

Die häufigsten Fragen und Antworten zum geplanten Gewerbegebiet an der Neanderhöhe

An der Neanderhöhe in Hochdahl soll ein neues Gewerbegebiet entstehen. Dieser Standort kann Platz für die Ansiedlung neuer Unternehmen oder die Erweiterung schon ansässiger Firmen bieten. Angestrebt wird die Entwicklung von hochwertigem Gewerbe mit dem Schwerpunkt Dienstleistungen und Büronutzungen. Hier die häufigsten Fragen und Antworten zum Thema:

Wie groß sind die Flächen, die genutzt werden sollen?

Laut der Planung soll ein Bereich von insgesamt rund 79.500 Quadratmetern entwickelt werden. Davon sind 46.500 Quadratmeter als Bauland für eine mögliche Versiegelung durch Gebäude vorgesehen. 16.500 der hier angegebenen 46.500 Quadratmeter werden schon heute von bereits bestehenden Gewerben genutzt: dazu zählt etwa eine Tankstelle, eine Werkstatt sowie der Wertstoffhof. **Als neu zu schaffende Gewerbeflächen, die versiegelt werden dürfen, stehen demzufolge circa 30.000 Quadratmeter zur Verfügung.**

Die übrigen Flächen des Bebauungsplans umfassen Verkehrsflächen (circa 6.500 Quadratmeter), Wald- und Grünflächen (circa 15.000 Quadratmeter) sowie 20 Prozent der gewerblich genutzten Flächen, die nicht versiegelt werden dürfen (circa 11.600 Quadratmeter).

Da eine weitere Ausdehnung in Richtung Neandertal abgelehnt wird, wurde die Fläche für eine gewerbliche Nutzung gegenüber früheren Bebauungsplanentwürfen bereits halbiert. Die geplante Ringstraße schließt eine weitere Bebauung in Richtung Neandertal aus, sodass der Bebauungsplan nun die Gewerbeansiedlung in diesem Bereich abschließt.

Ist die Neanderhöhe nicht zu nah am Naturschutzgebiet?

Für die Entwicklung der Neanderhöhe wird vorrangig eine Fläche erschlossen, deren Vegetation derzeit von Acker, Grünland bzw. Brachgrünland bestimmt ist. Aktuell wird der größte Teil der Fläche als Grasacker genutzt und besitzt daher eine mittlere Wertigkeit, da besonders die Wiesenflächen relativ artenarm sind. Der Rand des Naturschutzgebietes ist ca. 200 Meter entfernt, die Fundstelle des Neandertalers etwa 700 Meter, sie ist jedoch aufgrund der Topographie nicht einsehbar.

Wird etwas zum Schutz der umliegenden Grünflächen getan?

Für das neue Gewerbe ist eine klare Abgrenzung zur Landschaft vorgesehen, die durch zusätzlich zu schaffende Hecken- und Baumstrukturen erreicht wird. Die bestehenden Grünstrukturen werden dabei größtenteils erhalten und weiter aufgewertet. So bleibt etwa die Baumreihe entlang der Hochdahler Straße weitestgehend bestehen. Die zusätzlichen Eingrünungen des Gebietes erfolgen insbesondere Richtung Norden zur freien Landschaft und dem Neandertal. Auch innerhalb der Verkehrsflächen sind weitere Bäume und straßenbegleitende Grünstrukturen vorgesehen, wodurch die versiegelten Flächen zusätzlich reduziert werden.

Für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft werden mehrere Ausgleichsflächen geschaffen, die über gesetzliche Forderungen hinausgehen. Zu diesen Maßnahmen gehören unter anderem das Anlegen und Anpflanzen von Feldgehölzen, Blühstreifen und weiteren Grünflächen, wie etwa einer Wildblumenwiese. Auch die Sicherstellung der Wohnruhe in der benachbarten Siedlung wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Was für eine Bebauung ist an der Neanderhöhe zu erwarten?

Der Bebauungsplan gliedert die Bauflächen in verschiedene Teilgebiete, in denen in Abhängigkeit zum Schutz der Wohnbebauung Gewerbebetriebe errichtet werden können, mit dem Fokus auf Bürogebäude und Dienstleistungsunternehmen. Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 16 Meter, jedoch nur in bestimmten Bereichen – die Verteilung ist im Bebauungsplan geregelt. Dieser sieht eine abstufende Gebäudehöhe in Richtung Wohnbebauung und Naturraum vor. Zudem wird für den städtischen Wertstoffhof eine dringend notwendige Verbesserung ermöglicht, zum Beispiel die Befestigung der Bodenfläche.

Hat Erkrath nicht schon genug Gewerbeflächen?

Eine Auswertung des Kreises Mettmann aus dem Jahre 2012 zeigt, dass Erkrath im kreisweiten Vergleich mit Abstand über die geringste Gewerbefläche pro Einwohner verfügt. Ebenfalls ist der Anteil der Gewerbefläche an der Siedlungsfläche im Vergleich deutlich niedriger, als in allen anderen kreisangehörigen Kommunen. Im kreisweiten Vergleich ist Erkrath damit Schlusslicht.

Warum ein neues Gewerbegebiet erschließen, wenn es doch noch Leerstand in anderen Bereichen gibt?

Die aktuelle Leerstandssituation wurde durch die städtische Wirtschaftsförderung untersucht und bewertet. Es zeigt sich, dass marktgängige Immobilien in der Regel auf eine gute bis sehr gute Nachfrage treffen. Die größten Immobilienhalter gaben an, überwiegend zufrieden bis sehr zufrieden mit der Vermietungssituation und der Entwicklung ihrer Objekte in Erkrath zu sein. Gleichwohl gibt es einige wenige Immobilien, die im gegenwärtigen Zustand (veraltete, ohne marktgerechte Ausstattung) geringe Chancen haben, vom Markt abgenommen zu werden. Hier sind die Problemlagen und Hemmnisse vielschichtig. Die Wirtschaftsförderung steht dazu im kontinuierlichen Kontakt mit den Inhabern, um langfristig Verbesserungen zu erzielen.

Leerstand als solcher ist zudem nicht durchweg schlecht zu bewerten, sondern notwendig zur Gewährung von Flexibilität sowie für Veränderung und Bewegung am Markt. An zeitgemäßen Objekten mit einer flexiblen Aufteilung fehlt es in Erkrath. Nachfrage von außen und innen ist da – aber ohne neue Flächen gibt es kaum Chancen auf attraktive Neuansiedlungen oder die Erhaltung wachsender oder etablierter Unternehmen.

Für Missverständnisse sorgen dabei zudem falsche Indikatoren wie Vermietungsschilder oder Immobilienangebote im Internet, die von Immobilienunternehmen zu Marketingzwecken genutzt werden – durchaus auch für voll belegte Gebäude. Diese Maßnahmen dienen der Kundengewinnung, nicht der Markttransparenz und vermitteln häufig ein völlig falsches Bild.

Welche Unternehmen sollen auf der Neanderhöhe angesiedelt werden und warum können diese nicht in Leerständen untergebracht werden?

Auf der Neanderhöhe sollen hochwertige Nutzungen angesiedelt werden. Große Teile des Leerstands sind in quantitativer und qualitativer Hinsicht nicht geeignet, um die Nachfrage und den Bedarf sowohl von Bestands- als auch von gewünschten Neuansiedlungen zu decken. Sollten Bestandsunternehmen an die Neanderhöhe ziehen, gibt es gute Chancen auf Revitalisierung der freiwerdenden Objekte. Von der Entwicklung der Neanderhöhe werden nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung auch Impulse und Entwicklungen an anderer Stelle im Stadtgebiet angestoßen, Investitionen in den Altbestand werden dadurch wahrscheinlicher. Mittel- und langfristig geht es darum, strategische, gezielte und gewünschte Flächenentwicklungen im gesamten Stadtgebiet umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass mit der Entwicklung der Neanderhöhe die Chance besteht, die Abwanderung von starken Unternehmen zu verhindern. In der Vergangenheit hatte die Stadt Erkrath keine Chance, gut wachsende Unternehmen in Erkrath zu halten, was zu einigen bedeutenden Abwanderungen geführt hat.