



Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz
Ortsverband Wuppertal

KLEINE HÖHE

Wege zu einer Kulturlandschaft

ein Konzept

Entwurf:
Dipl.-Ing. Haimo Bullmann
Echoer Straße 54 B
42369 Wuppertal
Dezember 2006



Foto: Haimo Bullmann, September 2006

Die Kleine Höhe von der Nevigeser Straße, Blick nach Norden zum Galgenberg

Die KLEINE HÖHE ist ein überwiegend ackerbaulich genutztes Hochplateau im Norden von Wuppertal und im Süden von Neviges. Seine Fläche beträgt mehr als 50 ha.

Die Stadt Wuppertal plant hier ein neues Gewerbegebiet, NewArea genannt. Dieses Baugebiet würde diesen Landschaftsraum unwiderruflich zerstören.

Mehrere Organisationen und viele Bürgerinnen und Bürger wollen den Landschaftsraum erhalten und ihn für die Menschen und die Natur aufwerten.

Der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz hat ein Konzept erarbeitet, wie die Kleine Höhe zu einer Kulturlandschaft entwickelt, und das geplante Gewerbegebiet verhindert werden kann. Dieses wird hier vorgestellt.

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Die Kulturlandschaft KLEINE HÖHE – ein Leitbild	3
2. Das geplante Gewerbegebiet KLEINE HÖHE	4
3. Sieben Gründe für die Ablehnung	5
4. Die KLEINE HÖHE im Bauleitplanverfahren	16
5. Rechtliche Mängel im bisherigen Verfahren und in der Planung	17
6. Strategien zur Verhinderung des Gewerbegebietes KLEINE HÖHE	18
7. Schlußwort	19



Foto: Haimo Bullmann, September 2006

Die KLEINE HÖHE soll eine landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft werden und damit ein vielfältiger und schöner Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen sein.

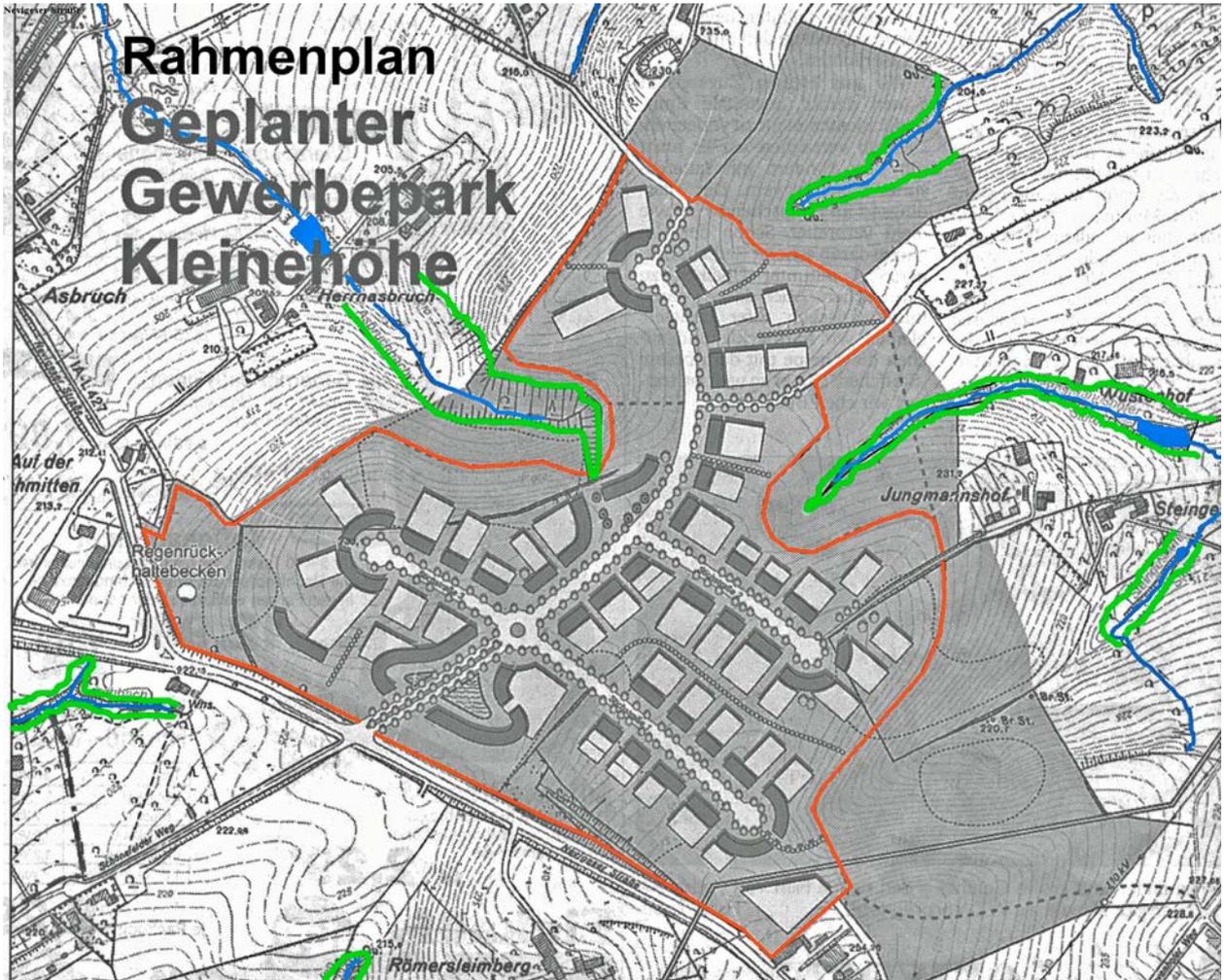
Merkmale dieser Kulturlandschaft sind eine ökologisch orientierte Landwirtschaft, Naturhecken und Obstbäume, naturnahe Quellen, Bäche und Siepen sowie Wanderwege und Spielwiesen.

Die Kulturlandschaft ist machbar. Für diese werden etwa 10% der Flächen – fast immer am Rande der Äcker und Wiesen – benötigt. Grundeigentümer und Verpächter der Äcker ist weitgehend die Stadt Wuppertal. Die Maßnahmen selbst können großteils mit öffentlichen Mitteln (EU, Land NRW) finanziert werden.

Das Leitbild der Kulturlandschaft steht jedoch im Widerspruch zu dem geplanten Gewerbegebiet. Wenn wir die Kulturlandschaft wollen, müssen wir das Gewerbegebiet verhindern.

Die Kulturlandschaft KLEINE HÖHE ist nur mit dem Engagement der Bürgerinnen und Bürger aus Wuppertal und Neviges erreichbar.

Helfen Sie mit!



Stadt Wuppertal, Rahmenplan Kleinhöhe

Das geplante Gewerbegebiet KLEINE HÖHE

Die Stadt Wuppertal beabsichtigt, den Landschaftsraum der KLEINEN HÖHE in ein Baugebiet umzuwandeln und als „Gewerbepark Kleine Höhe“, auch „NewArea“ genannt, zu nutzen.

Gemäß Ratsbeschluss „sollen auf der Kleinen Höhe nationale und internationale Firmen aus wachsenden Märkten mit hohem Standortanspruch aus den Kombinationsfeldern von Produktion und Dienstleistung und aus dem Kompetenzfeld Health Care akquiriert werden. Es wird die Entstehung von mindestens 1000 Arbeitsplätzen erwartet.“

Zur Nettofläche, das sind die Baugrundstücke, gehören 22,6 ha. Hinzu kommen die Flächen für die Erschließung, wie Straßen und Regenrückhaltebecken sowie die Ausgleichsflächen. Insgesamt werden für das Gewerbegebiet 47 ha – größtenteils Ackerland – benötigt.

Das Plangebiet, eine Hochfläche, wird durch sechs Bäche entwässert.

Nach einer Kostenschätzung aus dem Jahr 2005 müssen für die innere und äußere Erschließung 14 Millionen Euro – allerdings ohne Gasversorgung – aufgewendet werden.

Welche Schutzgüter von Natur und Landschaft würden durch das Gewerbegebiet zerstört werden? Wie realistisch sind die Ziele der Stadt, hier Betriebe anzusiedeln und 1000 Arbeitsplätze zu schaffen? Wie kann das Gewerbegebiet verhindert werden?

Diese Fragen möchten wir auf den folgenden Seiten beantworten.

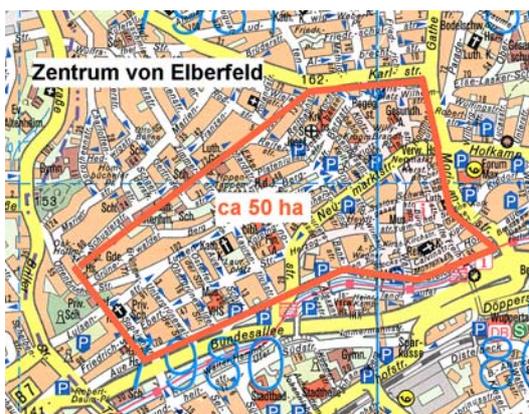


Foto Haimo Bullmann, September 2006

Kleine Höhe, Blick von der Mitte zum Galgenberg nach Norden

3. Sieben Gründe für die Ablehnung

1. Landschaftszerstörung, Stadtentwicklung und Flächenverbrauch



Das geplante Gewerbegebiet KLEINE HÖHE ist das Projekt mit der größten Landschaftszerstörung Wuppertals. Es würden rund 50 ha Ackerland und potentielle Kulturlandschaft am Stadtrand vernichtet werden.

Das Zentrum von Elberfeld (rot umrandet) ist so groß wie der Landschaftsraum der KLEINEN HÖHE, der durch das Gewerbegebiet zerstört werden würde. Nach den Plänen der Stadt soll am Stadtrand eine neue Siedlung, vergleichbar mit einem neuen Stadtteil, entstehen. Und dies in einer stark schrumpfenden Stadt mit großen Brachflächen.

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplan KLEINE HÖHE ist für die städtebauliche Entwicklung Wuppertals nicht erforderlich. Der Flächenverbrauch ist mit dem Umweltschutz nicht vereinbar.

Wichtige Schutzgüter von Natur und Umwelt, die nicht ausgeglichen werden können



Foto: Haimo Bullmann, September 2006

KLEINE HÖHE, Blick von der Mitte zur Nevigeser Straße

Sieben Gründe für die Ablehnung (Fortsetzung)

2. Zerstörung wichtiger Schutzgüter

Durch das Gewerbegebiet würden wichtige Schutzgüter von Natur und Landschaft zerstört oder wesentlich beeinträchtigt werden. Hierzu gehören:

- *der Freiraum- und Biotopverbund,*
- *der Verlust an Ackerboden,*
- *die Quell- und Bachbiotope,*
- *die Gewässer – Quellen und Bäche,*
- *das Landschaftsbild und*
- *der Lebensraum für Pflanze, Tier und Mensch.*

Ihr Verlust kann nicht ausgeglichen werden.

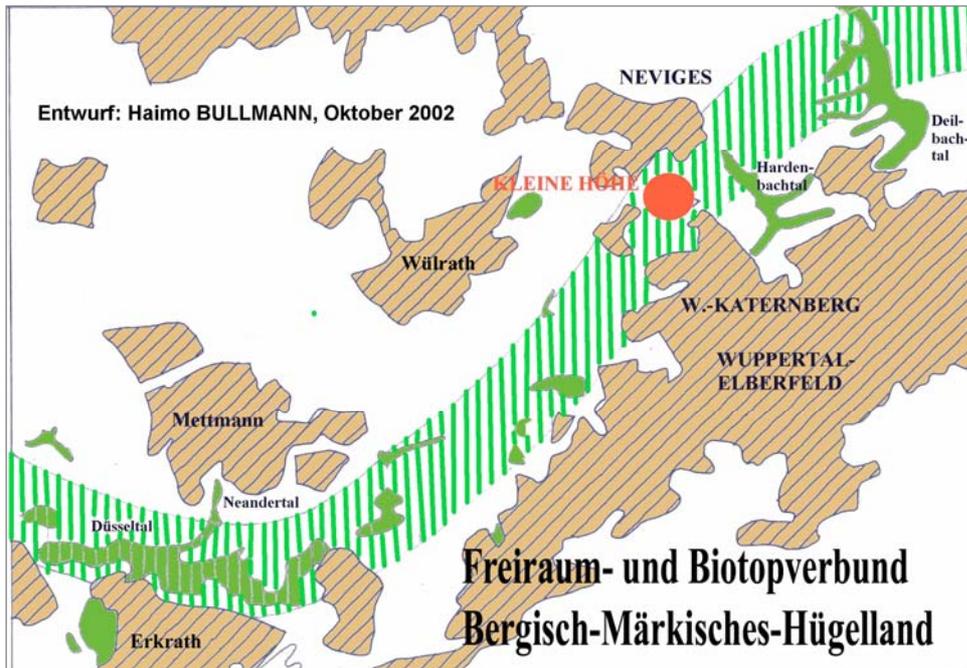
Die Bedeutung der Schutzgüter für die Umwelt haben bereits mehrere Umweltorganisationen beschrieben. Das vorliegende Konzept untersucht daher ergänzend die rechtliche Bedeutung von zwei Schutzgütern,

- den Biotopverbund Bergisch-Märkisches-Hügelland und
- die Quellen und Bäche.

Warum diese Schutzgüter Stolpersteine für den Bebauungsplan sind, wird auf den folgenden Seiten erläutert.

Sieben Gründe für die Ablehnung (Fortsetzung)

2a Biotopverbund Bergisch-Märkisches Hügelland



Freiraum- und Biotopverbund Bergisch-Märkisches Hügelland

Der regionale Grünzug und Biotopverbund ist mit grüner Schraffur gekennzeichnet. Die „Bereiche für den Schutz der Natur“ (flächig grün) und die Siedlungsbereiche (braun) sind dem Gebietsentwicklungsplan 99 entnommen.

Die Karte zeigt, dass es zwischen den Siedlungsgebieten von Wuppertal und Erkrath im Süden, sowie den Siedlungsgebieten von Neviges, Wülfrath und Mettmann im Norden, einen langgestreckten Landschaftsraum gibt. Dieser verbindet mehr als 10 kleinere Naturschutzgebiete, darunter das Düsseltal, das Hardenbachtal und das Deilbachtal. Er erstreckt sich von Düsseldorf bis Dortmund. Der Landschaftsraum hat die Funktionen eines Biotopverbundes mit regionaler oder landesweiter Bedeutung.

Ein Biotopverbund ist durch die EU-Richtlinie 92/43 sowie durch das **Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung von 2002 geschützt. Maßgebend sind hier die Absätze 2-4 in § 3:

(2) *Der Biotopverbund dient der nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten... einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.*

(3) *Der Biotopverbund besteht aus Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselementen. Bestandteile des Biotopverbunds sind... Naturschutzgebiete... und Teile von Landschaftsschutzgebieten, wenn sie zur Erreichung des in Absatz 2 genannten Zieles geeignet sind.*

(4) *Die erforderlichen Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente ... sind durch geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern, um einen Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten.*

Eine gewerbliche Nutzung der Kleinen Höhe würde dessen wichtige Brückenfunktion zerstören oder zumindest erheblich beeinträchtigen und einengen. Zugleich würde ein Siedlungsband zwischen Wuppertal und Neviges entstehen, das die Verbindung der Freiräume im Osten von Düsseldorf und dem Märkischen Hügelland weitgehend unterbindet.

Dieser wichtige Belang ist der Stadt bekannt. Im Erläuterungsbericht zum Rahmenplan Kleinhöhe (Seite 17) wird ausgeführt:

„Ein übergeordneter Aspekt, der in der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter schon angesprochen wurde, ist die Funktion des Untersuchungsgebietes im Rahmen eines Verbundes von Freiflächen gerade innerhalb einer zunehmend verbauten Landschaft.“

Er beinhaltet sowohl großräumige klimatische und landschaftsästhetische Beziehungen, wie auch die Möglichkeit von Migrationen und Wechselbeziehungen zwischen Genpools in Flora und Fauna. Weiterhin wird der Wert des Untersuchungsgebietes für einen solchen Verbund auch durch das Potential, die Verfügbarkeit und die angenommene Entwicklung umliegender aber auch entfernterer Flächen bestimmt. Es handelt sich also um eine Wertung, die über die Betrachtung des direkten Einflusses auf die einzelnen Schutzgüter hinausgeht.

Die Realisierung des Gewerbeparks wird in jedem Fall eine Beeinträchtigung dieser Funktionen des Untersuchungsgebietes bewirken. Es muß aber Aufgabe einer übergeordneten Planung sein, zu entscheiden, welchen Wert die Fläche innerhalb der Entwicklung des Stadtgebietes Wuppertal und der anliegenden Kommunen einnimmt.“

Die Stadt kennt also die Bedeutung der KLEINEN HÖHE für den Biotopverbund, berücksichtigt aber diesen Belang in ihrer Planung nicht. Sie beruft sich hierbei auf die „übergeordnete Planung“, den Gebietsentwicklungsplan.

Diese Auffassung der Stadt ist falsch.

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Fassung von 2004 müssen für jeden Bauleitplan (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Wurde die Umweltprüfung in einem Raumordnungs- oder Flächennutzungsplanverfahren bereits durchgeführt, soll die Umweltprüfung auf zusätzliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Umkehrschluß bedeutet dies: Wurden im Verfahren zur Aufstellung des Gebietsentwicklungsplanes oder des Flächennutzungsplanes die Umweltauswirkungen des Gewerbegebietes auf den Freiraum- und Biotopverbund nicht geprüft, ist die Prüfung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes **zwingend vorgeschrieben**.

Eine Umweltprüfung erfolgte bislang weder im Gebietsentwicklungsplan noch im Flächennutzungsplan. Die gewerbliche Nutzung der KLEINEN HÖHE wurde bereits vor 40 Jahren konzipiert und vor 20 Jahren im Gebietsentwicklungsplan erstmals dargestellt. Eine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches ist für den Gebietsentwicklungsplan auszuschließen. Entsprechendes gilt für den aktuellen Flächennutzungsplan Wuppertals. Bei dessen Aufstellung waren der Umweltbericht und die Umweltprüfung noch nicht vorgeschrieben und auch nicht Gegenstand des Verfahrens.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 21 Bundesnaturschutzgesetz).

Es bleibt abzuwarten, wie die Stadt bei der nächsten Offenlegung des Bebauungsplanes den Biotopverbund in dem Umweltbericht einbringt, in der Umweltprüfung bewertet und in die Abwägung einstellt. Sie hat zwei Möglichkeiten:

- Den Belang Biotopverbund nicht einzustellen. Dies wäre ein schwerwiegender Verfahrensfehler.
- Den Belang Biotopverbund einstellen. Dann muß die Stadt abwägen zwischen einem wichtigen Belang des Naturhaushaltes und einem Gewerbegebiet, für das kein Bedarf besteht.

Sieben Gründe für die Ablehnung (Fortsetzung)

2b Gewässer – das Verschlechterungsverbot für Quellen und Bäche

Die Quellen und sechs Bäche des Gebietes sind rechtlich besonders geschützt. Ursprüngliche Rechtsgrundlage für deren Schutz ist die **EU-Richtlinie 2000/60/EG** von 2000. Nach dieser besteht ein „Verschlechterungsverbot für Gewässer“.

„Die Mitgliedstaaten ...führen die notwendigen Maßnahmen durch, um eine Verschlechterung des Zustands aller Oberflächengewässer zu verhindern“ (Artikel 4, Abs. 1).

Die EU-Richtlinie wurde durch die Novelle von 2002 zum **Wasserhaushaltsgesetz** in Bundesrecht umgesetzt. Die wichtigsten Vorschriften für das Gebiet KLEINE HÖHE lauten:

„Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird...“ (§ 1a Abs.1).

„Oberirdische Gewässer sind... so zu bewirtschaften, dass

1. *eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden und*
2. *ein guter ökologischer und chemischer Zustand erreicht wird“ (§ 25a Abs. 1).*

Das **Landeswassergesetz** in der Fassung von 2005 bestätigt die vorgenannten Grundsätze und Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes.

Das ökologisch empfindlichste Medium im Gebiet der KLEINEN HÖHE sind die Fließgewässer. Nach der „*Entwässerungsstudie zum Bebauungsplan Kleinehöhe*“ (Ingenieurbüro Reinhard Beck) von 2002 würde das Gewerbegebiet eine Verschlechterung der Gewässer bewirken.

Nach Aussage des für die Wasserwirtschaft zuständigen Trägers öffentlicher Belange – des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes – ist die bisherige Planung mit mehreren wasserrechtlichen Vorschriften nicht vereinbar.

„Durch das Gewerbegebiet sei eine nicht hinnehmbare Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate und der Wasserqualität zu erwarten. Es werde gegen eine Vielzahl gesetzlicher Schutzansprüche bezüglich des Wasserhaushaltes verstoßen.“

Aus diesen Stellungnahmen wird deutlich, dass die Umweltverträglichkeit für das Schutzgut Wasser nicht gegeben und – vermutlich – auch nicht herstellbar ist.

Von besonderer Bedeutung ist die rechtliche Stellung des Wasserhaushaltsgesetzes im Bauleitplanverfahren. Es unterliegt nicht der Abwägung. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind bei Aufstellung des Bebauungsplans KLEINE HÖHE ohne Einschränkung zu beachten.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung kann eine Planung, die Bundesrecht verletzt, keine rechtswirksame Satzung werden.



Der tief eingeschnittene Siefen ist mit Gehölzen bewachsen.

Sieben Gründe für die Ablehnung (Fortsetzung)

3. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist eine Wunschvorstellung

Die Städte befinden sich heute in einem globalen Wettbewerb um die Gunst von Arbeitsplätzen und Betrieben. Alle Städte wollen das Gleiche: Betriebe ansiedeln. Und alle Städte haben hierfür das gleiche Instrumentarium: nämlich neue Gewerbegebiete schaffen.

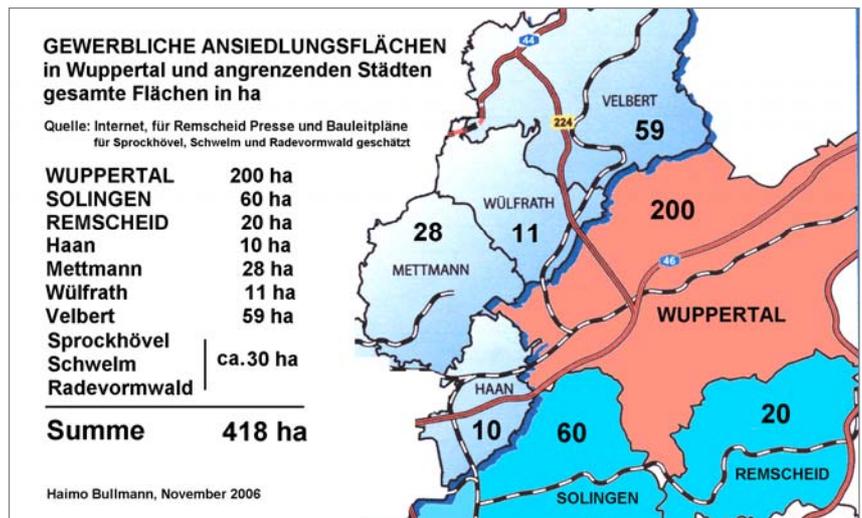
Das Ergebnis dieser Bemühungen beschrieb der ehemalige Wirtschaftsminister Harald Schartau in Wuppertal vor wenigen Jahren mit den Worten:

„*Neue Gewerbegebiete gibt es wie Sand am Meer*“.

Das Ziel der Stadt, auf dem Gewerbegebiet KLEINE HÖHE „*mindestens 1000 hochwertige neue Arbeitsplätze zu erwarten*“, ist eine Wunschvorstellung. Nach Auskunft der Stadt müssen die Betriebe erst „*international akquiriert werden*“. Gewünscht werden Betriebe „*aus den Kombinationsfeldern von Produktion und Dienstleistung und aus dem Kompetenzfeld Health Care*“. Derartige Betriebe, die neue Standorte suchen, sind jedoch so selten wie die Nadel im Heuhaufen.

Welche Veranlassung haben diese Betriebe sich auf der KLEINEN HÖHE anzusiedeln?

In der aktuellen Informationsbroschüre „*investorenfreundlich*“ der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wuppertal wird **kein besonderer Grund** genannt, der einen Investor veranlassen könnte, auf der KLEINEN HÖHE einen neuen Betrieb zu errichten. Nachteile von Wuppertal, wie hohe Grundabgaben, werden nicht genannt. Vergleichbare Standorte finden sich in vielen Gewerbegebieten benachbarter Gemeinden.



Betrachten wir einmal die **Gesamtfläche**, die für gewerbliche **Ansiedlungen genutzt** werden soll, von Wuppertal und der an Wuppertal unmittelbar angrenzenden Städte:

Nach aktuellen Informationen (Internet) sollen in den Städten Wuppertal, Solingen, Remscheid, Haan, Mettmann, Wülfrath und Velbert 388 ha als Ansiedlungsflächen von Betrieben genutzt werden. Rechnen wir die Flächen von Sprockhövel, Schwelm und Radevormwald, für die keine Daten im Internet verfügbar sind, hinzu, ergeben sich mehr als 400 ha! Bei der gleichen Arbeitsplatzdichte, die sich Wuppertal von der KLEINEN HÖHE erhofft, können auf dieser Gesamtfläche etwa 18.000 Menschen Arbeit finden. Und das auf einem winzigen Ausschnitt des Landes NRW!

Von dieser Gesamtfläche ist mehr als die Hälfte – mehr als 200 ha – **sofort oder kurzfristig** verfügbar. Auch diese Angaben stammen überwiegend aus dem Internet, das heißt von den Städten selbst.

Sieben Gründe für die Ablehnung (Fortsetzung)

4. Das Gewerbegebiet KLEINE HÖHE wird in Wuppertal nicht benötigt.



Foto: Haimo Bullmann, September 2006

Kleine Höhe, Blick nach Nordost zum Steingeshofer Siefen

Wird das Gewerbegebiet KLEINE HÖHE für den akuten Bedarf Wuppertals benötigt?

Für die Beantwortung dieser Frage sind zwei Sachverhalte maßgebend: das Angebot an Ansiedlungsflächen und die Nachfrage.

Nach den aktuellen Daten gibt es in Wuppertal rd. **86 ha** Flächen, die sofort oder kurzfristig für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe genutzt werden können.

In diesen Flächen ist die KLEINE HÖHE nicht mit enthalten.

Von den genannten Flächen sind 44 ha Baugrundstücke sofort und weitere 42 ha (Gewerbepark VohRang, Gewerbepark GOH-Kaserne und das Gewerbegebiet in Heidt – kurzfristig verfügbar.

Über die **Nachfrage** nach gewerblich nutzbaren Grundstücken liegen zur Zeit keine belastbaren Angaben vor. Es gibt jedoch drei Indizien, die auf eine geringe Nachfrage schließen lassen:

- Nach Aussage eines bekannten Immobilienmaklers „ist der Markt für gewerbliche Grundstücke tot“.
- Im „**Immobilienmarkt-Report Wuppertal 2006**“ findet sich unter „*Getätigte Investitionen am Standort Wuppertal*“ kein Hinweis auf Neuansiedlungen. Die genannten Investitionen dürften sich auf vorhandene Standorte von ansässigen Betrieben beziehen.
- Auch die Medien – Presse und Fernsehen – haben in den letzten Jahren nichts Neues berichtet.

Auf Grund der geringen Nachfrage dürfte das oben genannte Flächenangebot auch den Bedarf eines längeren Zeitraumes abdecken.

Das geplante Gewerbegebiet KLEINE HÖHE läßt sich mit dem „akuten Bedarf“ nicht begründen.

Quellen für die vorgenannten Daten sind offizielle und aktuelle Unterlagen der Stadt („Immobilienmarkt-Report Wuppertal 2006“ vom August 2006 und Internetinformationen vom November 2006).

Gewerbeflächenangebote in Wuppertal, sofort oder kurzfristig verfügbar

1. Städtische Gewerbeflächenangebote in Wuppertal in Bebauungsplänen

Quelle: Internet, November 2006 und „Immobilienmarkt-Report Wuppertal 2006“ vom August 2006

Städtisches Gewerbegebiet	Baufläche netto in ha		Preis in € pro qm
	<i>Verfügbarkeit</i> sofort (bis Ende 2006)	Verfügbarkeit kurzfristig (bis 2007/2008)	
Mittelstandspark VohRang (Vohwinkel)		11,6	
Gewerbepark GOH-Kaserne		26,5	
Gewerbepark Kleine Höhe		22,6	ca. 90,-*
Im Hölken	5,4		68,-
Linde		4,0	
Schrotzberg	2,3		65,-
Derken	1,0		65,-
Simonshöfchen 1	0,6		65,-
Simonshöfchen 2	0,5		65,-
Vorm Eichholz	1,7		72,-
Bahnstraße	6,5		67,-
Linderhauser Straße 1	1,1		66,-
Linderhauser Straße 2	0,5		66,-
Viehhofstraße	0,2		72,-
Vohwinkler Straße	1,0		?
<i>Summe</i>	20,8 ha	64,7 ha	

*errechnet aus geschätzten Gesamtkosten (20 Millionen Euro) und der Nettofläche

2. Pharma- und Chemiapark Bayer – sofort verfügbar

Quelle: Internet, November 2006 und „Immobilienmarkt-Report Wuppertal 2006“ vom August 2006

Angeboten werden Hallen und 2 ha Ansiedlungsfläche

3. Private Angebote im Makler-Netzwerk Wuppertal – sofort verfügbar

Quelle: Internet, November 2006

Angeboten werden 30 gewerblich nutzbare Grundstücke, teilweise mit gewerblichen Objekten bebaut, mit einer Gesamtfläche von **21,8 ha**.

Die Größe der Grundstücke ist unterschiedlich. Zehn Objekte sind größer als 1 ha (10.000 m²); ihre Grundfläche liegt zwischen 1,1 bis 3,2 ha.

Sieben Gründe für die Ablehnung (Fortsetzung)

Foto: Haimo Bullmann, August 2006

5. Die kommunale Geldvernichtungsanlage

Die Erschließung des Gewerbegebietes KLEINE HÖHE wäre eine **Fehlinvestition**, die Wuppertal etwa 20 Millionen Euro kosten würde. Aller Voraussicht nach würde das Gewerbegebiet zu einer **Neubrache** werden. Neubrachen sind Gewerbegebiete „auf der grünen Wiese“, die nicht genutzt werden, weil kein Bedarf besteht. **Neubrachen sind kommunale Geldvernichtungsanlagen!**

Ein erschreckendes Beispiel hierfür ist das Gewerbegebiet Piepersberg in unserer Nachbarstadt Solingen: 22 ha Bauland, beste Verkehrslage und voll erschlossen. Es wird seit mehr als 3 Jahren wie saures Bier angeboten – bislang fand sich kein Investor!

Nach den Vorstellungen der Stadt sollen in Wuppertal die Gewerbeparks VohRang in Vohwinkel (12 ha), EngineeringPark/ GOH-Kaserne (27 ha) und Wuppertal NewArea/ KLEINE HÖHE (23 ha) – zusammen rd. 60 ha – in den nächsten Jahren erschlossen und auf den Markt gebracht werden.

Was tut Wuppertal, wenn sich keine Investoren für diese Gewerbeparks finden? Beim Gewerbepark KLEINE HÖHE liegt das kaufmännische Risiko für eine 20 Millionen-Investition bei der Stadt – und damit bei allen Bewohnern Wuppertals.

Die Investitionen von etwa 20 Millionen Euro für die Erschließung des Gewerbegebietes KLEINE HÖHE widerspricht den Grundsätzen einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung (Gemeindeordnung NRW, § 75 Abs. 2).

Sieben Gründe für die Ablehnung (Fortsetzung)



Foto: WZ vom 26. 10. 05

6. Die Zukunft Wuppertals liegt in den Brachflächen

Die Bundesregierung fordert in ihrem Programm „Stadtumbau West“ die Städte auf, Brachen vorrangig zu nutzen. Sie will damit der Verödung schrumpfender Städte entgegenwirken. **Die städtebauliche Zukunft Wuppertals liegt in der Wiedernutzung ihrer vielen Brachflächen.**

Ein gutes Beispiel für eine Brache, die gewerblich genutzt werden sollte, ist die ehemalige GOH-Kaserne in Ronsdorf. Dieses etwa 40 ha große Gebiet, das bereits bebaut ist, gewerblich zu nutzen, ist aus der Sicht der Natur, aber auch aus der Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung, sinnvoll.

Im Flächennutzungsplan Wuppertal aus dem Jahr 2005 sind viele Industrie- und Verkehrsbrachen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es fehlen aber wichtige Brachen, die nach Auffassung der Stadt gewerblich genutzt werden sollen. Hierzu gehört die ehemalige GOH-Kaserne in Ronsdorf und Bahnbrachen von Arrenberg bis Oberbarmen. **Insgesamt gibt es in Wuppertal mehr als 100 ha Brachen, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen.**

Gleichzeitig weist Wuppertal im Flächennutzungsplan mehr als 50 ha neuer Gewerbegebiete auf der „grünen Wiese“ aus. Hierzu gehört die KLEINE HÖHE.

Neue Gewerbegebiete auf der „grünen Wiese“ sind in Wuppertal nicht erforderlich.

Die Folgen von neuen Gewerbegebieten und dem verschwenderischen Umgang mit Flächen werden sein: neue Straßen, mehr Verkehr, teure Erschließungen, Verlust an Lebensqualität durch verödete Innenstädte, weniger natürliche Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie eine Verschwendung städtischer Ressourcen. Diese Ansicht wird vom Umweltbundesamt vertreten.

Sieben Gründe für die Ablehnung (Fortsetzung)

7. Bodenschutz und Raumordnung

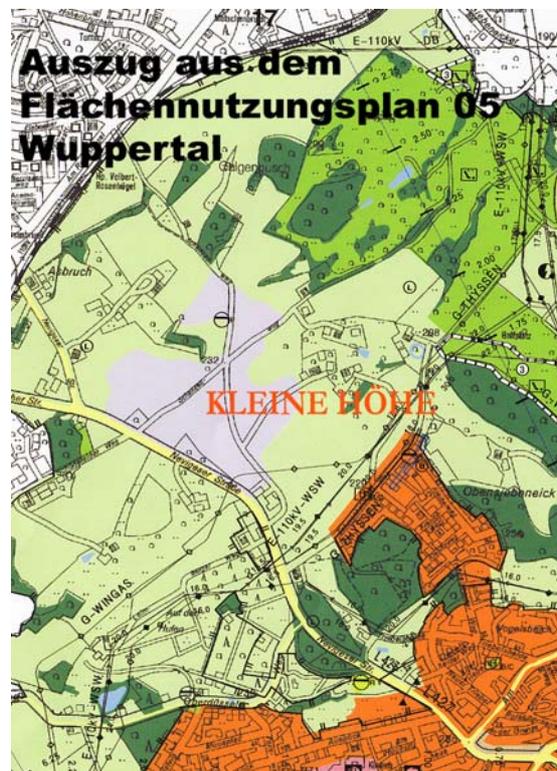
In den neuen planungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches wird **der Bodenschutz** hervorgehoben. Der Flächenverbrauch soll verringert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden. Die Gemeinden sollen die Möglichkeit der Innenentwicklung nutzen. Dies gilt vor allem für Baulücken und brachliegende Flächen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang baulich genutzt werden.

Die Stadt, aber auch Investoren, müssen sich auf die Möglichkeiten der Stadtentwicklung im bestehenden Siedlungsraum besinnen, bevor Grund und Boden und damit Natur und Landschaft verbraucht werden.

Aus der Sicht der **Raumordnung ist das geplante Gewerbegebiet ein Problemfall**. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan und im Gebietsentwicklungsplan dargestellt.



Gebietsentwicklungsplan '99 (Ausschnitt)



Flächennutzungsplan Wuppertal 2005

Im Gebietsentwicklungsplan wurde bereits 1968 ein gewerblicher Bereich dargestellt. Bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans berief sich die Stadt auf diese Darstellung, obwohl der Landesentwicklungsplan (Kapitel C.1.2) dem eindeutig widersprach:

„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“.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Hinweis auf den „Vertrauensschutz“ die gewerbliche Baufläche KLEINE HÖHE im Flächennutzungsplan genehmigt, obwohl ihr die umfangreichen Brachflächen in Wuppertal bekannt waren. Es ergibt sich die Frage, wie die Genehmigung mit den bodenschützenden Bestimmungen des Landesentwicklungsplanes und nunmehr auch mit dem Baugesetzbuch vereinbar ist.

4. Die KLEINE HÖHE im Bauleitplanverfahren

1. In den Jahren 2000 bis 2005 wurde der **Flächennutzungsplan Wuppertals** neu aufgestellt. Die KLEINE HÖHE ist als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Dies konnte von den Naturschutzverbänden nicht verhindert werden, der Flächennutzungsplan wurde 2004 von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt und im Januar 2005 wirksam.
2. Von 2002 bis 2004 wurde der „**Rahmenplan KLEINE HÖHE**“ als unverbindliche Vorplanung zum Bebauungsplan von der Stadt erarbeitet. In umfangreichen, wohlbegründeten Stellungnahmen haben die Naturschutzverbände, gemeinsam mit der „Bürgerinitiative Kleine Höhe“, diese Planung abgelehnt.
3. Der Rat hat im Januar 2006 beschlossen, den **Bebauungsplan aufzustellen**.
4. Im März 2006 wurde der **Bebauungsplan KLEINE HÖHE offengelegt**. Mehrere Organisationen, sowie viele Bürger haben Stellungnahmen zu der Planung abgegeben.
5. Nach dem „Fahrplan“ der Stadt sollte der Bebauungsplan KLEINE HÖHE im Herbst 2006 vom Rat als Satzung beschlossen werden.

Doch es kam anders:

Im Juli 2006 beanstandete der Rheinische Verein das Verfahren wegen Mängeln. Unter anderem berücksichtigte der offengelegte Bebauungsplan die umweltschützenden Vorschriften des novellierten Baugesetzbuches nur unzureichend. Die Stadt mußte dem Rheinischen Verein recht geben. Die Offenlegung des Bebauungsplanes muß wiederholt werden.

Mit der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ist im Frühjahr 2007 zu rechnen..



KLEINE HÖHE

„Sonnenbank“ am Schanzenweg. Im Hintergrund der Asbruchbach-Siefen.

5. Rechtliche Mängel im bisherigen Verfahren und in der Planung

Das bisherige Verfahren hat gezeigt, dass „weiche Argumente“ – wie der Verlust an wertvoller Landschaft – bislang von der Stadt kaum oder nicht beachtet wurden.

Nach Auffassung des Rheinischen Vereins sind „**rechtliche Mängel**“ oder „**rechtliche Fehler**“ eher geeignet, um den Bebauungsplan zu verhindern. Hierzu gehören insbesondere Mängel im Verfahren. Im bisherigen Verfahren hat der Rheinische Verein folgende Mängel festgestellt:

1. Mehrere **Gutachten** sind veraltet und unzureichend. Dies gilt im Besonderen für die Wasserwirtschaft und die Ökologie.
2. Der **Umweltbericht** nach dem Baugesetzbuch (§ 2 Abs. 4) ist unvollständig und weist rechtlich relevante Defizite auf. Entsprechendes gilt für die **Umweltprüfung**.
3. Der **Biotopverbund** „Bergisch-Märkisches Hügelland“ wird nicht berücksichtigt. Nach § 3 Bundesnaturschutzgesetz sind die Flächen eines Biotopverbundes, einschließlich der Verbindungsflächen, durch planungsrechtliche Festlegungen zu sichern, um einen Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten.
4. Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes sind wichtige **Träger öffentlicher Belange** – wie der Bergisch Rheinische Wasserverband – **nicht beteiligt** worden.
5. Nach Feststellung der zuständigen Träger öffentlicher Belange werde durch die Planung gegen eine Vielzahl gesetzlicher Schutzansprüche bezüglich des **Wasserhaushaltes** verstoßen (unter anderem Richtlinie 2000/60/EG und die §§ 1a und 25a Wasserhaushaltsgesetz).
6. Der Bebauungsplan KLEINE HÖHE ist für die **städtebauliche Entwicklung** nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch). Bedarf und Nachfrage können für das geplante Gewerbegebiet nicht nachgewiesen werden. Die Schaffung von 1000 Arbeitsplätzen ist eine realitätsferne Wunschvorstellung.
7. Durch das Gewerbegebiet KLEINE HÖHE werden die **bodenschützenden Vorschriften** des Baugesetzbuches (§1a Abs. 2) verletzt. Die Gemeinden sollen vorrangig Brachen im Innenbereich nutzen und Versiegelungen des Bodens vermeiden.
8. Das Gewerbegebiet ist mit **bodenschützenden Vorschriften der Raumordnung** (Landesentwicklungsplan, Kapitel C1.2) nicht vereinbar.
9. Die **Begründung** zum Bebauungsplan und die **Festsetzungen** über die Art der zulässigen Betriebsarten sind widersprüchlich. Nach der Begründung zum Bebauungsplan
„sollen nationale und internationale Firmen aus wachsenden Märkten mit hohem Standortanspruch aus den Kombinationsfeldern von Produktion und Dienstleistung und aus dem Kompetenzfeld Health Care akquiriert werden.“
Im Gegensatz zu diesem hehren Ziel sind nach den textlichen Festsetzungen - und die sind entscheidend - im Gebiet der Kleinen Höhe „gewöhnliche Betriebsarten“, wie Betriebshöfe der Müllabfuhr, Speditionen und Bauhöfe, zulässig. Diese Betriebsarten können auf vielen anderen Ansiedlungsflächen – vor allem auf Brachen - untergebracht werden.
10. Das Gewerbegebiet KLEINE HÖHE würde für Wuppertal zu einer **Geldvernichtungsanlage** werden. Es widerspricht den Grundsätzen einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltswirtschaft (Gemeindeordnung NRW, § 75 Abs. 2).

Es bleibt abzuwarten, welche dieser Mängel bei der erneuten Offenlegung des Bebauungsplanes abgestellt sein werden.

6. Strategien zur Verhinderung des Gewerbegebietes KLEINE HÖHE

Zunächst ist es wichtig, dass sich möglichst viele Bürgerinnen und Bürger in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einbringen. Hierzu gibt es zwei Möglichkeiten:

- Möglichst viele Menschen bringen ihre Stellungnahme – das sind Anregungen und Bedenken – bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vor. Der Rheinische Verein und andere Organisationen werden hierbei durch Informationen helfen.
- Der Rheinische Verein prüft bereits jetzt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf rechtliche und inhaltliche Fehler und Mängel.

Unser Ziel ist es, das **Bebauungsplanverfahren zu verzögern** und den **Bebauungsplan zu verhindern**. Hierfür gibt es mehrere Strategien:

1. Der Stadt Wuppertal Mängel und Widersprüche im Verfahren aufzeigen,
2. die Stadt Velbert bitten, den Bebauungsplan nochmals abzulehnen,
3. eine eigene Stellungnahme bei der Auslegung des Bebauungsplanes abgeben,
4. dafür sorgen, dass viele Bürger und Bürgerinnen das Gewerbegebiet ablehnen,
5. die öffentlichen Medien – Presse, Funk und Fernsehen – informieren,
6. bei Rechtsmängeln den Oberbürgermeister bitten, den Satzungsbeschuß zu beanstanden,
7. bei der Kommunalaufsicht – der Bezirksregierung Düsseldorf – beanstanden, dass der Satzungsbeschuß gegen geltendes Recht verstößt,
8. beim Land eine Petition wegen Verletzung landesrechtlicher Vorschriften einbringen,
9. beim Bund eine Petition wegen Verletzung bundesrechtlicher Vorschriften einbringen,
10. bei der EU eine Anfrage wegen der Verletzung ihrer Vorschriften einbringen,
11. die Kommunalaufsicht bitten, keine Haushaltsmittel für die Erschließung zu genehmigen.

Der Rheinische Verein wird im Einzelfall prüfen, ob die Voraussetzungen vorliegen, um tätig werden zu können. Leider kann er den Bebauungsplan nicht durch eine Normenkontrollklage gerichtlich prüfen lassen. Dies kann nur ein in seinen Rechten betroffener Anlieger.



KLEINE HÖHE, Schanzenweg, Blick nach Südosten

Foto: Haimo Bullmann, September 06



Foto: Jutta Hauenschild

KLEINE HÖHE, Blick nach Osten. Im Vordergrund blühendes „Büschelschön“ (*Phacelia tanacetifolia*),

7. Schlußwort

Wir haben gezeigt, dass es gute Gründe gibt, um das Gewerbegebiet Kleine Höhe abzulehnen. Wir haben aber auch auf rechtliche Möglichkeiten hingewiesen, das Gewerbegebiet zu verhindern. Für die Stadt wird der Weg zum Gewerbegebiet noch steinig werden!

Glücklicherweise steht der Rheinische Verein nicht allein da. Wir streiten gemeinsam mit der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW (LNU), dem Bund für Natur und Umwelt (BUND) und der Bürgerinitiative Kleine Höhe. Darüber hinaus werden wir von mehreren Ratsfraktionen aktiv unterstützt.

Das ist jedoch nicht ausreichend.

Für die Kulturlandschaft KLEINE HÖHE benötigen wir das Engagement der Bürgerinnen und Bürger aus Wuppertal und Velbert. Nur dann, wenn viele Menschen das Gewerbegebiet ablehnen und die Kulturlandschaft wollen, werden wir von der Stadt Wuppertal ernst genommen.

Helfen Sie mit!

Der Protest gegen das Gewerbegebiet darf nicht einschlafen! Schreiben Sie Leserbriefe und machen Sie Eingaben bei Herrn Peter H. Jung, dem Oberbürgermeister von Wuppertal! Und vergessen Sie nicht die offizielle Bürgerbeteiligung bei der Offenlegung. Dies ist die einzige Gelegenheit im Bauleitplanverfahren, wo wir Bürger unsere Stellungnahmen offiziell vorbringen können. Die Stadt muß sich damit beschäftigen und uns antworten.