

Geschäftsbereich 1.2 - Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr  
R/SB 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Bearbeiter/in - Herr Bieler-Giesen  
Telefon/Fax - 6258/8418

22. Jan. 2002

**Beschlussvorlage**

Art der Drucksache : Grundsatzbeschluss

Drucks.-Nr.: 4400/02

Öffentlich  
 Nichtöffentlich

Zur Sitzung des/der	am	Beschlussqualität
Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg	21.02.2002	Anhörung
Stadtentwicklungsausschusses	07.03.2002	Beschlussempfehlung
Umweltausschusses	27.02.2002	Beschlussempfehlung
Hauptausschusses	13.03.2002	Beschlussempfehlung
Rates der Stadt	18.03.2002	Entscheidung

Bezeichnung/Titel

**Rahmenplanung Kleinhöhe**

Grund der Vorlage

**Beschluss des Rates vom 6.11.2000 zur Drs. 4458/00 Rahmenplanung Kleinhöhe / Nutzungs- und Vermarktungskonzept für den Gewerbepark Kleinhöhe**

Beschlussvorschlag

1. Der Rat beschließt den vorgelegten Rahmenplan Kleinhöhe als Arbeitsgrundlage für die verbindliche Bauleitplanung.
2. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1046 'Gewerbepark Kleinhöhe'.
3. Auf der Grundlage des Rahmenplanes ist die Bürgerbeteiligung für das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Einverständnisse  entfällt

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

  
Bayer

## 1. Aufgabenstellung

Der Rat hat die Verwaltung beauftragt (Drs. Nr. 4458/00, Ratsbeschluss vom 6.11.2000), einen Rahmenplan für den Bereich Kleinhöhe zu erarbeiten. Mit dem Rahmenplan soll das Bauleitplanverfahren für den Gewerbepark Kleinhöhe vorbereitet werden.

Im Rahmen der Neupositionierung des Wirtschaftsstandortes Wuppertal ist die Entwicklung themenorientierter Gewerbeparks von zentraler Bedeutung. Der Standort Kleinhöhe hat dabei eine außerordentlich hohe Bedeutung für den ökonomischen Strukturwandel der Wuppertaler Wirtschaft sowie für die Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze.

Zur Umsetzung dieser Strategie lässt die Stadt Wuppertal derzeit ein Nutzungskonzept von der Firma Agiplan, Mülheim, erarbeiten. Dabei soll aufgezeigt werden, welche Ansiedlungspotenziale mit Blick auf eine Akquisition neuer Unternehmen für Wuppertal und die Kleinhöhe bestehen. Ferner sollen Erweiterungsabsichten, Verlagerungsbedarfe und Existenzgründungspotenziale aus der bestehenden Struktur heraus ermittelt werden. Daraus soll ein Zielpotenzial der anzusiedelnden Firmen etwa durch Entwurf einer Positivliste sowie eines möglichen Ankernutzers abgeleitet werden.

## 2. Ziele für den Gewerbepark Kleinhöhe

Die Fläche soll entwickelt werden ...

- ... als Gewerbepark mit hoher ökologischer und architektonischer Qualität und mit einem hohen Grünanteil
- ... als hochwertiger, themenbezogener Gewerbe- und Technologiepark
- ... als Gemeinschaftsprojekt der Stadt Wuppertal, der bergischen Universität, der Wuppertal GmbH und der Wuppertaler Wirtschaft
- ... als Angebotsplanung für die Akquisition von Technologieunternehmen.

## 3. Rahmenplan

Der Rahmenplan Kleinhöhe ist als Plan mit Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Informationen finden sich als Texterläuterungen auf dem Plan.

Zur Vorbereitung des Rahmenplanes sind ein Versickerungs- und Altlasten-Gutachten (Büro Ostermann und Partner, Wuppertal) und eine Umweltverträglichkeitsprüfung (PG5 Planungsgemeinschaft, Münster) erstellt worden.

Aus Sicht des Umweltschutzes werden besonders die Wirkungen auf den Freiraumverbund, den Bodenschutz, den Wasserhaushalt und das Lokalklima benannt.

Auf der Grundlage der Umweltverträglichkeitsstudie ist mit dem vorgelegten Rahmenplan ein Erschließungs- und Bebauungskonzept entwickelt worden, das die Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes in vielen Punkten berücksichtigt.

Grundsätzlich gilt es, die Belange der Wirtschaftsförderung und die des Natur- und Umweltschutzes miteinander abzuwägen. Hierzu sind folgende Aspekte zu nennen:

- Die Inanspruchnahme des Freiraums für die Gewerbefläche Kleinhöhe II wird in der zeitlichen Priorität mittelfristig zurückgestellt. Ausschlaggebend hierfür sind die fehlende Verfügbarkeit des Grundstückes und die schwierige Erschließungssituation. Die Planungen können vor dem Hintergrund des dann realisierten Gewerbeparks Kleinhöhe erneut beraten werden.

- Die Umweltverträglichkeitsstudie hat deutlich gemacht, dass die Umweltwirkungen auf die Schutzgüter ‚Mensch (Wohnen und Erholung)‘, ‚Tiere‘, ‚Pflanzen, Biotope‘, ‚Landschaft‘, ‚Kultur- und Sachgüter‘ weniger gravierend sind. Sie lassen sich mit der geplanten Nutzung bei Umsetzung der in der Umweltverträglichkeitsstudie genannten konfliktmindernden Maßnahmen eingeschränkt vereinbaren.
- Die Beeinträchtigungen des Bodens über die Inanspruchnahme von Böden mit hohen Bodenwertzahlen und mit hohem landwirtschaftlichen Ertrag müssen im Rahmen der Abwägung hingenommen werden. Die Nutzung der fruchtbaren Hochflächen ist für den Gewerbepark unabdingbar. Demgegenüber werden die hinsichtlich des Biotopwertes schützenswerten, grundwasserbeeinflussten Böden erhalten und im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.
- Mit Hilfe der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können die wertvollen Biotope, Quellen und Fließgewässer entwickelt werden. Aus Sicht der zuständigen Wasserbehörde ist mit erheblichen Beeinträchtigungen dieser Bereiche zu rechnen, die wahrscheinlich nicht durch Versickerungsanlagen oder Regenrückhaltebecken ausgeglichen werden können. Konkretisiert werden die Angaben durch die demnächst erfolgende Machbarkeitsstudie, die unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen ein Entwässerungskonzept enthält.
- Mit Dachbegrünungen, Baumalleen und einer Begrünung des Gewerbeparks wird der lokalklimatischen Bedeutung der Fläche Rechnung getragen.
- Die Beeinträchtigung der Freiraumverbundfunktionen kann durch eine Entwicklung und Pflege der angrenzenden Flächen zumindest teilweise ausgeglichen werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden in der Rahmenplanung angesprochen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird dies über einen landschaftspflegerischen Begleitplan konkretisiert.

**Die Ergebnisse der Rahmenplanung machen deutlich, dass die meisten negativen Wirkungen auf die Umweltschutzgüter mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen werden können.**

**Aus Sicht der Wirtschaftsförderung sprechen folgende Aspekte für den Gewerbepark:**

- + Nähe zur autobahnähnlich ausgebauten B 224 (2,7 km)
- + sehr gute äußere Erschließung durch leistungsstarke, aufnahmefähige Nevigeser Straße
- + ausreichende Größe mit ca. 22,8 ha Nettogröße
- + variable Grundstücksgrößen von 2000 m<sup>2</sup> bis 20.000 m<sup>2</sup> mit optimalen Zuschnitten, Möglichkeit von großen Grundstücken bis zu 60.000 m<sup>2</sup>
- + kompakte, innere Erschließung ohne bauliche Schwierigkeiten
- + gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus und S-Bahn (S-Bahnhaltepunkt Rosenhügel: 600 m)
- + sehr gute Verfügbarkeit des Grundstücks (städtisches Eigentum)
- + attraktive Einbindung in die Landschaft

- + Nähe zum Pharmaforschungszentrum der Bayer AG (3 km)
- + direkte Nachbarschaft zum Golfclub Bergisch Land.

**In einer vergleichenden Bewertung der Belange der Wirtschaftsförderung und des Natur- und Umweltschutzes ergibt sich aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung, dass eine Weiterführung der Planungen für einen Gewerbepark an diesem Standort vertretbar ist. Auf der Informationsgrundlage der Gutachten können im Bauleitplanverfahren ‚Gewerbepark Kleinhöhe‘ geeignete Maßnahmen erarbeitet und festgesetzt werden, mit denen die naturschutz- und wasserrechtlichen Normen erfüllt werden.**

### **5. Weitere Arbeitsschritte und Zeitplanung für 2002**

Auf der Grundlage der vorliegenden Rahmenplanung soll im Frühjahr 2002 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden. Sie ist die vorgezogene Bürgerbeteiligung für das anschließende Bauleitplanverfahren. Auf diesem Wege werden die Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Planung mit einbezogen.

Für 2002 ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| + Bürgerbeteiligung                        | II. Quartal 2002  |
| + Aufstellungs- und Offenlegungs-Beschluss | III. Quartal 2002 |

Ergebnisse der Vorberatungen

-

Besondere Anmerkungen

-

Kosten und Finanzierung (Haushaltsplan/Investitionsplan)

-

angestrebter Zeitplan

-

- Textanlage ist beigelegt:
- Pläne, Skizzen ü. ä. sind beigelegt:

#### **Verteiler zur Kenntnis bzw. weiteren Veranlassung**

- Abteilungsleitung
- Ressort-/Geschäftsbereichsleitung
- Pate oder Vertreter
- Geschäftsbereichsbüro/Geschäftsstelle
- Wv.
-