

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in	Dieter Bieler-Giesen
	Telefon (0202)	563 6258
	Fax (0202)	563 8418
	E-Mail	dieter.bieler-giesen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.12.2003
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/2419/03</b>
		öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>20.01.2004</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>27.01.2004</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>29.01.2004</b>	<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>03.02.2004</b>	<b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.02.2004</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>16.02.2004</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1066 - Engineering Park Wuppertal (Generaloberst Hoepner-Kaserne)</b>		

### Grund der Vorlage

Kenntnisnahme der Machbarkeitsstudie und Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren Nr. 1066 - Engineering Park Wuppertal (Generaloberst Hoepner-Kaserne) - (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan)

### Beschlussvorschlag

1. Die Machbarkeitsstudie wird als Grundlage für die weitere Projektentwicklung und für das Bauleitplanverfahren zur Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung des Bauleitplanes Nr. 1066 - Engineering Park Wuppertal (Generaloberst Hoepner-Kaserne) – (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) zwischen der L 419 (Oberbergische Straße/ Parkstraße), dem ehemaligen Standortübungsplatz, der Straße Scharpenacker Weg und dem Schliemannweg – wie im beigefügten Übersichtsplan näher dargestellt – wird gemäß § 2(1) BauGB beschlossen. Gemäß § 3(1) BauGB wird eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß § 2 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ) ist durchzuführen.

### Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

### Unterschrift

Uebrick

## **Begründung**

### **1. Einleitung**

Der Rat der Stadt hat am 5.11.01 die Drucksache Nr. 4419/01 ‚Neunutzung der freiwerdenden Bundeswehrflächen Generaloberst Hoepner-Kaserne und Standortübungsplatz Sachstandsbericht und Nutzungskonzept‘ einstimmig beschlossen.

In dieser Drucksache heißt es : „Die Kasernenflächen sollen für eine gewerbliche Nutzung reserviert werden. Die Nutzungen Wohnen und großflächiger Einzelhandel werden ausgeschlossen. ... Der Standortübungsplatz sollte vollständig als Freiraum erhalten werden und den Menschen als Erholungsraum wie bisher zur Verfügung stehen. ...“

Der geplante Gewerbepark auf der Fläche der Generaloberst Hoepner-Kaserne wird in Zukunft mit dem Namen ‚Engineering Park Wuppertal‘ entwickelt und vermarktet werden. Das Projekt stellt einen wichtigen Baustein im Rahmen der wirtschaftspolitischen Gesamtstrategie für den Standort Wuppertal da. Konzeptionell ist er zusammen mit dem Gewerbepark Kleinehöhe (Wuppertal NewArea), dem Mittelstandspark VohRang und dem MediaPark Wuppertal – Eventzentrum NRW eingebunden in die Gewerbeparkstrategie der Stadt. Räumlich ist der Engineering Park Wuppertal ein zentraler Bestandteil der Technologieachse Süd. Das thematische Konzept für jede Fläche sichert eine Nutzung, die der Bedeutung und der Qualität angemessen ist. Für den Engineering Park Wuppertal sind dies lokale und überregionale Firmen aus dem Kompetenzfeld Automotive, Werkzeug- und Maschinenbau sowie Metall.

In einem verschärften Standortwettbewerb der Kommunen können Vermarktungserfolge durch überzeugende Konzepte erzielt werden, die auch auf die nationale und internationale Akquisition von Unternehmen ausgerichtet sind. Ziel ist es, vier eigenständige Adressen mit hoher städtebaulicher Qualität zu schaffen, die eine Außenwirkung für die Stadt entfalten. Bei der Zielgruppe für themenbezogene Gewerbeparks bestehen sehr hohe Anforderungen. Es ist sehr wichtig, ein restriktionsfreies, sofort verfügbares Flächenangebot in variablen, genau passenden Flächenzuschnitten und mit einer optimalen verkehrlichen Erschließung dauerhaft auf dem Markt zu haben.

Durch die strukturelle Abstimmung der Ansiedlungen werden Unternehmenscluster gestärkt und Synergieeffekte für die Unternehmen ermöglicht. Sowohl das produzierende Gewerbe als auch Dienstleistungsunternehmen können an Wertschöpfungsketten orientiert werden.

In der Studie des Beratungsunternehmens Agiplan aus Mühlheim finden sich vertiefende Informationen zum Thema Standort- und Marktanalyse sowie Empfehlungen im Hinblick auf die flächenbezogenen Nutzungsschwerpunkte und das Vermarktungskonzept.

Die Standortvorteile der Kasernenflächen sind:

- die bereits heute gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
- die hohe Variabilität in der Grundstücksaufteilung für kleine, mittlere und große Unternehmen und die gute Nutzbarkeit der vorhandenen Geländeterrassen
- ein hohes Maß an architektonischer Flexibilität
- eine enge Vernetzung mit den angrenzenden Grünland- und Waldbereichen des ehemaligen Standortübungsplatzes.

## **2. Machbarkeitsstudie**

### **2.1 Allgemeines**

Für die Vermarktung aller Bundeswehrflächen in Wuppertal (Kaserne, Standortverwaltung, Standortübungsplatz) ist die gebb (Gesellschaft zur Entwicklung, Beschaffung und Betrieb, 100 v.H. Tochter des Bundesverteidigungsministeriums) zuständig.

Die gebb hat zusammen mit der Stadt und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft auf der Grundlage einer Vereinbarung eine Machbarkeitsstudie vergeben. Die Kosten der Studie werden von der g.e.b.b. und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft getragen.

Die Machbarkeitsstudie ist als Anlage beigefügt. Sie enthält Aussagen zu folgenden Aufgabenstellungen:

- Marktanalyse: Gewerbliche Bauflächen
- Städtebauliches Konzept
- Kosten und Wirtschaftlichkeit
- Weiteres Vorgehen

### **2.2 Flächengröße**

Die Kaserne hat Brutto eine Größe von ca. 38 ha. Der städtebauliche Rahmenplan in der Machbarkeitsstudie zeigt ein maximales Potential von ca. 26 ha Nettofläche auf. Vor dem Hintergrund der räumlichen Restriktionen (Böschungen, Vorhalteflächen für den Ausbau der L 419) müssen die genauen Abgrenzungen der verkaufbaren Netto-Gewerbeflächen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt werden.

### **2.3 Wirtschaftlichkeit und Möbelmarktansiedlung**

Die Machbarkeitsstudie für die GOH-Kaserne hat ergeben, dass auf der Basis marktüblicher Gewerbeflächenpreise keine Wirtschaftlichkeit für die Entwicklung eines Gewerbeparks mit ausschließlich gewerblicher Nutzung herzustellen ist. Ohne einen finanziellen Ausgleich der Kosten wird die gebb mit großer Wahrscheinlichkeit nicht bereit sein, den städtischen Planungswillen zu realisieren. Ein Zwischenerwerb des Kasernengeländes durch die Stadt kommt nicht in Betracht, so dass die Entwicklung von der gebb auf privatwirtschaftlicher Basis geleistet werden muss. In der Machbarkeitsstudie (Kap. 6 Nr. 4) wird die Bildung einer Entwicklungsgesellschaft mit Beteiligung anderer leistungsstarker Projektentwickler empfohlen.

In der Machbarkeitsstudie werden zwei Wege für den finanziellen Kostenausgleich dargestellt:

1. ein Möbelhausstandort im Bereich der Standortverwaltung
2. eine größere Wohnungsbaufäche in der Kaserne.

Die Variante Wohnungsbau wird abgelehnt. Dieses Konzept widerspricht der eindeutigen Ratsentscheidung vom 5.11.2001 und würde zum einen eine deutliche Reduzierung des Gewerbeparks bedeuten und damit die Ausstrahlungskraft und Attraktivität mindern. Zum anderen würde hierdurch das Problem ‚Gemengelage‘ in das Gebiet hereingetragen und deshalb städtebaulich nicht weiterverfolgt. Damit wäre das von der Firma agiplan entwickelte Gewerbeparkkonzept mit klarer Struktur und Clusterbildung der unterschiedlichen Gewerbeparks nur noch eingeschränkt umsetzbar.

Die Stadt Wuppertal hat einen sehr niedrigen Besatz mit Möbelhäusern. Ein großes Möbelhaus mit Vollsortiment fehlt. In der Folge kann die Stadt als Oberzentrum diese Versorgungsfunktion nicht wahrnehmen und leidet gleichzeitig unter einem hohen Kaufkraftabfluss der Wuppertaler Nachfrage. Die Realisierung eines großen Möbelhauses ist daher ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung.

Ein Projekt am genannten Standort ist von hoher Bedeutung für die Umsetzung der Gewerbeparkstrategie und die Weiterentwicklung der Technologieachse Süd. Die Stadt Wuppertal und die gebb haben deshalb auf der EXPO REAL 2003 gemeinsam die Vermarktung gestartet.

Die Verwaltung wird auf der Grundlage der Akquisitionsergebnisse bei den Möbelhausunternehmen über die Planungen für ein Möbelhaus an diesem Standort berichten. Für das Projekt sind ein eigenständiges Bauleitplanverfahren und eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes erforderlich. Hierzu müssen nach einer ersten Einschätzung der Bezirksregierung die notwendigen Untersuchungen noch durch die Stadt geleistet werden.

### **3. Bauleitplanverfahren**

#### **3.1 Allgemeines**

Unter Berücksichtigung des Ratsauftrages vom am 5.11.01 (Drucksache Nr. 4419/01) und auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie ist es das Ziel des Bauleitplanverfahrens Nr. 1066 auf der Fläche der freigewordenen Generaloberst Hoepner-Kaserne einen Gewerbepark bauplanungsrechtlich zu sichern. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Drucksache Nr. 3708/98 ‚Entwicklungskonzept Südhöhen / Technologieachse Süd‘ (Beschluss des Rates vom 14.12.1998) und auf die städtische Gewerbeparkkonzeption hingewiesen.

Ziele des Planverfahrens sind eine quantitative Versorgung mit Gewerbeflächen und eine qualitätsvolle Flächenentwicklung für eine militärische Konversionsbranche.

Die Kasernenfläche ist im gültigen Flächennutzungsplan und in der Neuaufstellung als Gemeinbedarf dargestellt. Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung ist daher eine Änderung des FNP erforderlich.

Für das Verfahren ergeben sich insbesondere folgende Aufgaben:

#### **3.2 Ausbau L 419**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine enge Abstimmung mit der Ausbauplanung für die L 419 erforderlich und im Zuge der Machbarkeitstudie bereits begonnen worden. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat sich sehr klar zur Notwendigkeit des Ausbaus der L 419 aus verkehrlicher Sicht geäußert. Es sei mit deutlich höheren Verkehrsbelastungen nach der Inbetriebnahme des Tunnels Burgholz im Jahre 2008 im bisherigen und im nicht ausgebauten Streckenabschnitt zu rechnen.

Der Landesbetrieb Straßenbau hat in Zusammenarbeit mit der Stadt folgende voraussichtliche Zeitplanung für die gesamte Strecke vom Lichtscheid bis zur BAB 1 entwickelt:

- I./ II. Quartal 2004: Untersuchung der Knotenstrombelastungen aller betroffenen Verkehrsknoten (Dabei wird die zukünftige Erschließung des Gewerbeparks in Varianten mit einbezogen.)

- bis ca. Ende 2004: Vorentwurf Straßenbau
- bis ca. Ende 2005: Erstellung der Planfeststellungsunterlagen
- bis ca. Ende 2007: Planfeststellungsverfahren, Erlangung des Baurechtes
- bis ca. 2010/2011: Bauentwurf, Ausschreibung, Vergabe, Bau.

Dieser Zeitplan stelle die schnellstmögliche Realisierung dar. Fehlende Haushaltsmittel des Landes würden zu zeitlichen Verzögerungen führen.

Im Kontext einer stadtentwicklungsplanerischen Zusammenschau ist die Straßenplanung aber keiner isolierten Betrachtung zugänglich, da sich im konkreten räumlichen Umfeld unterschiedliche städtische Ziele überlagern:

- Zeitnaher Weiterbau der L 419 und Schaffung eines leistungsfähigen Netzschlusses
- Gewährleistung einer siedlungs- und landschaftsräumlichen Integration der Ausbau-Trasse (Minderung der zerschneidenden Wirkung der Straße)
- Beibehaltung bzw. Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsbeziehungen/-verflechtungen
- Optimierung der ÖPNV-Abwicklungen (insbesondere Verknüpfung der Buslinien und Standortoptimierung von Haltestellen)
- Gewährleistung bzw. Optimierung der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Landschaftsraum (Scharpenacken) und Siedlungsraum
- Entwicklung der GOH-Kaserne zu einem hochwertigen Gewerbepark mit verkehrsfunktionaler und städtebaulich hochwertiger externer und interner Erschließung.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass die verkehrlichen Ziele in eine stadtentwicklungspolitische Gesamtbetrachtung eingebunden werden, um die erheblichen Probleme der siedlungsraumlichen Zerschneidung, der verkehrsfunktionalen Einbindung und der visuellen Beeinträchtigung lösen zu können.

Zur Zeit finden Untersuchungen zu den Aspekten Knotenstrombelastungen, städtebauliche Einbindung und ÖPNV statt. Die Ergebnisse der Planungen werden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Der Engineering Park Wuppertal wird zeitlich vor dem Ausbau der L 419 realisiert. Im Bebauungsplan müssen u.a. ein Ersatz für die entfallende Einfahrt Parkstraße und die Flächenbedarfe des Straßenausbaus innerhalb der Kasernenflächen berücksichtigt werden.

### **3.3 Denkmalschutz**

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat mit Gutachten vom 20.12.2002 eine Unterschutzstellung der gesamten Kaserne einschließlich aller Gebäude und –hallen aus der Erbauungszeit, Wege, Mauern und Plätze bei der oberen Denkmalbehörde (Bezirksregierung) beantragt, die für Liegenschaften des Bundes zuständig ist. Der Rat der Stadt Wuppertal hat sich in seiner Sitzung am 2.6.2003 einstimmig gegen eine Unterschutzstellung der Generaloberst Hoepner-Kaserne ausgesprochen (VO/1570/03).

In einem Schreiben des Regierungspräsidenten an den Oberbürgermeister vom 24.4.03 heißt es: „So handelt es sich bei dem Gutachten des Landschaftsverbandes

um eine Beschreibung des historischen und jetzigen Zustandes der Generaloberst Hoepner-Kaserne. ... Dieses Gutachten beschreibt nicht den Umfang dessen, was in Zukunft zwingend zu erhalten ist.“

In Hinblick auf die Planungen eines Gewerbeparks wird auf die Möglichkeiten des Erlaubnisverfahrens gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW verwiesen. Auf dieser Grundlage ist die Beseitigung von Gebäuden möglich, wenn sich keine wirtschaftlich angemessene Nutzung realisieren lässt und wenn andere öffentliche Belange (z.B. Wirtschaftsförderung) die Veränderung verlangen. Die Bezirksregierung hat bereits eine deutliche Reduzierung der Unterschutzstellung in Aussicht gestellt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die bereits begonnen Gespräche mit der oberen Denkmalbehörde fortgesetzt.

### **3.4 Sporthalle**

Innerhalb des nördlichen Kasernenteils befindet sich eine Sporthalle der Bundeswehr. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird in Abstimmung mit der Sportverwaltung geprüft, ob und ggf. in welcher Form diese Halle für eine Sportnutzung aktiviert werden kann.

### **3.5 Wärmeversorgung**

Innerhalb der Kaserne befindet sich ein Heizwerk mit einem Nahwärmenetz. Zusammen mit den Wuppertaler Stadtwerken ist bereits die Prüfung begonnen worden, ob und in welcher Form ein zentrales Nahwärmesystem für den Gewerbepark auf der bestehenden technischen Grundlage realisiert werden kann. Als Perspektive wird auch ein mittelfristiger Anschluss an die Fernwärmeschiene Süd ausgehend von der Müllverbrennungsanlage geprüft.

### **3.6 Weitere Aspekte der Planung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist Folgendes zu bearbeiten:

- Zur Altlastenfrage hat die gebb bereits ein Gutachten erarbeiten lassen, dass als Grundlage für die Sanierungsstrategie und die Kostenabschätzung dient. Gravierende Probleme sind nicht zu erwarten.
- Eine Entwässerungsstudie ist von den Wuppertaler Stadtwerken im Rahmen der Generalentwässerungsplanung bereits in Auftrag gegeben worden. Das gesamte Kanalnetz der Kasernen ist vollständig abgängig (nicht mehr zulässiges Mischsystem, überwiegend schlechter Zustand, unbrauchbare Lage der Kanäle) und muss als Trennsystem (Niederschlags- und Schmutzwasser, Rückhaltung, Versickerung und Einleitung) vollständig neu gebaut werden.
- Für die Bauleitplanung ist die Vorplanung der Erschließungsstraßen erforderlich. Die Verkehrserschließung des Gewerbeparks ausgehend von den heutigen Einfahrten Schliemannweg und Parkstraße wird sich überwiegend an den vorhandenen Kasernenstraßen orientieren. Die Bundeswehrstraßen entsprechen allerdings hinsichtlich der Qualität des Unterbaus und der Fahrbahnbreiten nicht den städtischen Tiefbaustandards für den Neubau von Gewerbestraßen. Hierzu sind weitere Untersuchungen und Abstimmungen erforderlich. Dies gilt auch für die Verknüpfungspunkte des Gewerbeparks mit dem Hauptstraßennetz an der Einmündung Schliemannweg/ Oberbergische Straße und an der Einfahrt Parkstraße.
- Die Immissionssituation ist hinsichtlich des Verkehrslärms und des möglichen Gewerbelärms (mögliche Lärmschutzeinrichtungen, Kostenaufwand) zu prüfen.

- Für den Gewerbepark ist aufgrund seiner Größe eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §2 und §17 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich. Die erforderlichen Gutachten für den Bereich Natur- und Landschaftsschutz sind bereits in der Vorbereitung. Innerhalb und direkt angrenzend finden sich zahlreiche Waldflächen, aus denen sich entsprechende Waldabstandsflächen ergeben. Hier besteht ein erheblicher Abstimmungsbedarf mit der Unteren Forstbehörde.

#### **4. Zwischennutzungen**

Die Bundeswehr wird im Frühjahr 2004 die noch ansässige kleine militärische Einheit abziehen und damit den Standort vollständig aufgeben.

Die Unterhaltung der Liegenschaften verbleibt weiterhin bei der Wehrbereichs- bzw. Standortverwaltung Düsseldorf, also der Zivilverwaltung der Bundeswehr. Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit der gebb.

Bis auf geringfügige Nutzungen durch die Bereitschaftspolizei sind keine Zwischennutzungen vorgesehen. Nach dem Abzug der Bundeswehr wird die Fläche durch einen privaten Wachdienst gesichert. Eine Weiternutzung der Sporthalle wird von der Eigentümerin abgelehnt. Da die Sporthalle mitten im Kasernengelände liegt sei die Frage der Bewachung und Sicherung nicht lösbar. Hinzu kommen Schwierigkeiten bei der Beheizung.

#### **Kosten und Finanzierung**

Nach dem jetzigen Kenntnisstand entstehen aus der Planung keine unmittelbaren Kosten. Die gebb hat sich in einer Vereinbarung mit der Stadt verpflichtet, alle erforderlichen Studien, Gutachten und Fachplanungen zu bezahlen.

#### **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss im 4. Quartal 2004

Satzungsbeschluss im 2. Quartal 2005

#### **Anlagen**

Anlage 01 - Machbarkeitsstudie Generaloberst Hoepner-Kaserne

Anlage 02 - Plan Nutzungskonzept

Anlage 03 - Geländeschnitte

Anlage 04 - Realisierungsphasen

Anlage 05 - Übersichtsplan des Geltungsbereiches für das Bauleitplanverfahren Nr. 1066