

# RESOLUTION

## der Umweltverbände, Umweltvereine und Landwirte Wuppertals zum geplanten Gewerbegebiet **KLEINE HÖHE** in Wuppertal

**W**uppertal, eine alte Industriestadt, hat in den letzten Jahren in erheblichem Maß Arbeitsplätze vor allem im produzierenden Wirtschaftsbereich verloren. Die Stadt möchte dieser Entwicklung durch großflächige Ausweisung von neuen Gewerbegebieten entgegenwirken. Hierzu gehört das Gewerbegebiet **KLEINE HÖHE**.

Bedingt durch den Strukturwandel und die Globalisierung der Wirtschaft ist dieses Konzept aus den 60-er und 70-er Jahren des vergangenen Jahrhunderts überholt. Seine Folgen sind heute Überangebote von Gewerbegebieten in ganz Deutschland. Dies bestätigte dieser Tage Wirtschaftsminister Harald Schartau: „Die Welt sei voll von Angeboten für Gewerbeflächen“.

Das von der Stadt geplante Gewerbegebiet **KLEINE HÖHE** wird von den Umweltverbänden, Umweltvereinen und Landwirten vor allem aus zwei Gründen entschieden abgelehnt:

1. Die schwerwiegenden Eingriffe in die Natur und in eine Kulturlandschaft sowie die Unterbrechung eines regionalen Grünzugs in einem Verdichtungsgebiet können nicht ausgeglichen werden.
2. Der Flächenverbrauch und die Zerstörung hochwertiger, landwirtschaftlich genutzter Böden ist mit dem Bodenschutz nicht vereinbar.

Abgesehen von diesen umweltbezogenen Belangen ist das Gewerbegebiet **KLEINE HÖHE** auch aus der Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, des städtischen Haushaltes und der Raumordnung nicht zu vertreten:

3. Die Siedlungsentwicklung am Stadtrand begünstigt die Verödung der Innenstadt.
4. Die Verkehrsanbindung ist unzureichend.
5. In Wuppertal bestehen deutliche Überangebote bei vorhandenen, geplanten und potentiellen Gewerbegebieten.
6. Die geringe Nachfrage nach Gewerbegebieten steht in krassem Widerspruch zu den geplanten Angeboten.
7. Die ursprüngliche Begründung für die **KLEINE HÖHE**, die Stadt benötigte ein großflächiges, zusammenhängendes Gewerbegebiet, ist überholt.
8. Aus der Finanzierung der **KLEINEN HÖHE** werden sich hohe Verluste ergeben. Diese müsste die Stadt tragen.
9. Das finanzielle Risiko der Stadt ist bei der **KLEINEN HÖHE** wegen geringer Nachfrage nicht abschätzbar.
10. Ein neues Gewerbegebiet auf Ackerböden, für das kein Bedarf besteht, widerspricht den Zielen der Raumordnung.

**Die Unterzeichner fordern, auf die Darstellung der Baufläche **KLEINE HÖHE** im Flächennutzungsplan zu verzichten und das Bauleitplanverfahren einzustellen.**

**Die in Wuppertal benötigten Gewerbegebiete können und sollen auf städtebaulichen Brachen entwickelt werden.**

## B e g r ü n d u n g

### 1. Eingriffe in Natur und Landschaft

Das geplante Gewerbegebiet KLEINE HÖHE würde die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Seine Realisierung wäre mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die nicht ausgeglichen werden können.

Im Besonderen gilt dies für die Schutzgüter und Konfliktpotentiale

- Wasser, Quellen und Fließgewässer,
- Quell- und Bachbiotope, Feuchtgrünland,
- Freiraum- und Biotopverbund sowie
- Landschaftsbild, Kulturlandschaft und Sichtfenster auf die Landschaft.

Diese Schutzgüter und Konfliktpotentiale sind alleine schon so gewichtig, dass eine Baufläche oder ein Baugebiet auf der Kleinen Höhe ausgeschlossen werden muss.

### 2. Flächenverbrauch, Böden und Landwirtschaft

Die Kleine Höhe ist einer der wenigen zusammenhängenden Landschaftsräume in Wuppertal mit einer Fläche von über 100 ha. Darüber hinaus gehört sie zu den seltenen Gebieten mit guten Böden, die ackerbaulich genutzt werden können. Für vier landwirtschaftliche Betriebe in Wuppertal sind die Flächen auf der Kleinen Höhe von existenzieller Bedeutung.

Für Wuppertal wäre der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen gewaltig. Die landwirtschaftliche Nutzfläche würde nicht nur in den geplanten Baugebieten (zusammen 59 ha) zerstört werden. Dazu zu rechnen sind auch die Ausgleichsflächen (ca. 22 ha) und nicht mehr wirtschaftlich zu nutzende Restflächen (etwa 30 ha). Durch das Vorhaben der Stadt ergibt sich somit ein Gesamtverlust von etwa 100 ha hochwertigen landwirtschaftlich genutzten Ackerböden in der Stadtlandschaft. Dieser Verlust kann nicht ausgeglichen werden.

Die geplante gewerbliche Entwicklung steht im deutlichen Widerspruch zu den zentralen Zielen des nachhaltigen Schutzes von Natur, Klima, Arten, Gewässer und Boden.

Der Flächenverbrauch für das geplante Gewerbegebiet KLEINE HÖHE ist mit einer nachhaltigen

städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), dem sparsamen Umgang von Grund und Boden (§ 1a BauGB) und der Vermeidung von Versiegelungen (§ 4 Landesbodenschutzgesetz) nicht vereinbar.

### 3. Verödung der Innenstadt

Gegen neue Gewerbegebiete im Außenbereich gibt es ein wichtiges stadtpolitisches Argument: Sie verbrauchen und binden die Ressourcen der Stadt (Geld, Personal) und lenken das geringe Ansiedlungspotential gewerblicher Betriebe auf diese neuen Baugebiete. Damit wird die Verödung der Innenstadt begünstigt.

Ministerialdirigent Hans-Dieter Krupinski, Ministerium für Städtebau NRW, und Regierungspräsident Jürgen Blüssow haben wiederholt den Vorrang der Innenentwicklung und den Schutz des Freiraums in großen Städten mit Nachdruck vertreten. In Wuppertal müsse die Wiedernutzung der vielen städtebaulichen Brachen ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklungspolitik sein.

### 4. Unzureichende Verkehrsanbindung

Die KLEINE HÖHE wird ausschließlich über den Straßenzug Nevigeser Straße/ Briller Straße mit der Autobahn 46 und der Innenstadt (B7) verbunden. Diese weitgehend innerstädtischen Straßen sind dicht bebaut und bereits heute überlastet. Das geplante Gewerbegebiet wird in großem Umfang zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr verursachen. Ein Ausbau dieses Straßenzuges ist nicht möglich.

Die äußere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist somit problematisch.

### 5. Angebot an Gewerbegebieten

Obwohl ein großes Angebot an potentiellen Gewerbegebieten im Bestand besteht, plant die Stadt Wuppertal neue Gewerbegebiete im Freiraum. Im Flächennutzungsplan 2004<sup>1</sup> sind 150 ha Gewerbeflächen für die Neuansiedlung von Betrieben dargestellt. Nach dem Erläuterungsbericht können hiervon zwei Drittel durch die Nutzung von Reserven im Bestand (Brachen, zukünftig freierwerdende Flächen und Flächen in Bebauungsplä-

<sup>1</sup> Stadt Wuppertal, Flächennutzungsplan 2004, Erläuterungsbericht, Stand 12. 2003

nen), gedeckt werden. Für das restliche Drittel (rd. 50 ha) sind im Flächennutzungsplan neue Bauflächen in den Landschaftsräumen des Außenbereichs dargestellt. Hierzu gehört auch die KLEINE HÖHE.

Im Flächennutzungsplan sind jedoch längst nicht alle gewerblichen Flächenpotentiale erfasst. Im Besonderen gilt dies für den Mediapark Wuppertal, sonstige Bahnbrachen und für die ehemalige General-Oberst-Höppner Kaserne (GOH-Kaserne).

Nach dem „Regionalen Standort-Informationssystem“<sup>2</sup>, für dessen Daten die Wuppertal GmbH verantwortlich ist, sind zur Zeit in Wuppertal 113 ha Gewerbeflächen verfügbar. Davon allein im Gewerbegebiet „Vohwinkel“ 50 ha, im Gewerbegebiet „Schrotzberg et Simonshöfchen“ 32 ha, im Technologiepark Wuppertal 17 ha und im Gewerbegebiet Windhövel 12 ha.

Mit Ausnahme einer 20 ha großen Fläche in Vohwinkel (Rangierbahnhof/ Zur Langen Brücke) blieben diese Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan unberücksichtigt.

Eine Übersicht über das gewerbliche Flächenpotential Wuppertals zeigt folgende Tabelle:

Bezeichnung	Fläche in ha
1. Flächennutzungsplan 2004 Bestandsgebundene Flächen	141
2. Im Internet angebotene Gewerbegebiete abzüglich 20 ha (Vohwinkel)	93
3. sonstige Bahnbrachen <sup>3</sup> (Wichlinghausen, Oberbarmen u.a.m.)	ca. 15
4. GOH-Kaserne, Standortverwaltung <sup>4</sup>	36
Summe	285

Die Stadt erwartet, dass von den bestandsgebundenen Flächen im Flächennutzungsplan (141 ha) für die Bedarfsdeckung nur 99 ha verfügbar sein werden. Die oben genannte Summe ist demnach um 42 ha auf rd. 240 ha zu reduzieren.

Gemäß dieser Berechnung können in Wuppertal rd. 240 ha Gewerbegebiete für die Ansiedlung von Betrieben geschaffen werden – und dies ohne

<sup>2</sup> Internet unter [www.germansite.de](http://www.germansite.de) vom 21. 3. 04

<sup>3</sup> geschätzt

<sup>4</sup> Bauleitplanverfahren Nr. 1066 (GOH-Kaserne), Drucks. Nr. VO 2419/03

erneut Flächen im Außenbereich zu beanspruchen! Dieses Flächenangebot ist mehr als ausreichend. Auf die Darstellung neuer Bauflächen in den Landschaftsräumen des Außenbereichs kann daher verzichtet werden. Dies gilt im besonderen Maß für die KLEINE HÖHE.

Eine besondere Bedeutung für das Angebot hochwertiger Bauflächen hat das Gelände der ehemaligen GOH-Kaserne (36 ha). Gemäß dem Beschluß des Rates soll es gewerblich als Engineeringpark genutzt werden; die Aufstellung des Bebauungsplanes 1066 ist beschlossen<sup>5</sup>. Entgegen dieser Beschlüsse wird die GOH Kaserne im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt. Die Vorlage zum Feststellungsbeschluß enthält hierzu eine absurde Begründung<sup>6</sup>:

*„Die GOH-Kaserne wurde jedoch auch bilanztechnisch nicht zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes herangezogen, weil die durch die Aufgabe des Bundeswehrstandortes verloren gegangenen Arbeitsplätze nicht zusätzlich geschaffen, sondern lediglich ergänzt werden.“*

Es ergibt sich die Frage, warum die Stadt, entgegen den sachlich gut begründeten Anregungen der 980 Einwander, an dem Gewerbegebiet KLEINE HÖHE festhält. Im Feststellungsbeschluß zum Flächennutzungsplan werden insbesondere zwei Gründe genannt<sup>7</sup>:

1. *„Innerstädtische Gewerbebrachen sind für den geplanten Gewerbepark aufgrund ihrer Flächengröße ungeeignet...“* und

2. *„Der geplante Gewerbepark soll nicht für Verlagerungen von Betrieben aus den Innenstädten, sondern als Angebot für Neuansiedlung dienen.“*

Diese Begründungen sind falsch bzw. nicht realistisch, zumal die ehemalige GOH-Kaserne auch aus der Sicht der Stadt ein gut geeigneter Alternativstandort für einen Technologiepark ist.

## 6. Nachfrage nach Gewerbegebieten

In Wuppertal bestand in den letzten Jahren (1990 bis 2000) im Durchschnitt eine jährliche Nachfrage von etwa 6 ha Gewerbeflächen<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> Drucks. Nr. VO 2419/03

<sup>6</sup> Drucks. Nr. VO 2314/03, S. 36

<sup>7</sup> Drucks. wie vor, S. 40 und 43

<sup>8</sup> Baufertigstellungsstatistik. Diese Größenordnung ist plausibel; in den kleineren Nachbarstädten Solingen und Remscheid lag die Nachfrage bei etwa 3,5 ha.

Die Nachfrage ergibt sich vorwiegend aus der Standortsicherung und der Expansion gewerblicher Betriebe, die in der Stadt selbst oder in angrenzenden Gemeinden beheimatet sind<sup>9</sup>. Insgesamt ist nur mit einer geringen Zuwanderung von Unternehmen nach Wuppertal zu rechnen, da diese Stadt nur eine geringe wirtschaftliche Dynamik zeigt.

Die Zahl der gewerblichen Betriebe hat in den letzten Jahren drastisch abgenommen. Viele Betriebe haben zudem ihre Betriebsfläche verkleinert, die Zahl der Beschäftigten hat sich in den letzten 10 Jahren glatt halbiert.

Auf Grund dieser Entwicklung wird sich die geringe Flächennachfrage, die gegenüber den 90-er Jahren bereits stark gesunken ist, in Zukunft noch weiter abnehmen.

Im Gegensatz dazu unterstellt Wuppertal im neuen Flächennutzungsplan einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf bis 2015 von 150 ha. Diesen hohen Bedarf begründet die Stadt mit dem geringen Wachstum in der Vergangenheit und dem Ziel, neue Betriebe, die bislang in Wuppertal nicht vertreten waren, auf einer Fläche von 60 ha anzusiedeln.

Nach den zur Zeit wirksamen Rahmenbedingungen wird Wuppertal nur einen Teil der Fläche benötigen. Der im Flächennutzungsplan genannte „Bedarf“ ist weit überzogen und unrealistisch.

## 7. Bedarf an großflächigem Gebiet

Die KLEINE HÖHE wurde vor 30 Jahren von der Stadt mit dem Erfordernis begründet, auch Wuppertal benötige für die Ansiedlung von Großbetrieben große, zusammenhängende Flächen. Offensichtlich besteht hierfür kein Bedarf mehr. Nach der aktuellen Planung sind auf der KLEINEN HÖHE kleinfächige Ansiedlungen vorgesehen, für die es im Stadtgebiet ausreichend Alternativstandorte gibt.

## 8. Finanzierung und Verluste

Nach den Erfahrungen Wuppertals und anderer Städte ist die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes wegen des hohen Aufwandes für die Erschließung zu marktüblichen Preisen nicht möglich. Dies gilt auch für das Gewerbegebiet KLEINE HÖHE; seine Bereitstellungskosten werden deutlich höher sein, als die Erträge aus den Grundstücksverkäufen.

<sup>9</sup> Planquadrat Dortmund, Machbarkeitsstudie GOH Kaserne in Wuppertal-Ronsdorf, 2003, S. 19

Nach dem „Rahmenplan Kleinhöhe“<sup>10</sup> sind 23 ha als „Gewerbepark“ (Nettofläche) gewerblich nutzbar. Da der Rahmenplan keine Kostenschätzung enthält, müssen die zu erwartenden Kosten aus ähnlichen Projekten abgeleitet werden.

Mit der KLEINEN HÖHE ist das geplante Gewerbegebiet „Blume/ Endringhausen“ in Remscheid in Bezug auf Größe, Lage und Naturraum vergleichbar. Für dieses Gebiet hat die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) die Bereitstellungskosten (Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, Zwischenfinanzierung usw.) auf rd. 100,- Euro pro Quadratmeter Nettobaufläche geschätzt.

Für das Gewerbegebiet KLEINE HÖHE dürften sich demnach Bereitstellungskosten in Höhe von etwa 23 Millionen Euro ergeben.

Im Internet und von Maklern werden erschlossene Gewerbegrundstücke in Wuppertal für etwa 60,- bis 70,- Euro für einen Quadratmeter angeboten<sup>11</sup>. Unter der Voraussetzung, dass diese Preise auch im Gewerbegebiet KLEINE HÖHE erzielt und die Grundstücke insgesamt zügig verkauft werden können, ergeben sich für die KLEINE HÖHE (23 ha) Erlöse in Höhe von rd. 15 Millionen Euro. Den Verlust von etwa 7 Millionen Euro müßte die Stadt Wuppertal tragen.

Es ist nicht erkennbar, wie die Stadt in ihrer dramatischen Finanzlage die KLEINE HÖHE – neben vielen anderen Großprojekten – finanzieren könnte.

## 9. Finanzielles Risiko

Offensichtlich erwartet die Stadt, dass ein erheblicher Teil der Kosten, der für die Erschließung der KLEINEN HÖHE erforderlich ist, durch den Verkauf der Grundstücke kurzfristig gedeckt werden kann. Was aber geschieht, wenn die Grundstücke wegen des fehlenden Bedarfs nicht verkauft werden können?

Dieses finanzielle Risiko trägt die Stadt. Allein die Vorfinanzierung der Erschließung wird in jedem Jahr mehrere 100.000,- Euro kosten. Es ergibt sich die Frage, ob das schwer abschätzbare und nicht zwingend erforderliche finanzielle Risiko der KLEINEN HÖHE mit der Haushaltskonsolidierung vereinbar ist.

<sup>10</sup> Stadt Wuppertal, Drucksache 4400/02

<sup>11</sup> Der Gutachter PLANQUADRAT rechnet beim „Engineering-Park-Wuppertal“ (ehem. GOH-Kaserne) mit 70,- Euro pro Quadratmeter.

## 10. Ziele der Raumordnung

Nach dem Landesentwicklungsplan<sup>12</sup> ist im Fall der KLEINEN HÖHE folgendes Ziel der Raumordnung von besonderer Bedeutung:

*„Bei der Inanspruchnahme von dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen durch die kommunale Bauleitplanung haben die Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung der Brachen, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich“ (Kapitel C.1.2).*

Der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich KLEINEN HÖHE wurde bereits 1986 im Gebietsentwicklungsplan ein dargestellt.

Nachdem sich in der Zwischenzeit die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Stadt erheblich geändert haben und Ansiedlungsflächen auf Brachen in hinreichendem Ausmaß verfügbar sind, entspricht die aktuelle Absicht der Stadt Wuppertal, dieses Gebiet gewerblich zu nutzen und hierfür Bauleitpläne aufzustellen, nicht mehr den Zielen der Raumordnung.

Die Bezirksregierung hat angekündigt, dass sie die neuen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan Wuppertals im Rahmen der Genehmigung überprüfen wird.

---

## Die Unterzeichner der Resolution Kleine Höhe

(alphabetisch gereiht)

Bürgerinitiative Kleine Höhe

Bund für Natur und Umwelt, Kreisgruppe Wuppertal (BUND)

NaturFreunde, Ortsgruppe Wuppertal

Naturschutzbund Deutschland, Stadtverband Wuppertal (NABU)

Rheinischer Landwirtschafts-Verband, Ortsbauernschaften Wuppertal

Mitgliedsverbände der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW:

- Gelpe Verein in Wuppertal-Cronenberg
- Naturwissenschaftlicher Verein Wuppertal
- Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, Ortsverband Wuppertal
- Sauerländischer Gebirgsverein, Bezirk Bergisches Land
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Ortsverband Wuppertal
- Sektion Elberfeld im Deutschen Alpenverein, Naturschutzreferat

---

<sup>12</sup> Die Ziele der Raumordnung werden unter anderem im Landesentwicklungsplan dargestellt.