17** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.08.2017	**Verwaltungsvorstand**	**Empfehlung/Anhörung**
04.09.2017	**Verwaltungsvorstand**	**Empfehlung/Anhörung**
05.09.2017	**BV Oberbarmen**	**Empfehlung/Anhörung**
12.09.2017	**BV Langerfeld-Beyenburg**	**Empfehlung/Anhörung**
14.09.2017	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
20.09.2017	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
25.09.2017	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Entwicklung des Gewerbeparks Nächstebrecker Straße / Bramdelle

Grund der Vorlage
Eckpunkte der Entwicklung des Gewerbeparks Nächstebrecker Straße / Bramdelle sollen zwischen der Stadt Wuppertal und dem Bürgerverein Nächstebreck e.V. unter Mitwirkung der Wuppertalbewegung e.V. frühzeitig verbindlich vereinbart werden.

Beschlussvorschlag
Der Rat beschließt, dass der vorliegenden Strukturplan Nächstebrecker Straße / Bramdelle mit den im Letter Of Intent (Absichtserklärung) beschriebenen Eckpunkten Grundlage für den nachfolgenden Planungsprozess wird.

Einverständnisse
Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Ein qualitativ gutes und quantitativ ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Wuppertal. Daher soll im kommenden Jahr aktiv an der Entwicklung des Gewerbeparks Nächstebrecker Straße / Bramdelle gearbeitet und erste Planungsschritte eingeleitet werden.

Dabei sollen die Bedürfnisse der Wirtschaft mit den Bedürfnissen der Anwohnerschaft und den Interessen der Nordbahntrassennutzer in Einklang gebracht werden. Aus diesem Grund hat die Verwaltung mit dem Bürgerverein Nächstebreck e.V. unter Mitwirkung der Wuppertalbewegung e.V. den beigefügten Strukturplan und den ebenfalls beigefügten Letter Of Intent gemeinsam erarbeitet.

Hierin wird ein hohes Gewicht auf den Erhalt vorhandener Grünstrukturen, Wegebeziehungen als auch Blickbeziehungen gelegt. In diesem Zusammenhang wird die gewerbliche Flächeninanspruchnahme auf rund die Hälfte des Planungsraums begrenzt.

Der Standort Nächstebrecker 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.

Planungsrecht
Derzeit ist der Standort planungsrechtlich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Zur Vorbereitung der künftigen Entwicklung hat der Rat der Stadt Wuppertal mit den städtebaulichen Konzepten, Handlungsprogramm Gewerbeflächen (Drucksache Nr. VO/0255/11, beschlossen 22.05.2011) und dem Regionalen Gewerbeflächenkonzept (Drucksache Nr. VO/0089/12, beschlossen am 07.05.2012), seinen grundsätzlichen Wunsch zur Aktivierung des kommunalen Flächenpotenzials bekräftigt. Auch die Regionalplanungsbehörde hat den Bedarf erkannt und den Standort als Gewerbe- und Industriebereich im Regionalplan-Entwurf dargestellt.

Im aktuellen Entwurf des fortgeschriebenen Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2017 (Drucksache-Nr.: VO/0901/16) erhält die Entwicklung des Standortes die höchste Priorität.

Der neue Regionalplan wird voraussichtlich am 14.12.2017 durch den Regionalrat beschlossen. Damit kann der Planungsprozess zur Entwicklung des Standortes Gewerbepark Nächstebrecker Straße / Bramdelle Anfang 2018 starten.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Kosten und Finanzierung

Nach Schätzung der Wirtschaftsförderung ist von folgenden Kosten- und Einnahme-Erwartungen auszugehen:

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

Anlagen
Anlage 1: Letter Of Intent
Anlage 2: Strukturplan Nächstebrecker Straße / Bramdelle

Stadt Wuppertal 10.08.2017 / 563 5949
Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (101)

Letter of Intent (LOI):
Gewerbepark Nächstebrecker Straße / Bramdelle

Ein qualitativ gutes und quantitativ ausreichendes Gewerbeflächenangebot ist ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Wuppertal.

Aufgrund des mittelfristig zu erwartenden Gewerbeflächenengpasses beabsichtigt die Stadt Wuppertal den Standort Nächstebrecker Straße / Bramdelle, der sich durch gute Standortfaktoren auszeichnet, zu entwickeln. Derzeit ist der Standort planungsrechtlich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Zur Vorbereitung der künftigen Entwicklung hat der Rat der Stadt Wuppertal mit den städtebaulichen Konzepten, Handlungsprogramm Gewerbeflächen (Drucksache Nr. VO/0255/11, beschlossen 22.05.2011) und dem Regionalen Gewerbeflächenkonzept (Drucksache Nr. VO/0089/12, beschlossen am 07.05.2012), seinen grundsätzlichen Wunsch zur Aktivierung des kommunalen Flächenpotenzials bekräftigt. Auch die Regionalplanungsbehörde hat den Bedarf erkannt und den Standort als Gewerbe- und Industriebereich im Regionalplan-Entwurf dargestellt.

Im Jahr 2016 hat sich eine erhebliche Zahl von Bürgerinnen und Bürgern gegen die beabsichtigte Siedlungsflächenentwicklung gewandt und unter Federführung des Bürgervereins Nächstebreck e.V. und unter Mitwirkung der Wuppertalbewegung e.V. Unterschriften gesammelt, die im November 2016 der Verwaltungsspitze überreicht wurden. In den nachfolgenden Gesprächen zwischen dem Vereinsvorsitzenden Herrn Hermann-Josef Richter und Herrn Oberbürgermeister Mucke und einer gemeinsamen Ortsbesichtigung am 05.05.2017 unter der Beteiligung der Verwaltung und der Wirtschaftsförderung AöR wurden Eckpunkte einer Vereinbarung herausgearbeitet, die einerseits eine aus Sicht der Wirtschaftsförderung wichtige Gewerbeflächenentwicklung ermöglicht, andererseits die Interessen der Bürgerinnen und Bürger ausreichend berücksichtigt.

Eckpunkte der Vereinbarung

- rund 50% der Gesamtfläche soll mit Gewerbe bebaut werden.
- durch die Begrenzung der Gebäudehöhe muss sichergestellt werden, dass der freie Blick, insbesondere von der Nordbahntrasse in die Landschaft, gewährleistet

ist. Dies bedeutet nach derzeitigem Kenntnisstand eine maximale Gebäudehöhe von 8 bis 10 m.

- Der Mindestabstand zwischen dem nördlichen Bauabschnitt A und dem südlichen Bauabschnitt B beträgt inklusive der Böschungsflächen mindestens 75 m.
- Die Ränder der Grünverbindung zwischen den Bauabschnitten A und B sind im Bereich der Böschungsflächen mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Die Nächstebrecker Straße soll im Bereich der Wohnbebauung mit Flüsterasphalt ausgestattet werden.
- Auf den Gebäuden soll eine Dachbegrünung vorgesehen werden.
- Es ist ein themenorientiertes Gewerbegebiet anzustreben.

Diese Eckpunkte sind verbindliche Grundlage des weiteren Planungsprozesses. Aufgrund des frühen Planungsstadiums sind fachspezifische Erkenntnisse (Artenschutz, Klimaschutz, Verkehr, Lärmprognose, Baugrund etc.) noch nicht vorhanden, d.h. im Verlauf des Planungsprozesses werden weitere Erkenntnisse hinzutreten.

Ratsbeschluss zum weiteren Vorgehen

Der Geschäftsbereich 1 schlägt auf Grundlage dieser Vereinbarung folgenden Ratsbeschluss vor:

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt, dass der vorliegende Strukturplan Nächstebrecker Straße / Bramdelle mit den im Letter of Intent beschriebenen Eckpunkten Grundlage für den nachfolgenden Planungsprozess wird.

Strukturplan

Aus den vorgenannten Rahmenbedingungen hat die Verwaltung einen Strukturplan erarbeitet, der Anlage dieser Absichtserklärung ist.

Im Strukturplan ist ein Plangebiet von ca. 121.000 m² dargestellt, das sich in zwei Abschnitte (A + B) unterteilt. Diese Zweiteilung ergibt sich durch den Erhalt der vorhandenen Fußwegebeziehung aus der Straße „Im Hölken“ zum Naturschutzgebiet „Im Hölken“. Von diesem Weg aus gesehen wird die Blickachse in Richtung Süd-Osten frei gehalten. Ferner wird ein zusätzlicher Fußweg die beiden Abschnitte verbinden. Es ist beabsichtigt, einen großen Teil der vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten. Zum Naturschutzgebiet „Im Hölken“ ist ein Abstand von 30 m vorgesehen.

Der nördliche Abschnitt A ist größeren Gewerbeeinheiten vorbehalten. Hier soll auch eine Ansiedlung eines Unternehmens mit einem Flächenbedarf von bis zu 3 ha möglich sein. Der südliche Abschnitt B ist mit Blick auf die Wohnbebauung westlich der Nächstebrecker Straße für kleinere, wenig emittierende gewerbliche Einheiten reserviert.

Die Fläche ist topografisch stark bewegt und muss daher angeglichen werden. Der Abschnitt A soll von der Nächstebrecker Straße auf dem Höhenniveau von 204 m niveaugleich angeschlossen werden. Dementsprechend werden die gewerblichen Bauflächen auf dieses Niveau hin ausgerichtet. Damit werden starke Böschungsflächen ausgebildet, die zu begrünen sind. Da die Nordbahntrasse auf einem Höhenniveau von 217 bis 220 m vorbei führt, bleibt bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m die Blickbeziehung in Richtung Süden frei. Der südliche Abschnitt B wird von der Straße Bramdelle auf einem Niveau von 200 m angebunden. Auch hier sind Bodenbewegungen erforderlich. Ferner ist an der nördlichen Spitze des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer ein direkter Zugang zur Nordbahntrasse angedacht.

Flächenbilanz

Aus dem vorliegenden Strukturplan (Datenstand 08.08.2017) ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Der Planungsraum hat eine Größe von ca. 121.000 m² (100 %).

Der gewerbliche Flächenanteil umfasst ca. 63.000 m². Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich ein Flächenanteil von 20 % der nicht bzw. nur eingeschränkt nutzbar ist. Im Bebauungsplan werden 10 % der Fläche mit einem Begrünungsgebot belegt. Daraus resultiert eine Reduzierung des gewerblichen Flächenanteils von ca. 6.300 m². In Summe bleiben demnach ca. 56.700 m² (47 %), die Unternehmen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Der Verkehrsflächenanteil beträgt ca. 5.800 m² (5 %).

Der originäre Grünflächenanteil umfasst ca. 52.200 m². Hinzu zu rechnen ist der Flächenanteil von 6.300 m², den Unternehmen zwingend begrünen müssen. Damit ergibt sich ein Grünflächenanteil von ca. 58.500 m² (48%).

Anlage
Strukturplan

Strukturplan

Nächstebrecker Str./
Bramdelle

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	Ressort 101
Datenstand:	08.08.2017
Maßstab:	0 10 20 30 40 50m