

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Dirk Kasten
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.02.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0171/25 öffentlich
Sitzung am Gremium Beschlussqualität 11.03.2025 BV Barmen Empfehlung/Anhörung 27.03.2025 Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen Entscheidung		
Bebauungsplan 887 - Clausenstr. / Schwesterstr. - 1. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Anpassung des bestehenden Planungsrechtes zur zukünftigen Nutzungsausrichtung und Sicherung eines Industrie- und Gewerbegebietes

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 887 – Clausenstr. / Schwesterstr. – erfasst ein Gebiet zwischen A 46, Clausenstr., Konsumstr., Nordbahntrasse und Schwesterstr. – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 887 – Clausenstr. / Schwesterstr. – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Bei dem Gewerbe- und Industriegebiet Clausenstraße / Schwesterstraße handelt es sich um eines der größeren Industrieareale im Wuppertaler Osten. Das Gebiet wurde im Jahr 2006 durch den Bebauungsplan 887 – Clausenstr. / Schwesterstr. – erfasst um die hier zulässigen Nutzungen abschließend zu regeln und eindringende Fremdnutzungen auszuschließen. Neben der Zonierung in Gewerbegebiete und Industriegebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung erfolgten weitere textliche Regelungen, insbesondere zum Immissionsverhalten der Nutzungen. Nutzungsausschlüsse zu speziellen Nutzungsarten wurden nur zurückhaltend getroffen, um ein möglichst gut und flexibel nutzbares Gebiet zu erhalten.

Aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen rücken aktuell klassische gewerbliche Nutzungen aus dem produzierenden und verarbeitenden Sektor in den Hintergrund und andere Nutzungsarten im Bereich der ergänzenden Nutzungen / tertiäre Nutzungen nehmen zunehmend Gewerbeflächen in Anspruch. Insoweit ist gerade im Speditions- und Logistiksektor aktuell ein hoher Flächenverbrauch zu erkennen. Diese Nutzungen zeichnen sich durch einen sehr hohen Flächenverbrauch bei einer sehr geringen Arbeitsplatzdichte aus. Sie erzeugen dabei hohe Quell- und Zielverkehre, was die Vereinbarkeit mit dem Straßennetz und ggf. empfindlicher Nutzungen in der Nachbarschaft erschwert. Im Industrieareal Clausenstraße / Schwesternstraße haben sich insoweit bereits entsprechende Nutzungen angesiedelt.

Aktuell gibt es eine weitere konkrete Anfrage für eine Logistik- / Speditionsnutzung. Mit Blick auf die bekannte Gewerbeflächenknappheit in Wuppertal muss hinterfragt werden, ob solche Nutzungen hier weiterhin zugelassen werden sollen. Hierbei ist insbesondere das städtische Handlungsprogramm Gewerbeflächen (Fassung: Fortschreibung 2024) zu beachten, welches verschiedene Qualitätskriterien an die Ansiedlung von Unternehmen stellt.

Das Handlungsprogramm ist insbesondere vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass die Stadt Wuppertal an die Grenzen der möglichen Siedlungsflächeninanspruchnahme stößt. Das aktuelle Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Wuppertal umfasst rund 129,2 ha. Davon entfallen 61,6 ha auf Wiedernutzungspotenziale, wobei hiervon nur 35 Prozent kurz- bis mittelfristig eine realistische Entwicklungsperspektive haben.

Für die Ansiedlung von Unternehmen nennt das Gewerbeflächenkonzept verschiedene Qualitätskriterien. Gemäß dem Qualitätskriterium „Arbeitsplatzeffekt“ sollte sich Wuppertal im Rahmen der Ansiedlungs- und Verlagerungspolitik in erster Linie auf Unternehmen fokussieren, die eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen für qualifizierte und hochqualifizierte Beschäftigte bieten. Ansiedlungen, die viel Fläche beanspruchen, aber zeitgleich nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen für gering Qualifizierte schaffen, sind zu vermeiden. Durch eine optimierte Flächenausnutzung soll der Bebauungsplan zu einer Erhöhung der Arbeitsplatzdichte beitragen.

Ziel für das Areal Clausenstraße / Schwesternstraße muss es sein, ein Industrie- / Gewerbestandort zu erhalten bzw. zu entwickeln, der für Unternehmen von unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Flächenansprüchen Raum für Investitionen bietet und

Synergieeffekte entlang einer Wertschöpfungskette nach Möglichkeit nutzt. Folglich soll die Ansiedlung von Unternehmen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte gem. dem städtebaulichen Entwicklungskonzept gefördert bzw. Branchen mit einer geringen Arbeitsplatzdichte ausgeschlossen werden. Es gilt ein Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln, dass der primären Funktion als Fläche für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe entspricht. Die Art der baulichen Nutzung soll mit den Steuerungsinstrumenten des § 1 BauNVO nachgesteuert werden.

Folglich sollen in dem Gewerbegebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bzw. aufgrund ihrer Verkehrsintensität sowie aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und der geringen Arbeitsplatzdichten Speditionen als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art ausgeschlossen werden. Wegen ihrer geringen Arbeitsplatzdichte bei gleichzeitig hohem Flächenverbrauch werden zudem die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze ebenfalls ausgeschlossen. Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Bordelle und bordellartige Betriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sollen nicht zulässig sein, um das Gewerbegebiet den konsequent einer gewerblichen Nutzung vorzubehalten. Die o.g. Nutzungsausschlüsse gilt es im Verfahren noch näher zu ermitteln und zu bewerten, so auch die Frage ob zudem Gastronomie (Stichwort Systemgastronomie oder Wasserpfeifengaststätten) gesteuert werden soll.

Neben der oben beschriebenen Nutzungssteuerung sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen (Baugrenzen und Pflanzfestsetzungen) überprüft und bei Bedarf angepasst werden.

Die geplanten Regelungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen soll. Die grundsätzliche Plankonzeption des Bebauungsplanes 887 bleibt erhalten, so dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird.

Klimacheck

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

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Im Rahmen der anstehenden Änderung des Bebauungsplanes soll die intensive Bodennutzung prinzipiell beibehalten werden. Der Bestandsplan enthält bereits Regelungen zum Klimaschutz / Klimafolgenanpassungen, so sind Dach- und Stellplatzbegrünungen festgesetzt. Darüberhinausgehende Regelungen z.B. zu Entsiegelungen, sind voraussichtlich nicht möglich, da hier Konflikte mit der bedarfsgerechten Flächennutzung oder aber auch der Gefahr von Schadstoffeinträgen aus der gewerblichen Nutzung in das Grundwasser zu erwarten wären. Insoweit sind im Plangebiet bekannte Altlastenbelastungen vorhanden, die durch den Niederschlagswassereintrag mobilisiert werden könnten.

Kosten und Finanzierung

Entfällt

Zeitplan

I Quartal 2026	Offenlegungsbeschluss
II Quartal 2026	Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich der 1. Änderung des BPL 887