

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:	02.11.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/1274/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
23.11.2022	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
08.12.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Flächennutzungsplanänderung 155 - Varresbeck Nord - (Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1289 - Varresbeck Nord -) - Einleitungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Nachnutzung eines künftig brachfallenden Gewerbestandortes unter Einbeziehung der angrenzenden Nutzungen.

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich zwischen der Düsseldorfer Straße im Osten, der A 535 im Westen, der Mettmanner Straße im Norden und der Benrather Straße im Süden - wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Das Unternehmen Schaeffler beabsichtigt seinen ca. 12 ha großen Produktionsstandort in Wuppertal-Varresbeck Ende 2022 aufzugeben. Diese Stilllegung ist ein großer wirtschaftspolitischer Verlust für Wuppertal, u.a. gehen mehrere hundert Arbeitsplätze verloren. Durch die anstehende Betriebsaufgabe sowie potenzielle weitere Betriebsverlagerungen besteht jedoch auch die Möglichkeit, den mindestens seit den 1920er Jahren gewerblich genutzten Standort räumlich und strategisch neu zu ordnen. Ohne Inanspruchnahme neuer Flächen, könnten auf der topografisch attraktiven und verkehrsgünstig gelegenen Fläche (direkte Nähe zur A 46 und A 535 und zur Nordbahntrasse) Unternehmen entlang bestimmter Wertschöpfungsketten angesiedelt werden, die aufgrund des Wuppertaler Gewerbeflächenmangels bisher keine Möglichkeit der Ansiedlung oder Verlagerung hatten.

Derzeit besteht für das Gewerbegebiet kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet sich entsprechend auf Grundlage von § 34 BauGB. Ziel der Stadt Wuppertal ist es, die Fläche künftig gewerblich zu nutzen, die Bodennutzung jedoch durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu steuern und die Fläche unter Beachtung verkehrstechnischer, entwässerungstechnischer, wirtschaftsstruktureller, immissionsschutzrechtlicher sowie höherer ökologischer Maßstäbe neu zu strukturieren und zu entwickeln. In dem Plangebiet zwischen der Düsseldorfer Straße im Nordosten, der A 535 im Westen und der Nordbahntrasse im Süden soll ein Gewerbestandort entwickelt werden, der durch eine innere Erschließung und flexible Parzellierung Unternehmen von unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Flächenansprüchen Raum für Investitionen bietet. Um Synergieeffekte und damit einen optimalen regionalwirtschaftlichen Effekt zu erzielen, soll sich das Ansiedlungsgeschehen auf Unternehmen entlang einer Wertschöpfungskette i.S. eines Clusteransatzes orientieren und dabei eine überregionale Ausstrahlung entfalten. Im Fokus sollen dabei Zukunftsbranchen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte stehen.

Das Vorhaben, die Fläche einer Nachnutzung zuzuführen, entspricht auch dem Handlungsprogramm Gewerbeflächen, das als beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept innerhalb der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten ist. Es empfiehlt die Entwicklung ausgewählter Flächenpotentiale konkret voranzutreiben, dabei städtebauliche Instrumente zu nutzen sowie bedeutende private Grundstücksflächen anzukaufen (vgl. Handlungsprogramm 2017: S.17, 19). Das Handlungsprogramm ist insbesondere vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass die Stadt Wuppertal an die Grenzen der möglichen Siedlungsflächeninanspruchnahme stößt (vgl. Handlungsprogramm 2017: S. 2-3, 5-6). Das aktuelle Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Wuppertal umfasst rund 128,45 ha (Stand 2020). Davon entfallen 43,85 ha auf Wiedernutzungspotenziale, wobei hiervon nur 34 Prozent kurz- bis mittelfristig eine realistische Entwicklungsperspektive haben (vgl. Handlungsprogramm 2020: S. 4-5). Die brachfallende Schaeffler-Fläche ist bisher nicht als Potenzialfläche im Handlungsprogramm Gewerbeflächen aufgeführt. Mit einer Flächengröße von 12 ha gehört sie jedoch zu den großen, bedeutenden Flächenpotenzialen im Stadtgebiet und ist aufgrund ihrer kurzfristigen Verfügbarkeit entsprechend wirtschaftspolitisch von hoher Bedeutung.

Auf Ebene des Regionalplans ist die Fläche als GIB-Fläche (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) festgelegt. Im Flächennutzungsplan sind große Teile des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich entlang der Düsseldorfer Straße bestehen auch Wohnbauflächen. Im Süden und Südwesten werden die Flächen als

Wald und als Bahnanlagen dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und die Bahnanlage als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die durch die Fläche verlaufende Nordbahntrasse wird als Grünfläche mit Hauptradweg dargestellt. In wie weit darüberhinausgehende Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Das anstehende Bauleitplanverfahren wird als Normalverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für den aufzustellenden Bebauungsplan 1289 – Varresbeck Nord – wird parallel zu diesem Einleitungsbeschluss gefasst (s. VO/1177/11). Aufgrund der Flächengröße bzw. der voraussichtlich zulässigen Grundfläche von über 70.000 m² und der vorhandenen Störfall- und BImSch-Betriebe, kommt ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht in Frage.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

☐ neutral /nein

☒ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Das Plangebiet ist Luftbildern nach zu schließen in Teilen bereits vor 1928 in der heutigen Form bebaut gewesen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet weder in Hinblick auf den Klimaschutz noch die notwendigen Klimaanpassungen aktuellen Standards entspricht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die damit in Zusammenhang stehende Änderung des Flächennutzungsplanes bietet die Möglichkeit Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung, der Bewässerung, der Versickerung, etc. zu treffen und damit eine künftige Bebauung deutlich stärker an den heutigen Herausforderungen auszurichten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher positive Auswirkungen zu erwarten.

Kosten und Finanzierung

Es ist davon auszugehen, dass der Stadt Wuppertal durch das Planverfahren Kosten für Gutachten, etc. entstehen. Die Höhe der Kosten kann aufgrund des frühen Planungsstadiums derzeit nicht abgeschätzt werden. Aktuell finden jedoch Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Düsseldorf zur Förderung einer geplanten Machbarkeitsstudie aus Mitteln aus dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm des Landes NRW (RWP NRW –Infrastrukturrichtlinie-) statt. Hierdurch könnten vorbereitende Arbeiten (städtebaulicher Entwurf, Entwässerungsstudie) für das Planverfahren finanziert werden.

Zeitplan

Frühzeitige Beteiligung
Offenlegungsbeschluss
Satzungsbeschluss
Rechtskraft

II. Quartal 2023
IV. Quartal 2024
III. Quartal 2025
I. Quartal 2026

Anlagen

01 – Flächennutzungsplanänderung 155