

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Caroline Kussauer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 caroline.kussauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	07.07.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/1028/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.08.2021	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
26.08.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1081 - Mittelstandspark VohRang - 5. Änderung des Bebauungsplanes - Bauantrag: Neubau eines Unternehmerparks, Vohwinkeler Straße 148 -		

Grund der Vorlage

Änderung der Planung für den Neubau des Unternehmerparks auf dem Grundstück Vohwinkeler Straße 148

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt nicht von der Zurückstellung gemäß Beschluss VO/050/21 Gebrauch zu machen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Der Bebauungsplan 1081 – Mittelstandspark VohRang – ist im Jahr 2009 rechtskräftig geworden. Die Stadt Wuppertal litt bereits damals unter einem erheblichen Mangel an Gewerbeflächen. Im Bereich des Mittelstandsparks VohRang sollen die dringend benötigten Flächen für kleine und mittlere Unternehmen aus Wuppertal und der Region bereitgestellt werden (s. Drs. VO/0041/09). Da sich das Defizit an Gewerbeflächen seitdem weiter

dramatisch verschärft hat (s. Handlungsprogramm Gewerbeflächen, Fortschreibung 2020, Drs. VO/0498/20), ist es erforderlich, dass die im Mittelstandspark VohRang noch verfügbaren Gewerbeflächen ausschließlich entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde der am 15.02.2021 eingegangene Bauantrag der Laer-Group zum Neubau eines Unternehmerparks mit 85 Lagereinheiten, 53 Lagereinheiten mit Kfz-Einstellplätzen, 6 Büroeinheiten sowie 155 Kleinlagerflächen an der Vohwinkeler Straße kritisch bewertet. Es bestand die Sorge, dass durch das Vorhaben eine der noch wenigen freien Flächen des Gewerbegebiets belegt würde, ohne dabei wesentlich Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen. Darüber hinaus wurden städtebauliche Missstände sowie gestalterische Defizite am westlichen Eingangstor zur Stadt befürchtet. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan 1081 auch selbstständige Lagerhäuser und -plätze zulässig sind und das beantragte Vorhaben somit Anspruch auf Genehmigung hätte, sofern es im Übrigen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, wurde ein Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 1081 – Mittelstandspark VohRang – am 29.04.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen gefasst (s. Drs. VO/050/21). Im Rahmen der geplanten Änderung soll in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB eine städtebauliche Steuerung erfolgen, indem bestimmte Arten der in den Gewerbegebieten zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen beschränkt werden (s. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Anschluss an den Beschluss wurde durch die Gemeinde ein Antrag auf Zurückstellung des Bauantrags für das Grundstück Vohwinkeler Str. 148 gestellt, da mit der Realisierung des Vorhabens die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert worden wäre. Das Unternehmen wurde zu einer Anhörung aufgefordert. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens fanden auf Bitte der Laer-Group Gespräche zwischen der Unternehmensgruppe einerseits sowie der Wirtschaftsförderung, Ressort 101 und Ressort 105 andererseits statt, in denen die Bedenken von Politik und Verwaltung gegenüber dem geplanten Vorhaben erläutert wurden. Ausgehend von diesen Gesprächen nahm die Laer-Group eine Umplanung vor (s. Anlage 02 + 03), die der Verwaltung am 21.06.2021 bei einem Termin vor Ort vorgestellt wurde und durch die wesentliche Kritikpunkte ausgeräumt werden konnten:

- Durch Aufstockung des Gebäudekörpers und Schaffung einer repräsentativen Fassade mit Ausrichtung zur Vohwinkeler Straße wurde das städtebauliche Erscheinungsbild am Ortseingang deutlich aufgewertet. Eine Dach- und Fassadenbegrünung in Kombination mit Baumpflanzungen an der zur Vohwinkeler Straße zugewandten Grundstücksseite tragen zu einer Eingrünung des Gewerbegebietes und einem harmonischen Eindruck am Ortseingang bei.
- Durch Reduktion der reinen Lagerflächen bei gleichzeitiger Aufstockung der Büroeinheiten und Werkhallen sowie deren Erweiterungs- und Kombinationsmöglichkeiten mit Lagerflächen, fand eine stärkere Ausrichtung auf kleine und mittelständische Unternehmen sowie Start-Ups statt. Die Neuplanung sieht im Hallenriegel an der Vohwinkeler Straße auf einer Fläche von 660 m² Büros mit Größen zwischen 25 und 100 m² und auf einer Fläche von 330 m² Lagereinheiten mit einer Fläche zwischen fünf und 50 m² vor. Die innenliegenden Gebäuderiegel 3 bis 7 umfassen eine Fläche von insgesamt rund 2.750 m². Hier entstehen in den Gebäuderiegeln 3,4 und 6 auf einer Gesamtfläche von 1330 m² Lagereinheiten zwischen 26 und 100 m². In der Hallenreihe 7 sind auf einer Grundfläche von rund 600 m² auf einer unteren Ebene Lagereinheiten zwischen 25 und 50 m² und auf einer oberen Ebene Lagereinheiten zwischen drei und 15 m² geplant. An der Straße Zum alten Rangierbahnhof (Hallenreihe 8 bis 9) sollen zehn Unternehmereinheiten mit jeweils ca. 100 m² Grundfläche sowie einem Einbau mit Büro und sanitären Anlagen gebaut werden. Insgesamt sind 19 Lagereinheiten mit Kfz-Einstellplatz vorgesehen.

Zwischenzeitlich hat die Laer-Group in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal den Bauantrag zurückgezogen. Vorgesehen ist ein neuer Bauantrag für die geänderte Planung. In diesem Zusammenhang finden derzeit auch Vorbereitungen für eine kurzfristige Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat statt, um gegebenenfalls weitere gestalterische Optimierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Empfehlung der Verwaltung

Das neue Konzept wird von der Wirtschaftsförderung sowie von Ressort 101 und Ressort 105 unterstützt, da das geplante Nutzungskonzept dem Bedarf der Wuppertaler Wirtschaft entspricht und sich das Vorhaben gestalterisch positiv von der vorherigen Planung abhebt. Unter der Voraussetzung, dass die Laer-Group den Bauantrag entsprechend der beiliegenden Planung ändert und die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates angemessen berücksichtigt werden, wird empfohlen, die bauplanungsrechtliche Zustimmung für das beantragte Bauvorhaben zu erteilen und keinen Gebrauch von den Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung gem. §§ 14 -18 BauGB machen. Eine Absicherung der städtebaulichen Zielvorgaben soll durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit der Unternehmensgruppe erfolgen, sobald dies nicht im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens rechtssicher möglich ist.

Anlagen

Anlage 01 - Lageplan Unternehmerpark Vohwinkel

Anlage 02 - Bau- und Nutzungsbeschreibung Unternehmerpark Vohwinkel

Anlage 03 - Visualisierung Unternehmerpark Vohwinkel