

erstellt am: 01.10.2013

- öffentlich -

Bauleitplanung Fürkeltrath II

Vorstellung der Planung und erneuter Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf W 509 und zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 20/04, beide für das Gebiet südöstlich der Landesstraße L 357n und nordwestlich der Hofschafft Gütchen (Fürkeltrath II) - Stadtbezirk Gräfrath -

Ressort 5: Stadtdirektor Hoferichter
Vorlage erstellt: 61 Planung, Mobilität, Denkmalpflege

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum	dafür	dagegen	enthalten
Bezirksvertretung Gräfrath	18.06.2013			
Bezirksvertretung Gräfrath	10.10.2013			
ASUKM	14.10.2013			

1. Beschlussempfehlung

1.1 Bezirksvertretung Gräfrath

Die Bezirksvertretung Gräfrath stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes W 509 und dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 20/04, beide für das Gebiet südöstlich der Landesstraße L 357n und nordwestlich der Hofschafft Gütchen (Fürkeltrath II) zu. Sie empfiehlt dem ASUKM, die Verwaltung mit der erneuten Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu den Bauleitplanvorentwürfen gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach dem Verfahrensmodell 2 (Erläuterung hierzu am Ende der Vorlage) zu beauftragen.

1.2 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität (ASUKM) stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes W 509 und dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 20/04, beide für das Gebiet südöstlich der Landesstraße L 357n und nordwestlich der Hofschafft Gütchen (Fürkeltrath II) zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu den Bauleitplanvorentwürfen gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach dem Verfahrensmodell 2 (Erläuterung hierzu am Ende der Vorlage).

2. Sachverhalt

2.1 Ziel

Der Bebauungsplanvorentwurf dient der Ausweisung neuer Gewerbeflächen und folgt somit dem erkennbaren Bedarf für gewerbliche Ansiedlungen. Darüber hinaus entspricht die Planung auch den Anforderungen aus dem regionalen Gewerbeflächenkonzept, Baugebiete für gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

2.2 Anlass und Lösung

Die Planung zur Schaffung von gewerblichen Baurechten in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 46 wurde bereits in der Vergangenheit verfolgt: So wurde bereits Ende 2006 die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes W 509 beschlossen und durchgeführt. Auch die damalige Planung, die im Wesentlichen der vorliegenden Planung entspricht, war aus dem Flächennutzungsplan 2004 entwickelt, der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche darstellt.

2.3 Alternativen zur Beschlussempfehlung

Der erkennbare Bedarf an gewerblichen Bauflächen müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden. Bereits durch den Flächennutzungsplan vorabgewogene Bauflächen würden nicht realisiert werden.

3. Beschlussauswirkungen

Durch den Beschluss werden die Bauleitplanverfahren erneut mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingeleitet.

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1 für die Stadt Solingen

4.1.1 auf die Personalkosten

- o In der städtebaulichen Planung entsteht bei Durchführung des Planverfahrens ein Aufwand von – überschlägig geschätzt – ca. 4 Monaten Ingenieurs/Ingenieurin in TVÖD E 12 sowie von ca. 4 Monaten einer Stelle im höheren Dienst.

4.1.2 auf die Ergebnisrechnung

- o Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Solingen.

4.1.3 auf die Finanzrechnung

- o Das Gleiche gilt für die Finanzrechnung.

4.1.4 auf das Eigenkapital

- o Entsprechendes gilt für das Eigenkapital.

4.2 für Dritte

Durch den Bebauungsplan werden zukünftig die baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke vorgegeben und damit Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt.

5. Bürger- bzw. Verbändebeteiligung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der zugehörigen Flächennutzungsplanänderung werden nach dem Baugesetzbuch Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen durchgeführt.

6. Erläuterungen

Der Bebauungsplan W 509 - Fürkeltrath II ist bereits seit Jahren in der Arbeitsliste für die Bauleitplanung in der Liste 1.1. "besonders bedeutende städtische Planungen" enthalten. Der Plan dient der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Norden des Stadtgebietes. Die herausragende Qualität dieses Gewerbegebietes liegt in der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A 46.

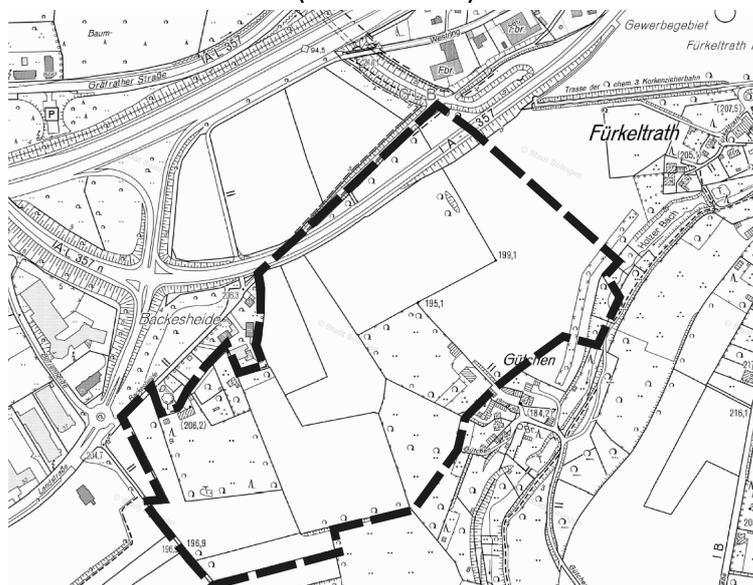
Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen unmittelbar an das Stadtgebiet der Stadt Haan an und ist durch die Landesstraße L 357n erschlossen.

Der formale Auftakt für ein Bebauungsplanverfahren ist bereits vor einigen Jahren erfolgt: So wurde bereits nach Vorberatung der Bezirksvertretung Gräfrath durch den damaligen Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Umwelt (ASVU) am 11.12.2006 der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan W 509 gefasst, welche im Januar 2007 durchgeführt wurde. Ziel war auch damals die Schaffung von Gewerbeflächen. Die räumliche Aufteilung der Bauflächen des damaligen Vorentwurfes ist in wesentlichen Teilen identisch mit dem heutigen Konzept. Die Lage der Haupteinschließung und die Bauflächen wurden z.T. modifiziert (s.u.).

Bereits zum damaligen Zeitpunkt der Planung war von der Stadt Haan beabsichtigt, die nördlich zwischen L 357n und A 46 gelegene Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen. Die städtebauliche Planung ist in Bezug auf die verkehrliche Erschließung über die L 357n gemeinsam entwickelt worden, wenngleich rechtlich jeweils zwei getrennte Aufstellungsverfahren durchgeführt werden sollten, da sich die gesetzlich zugesicherte Planungshoheit nur auf das eigene Stadtgebiet bezieht.

Zwischenzeitlich fanden diverse Gespräche zwischen den Verwaltungen der Städte Solingen und Haan statt, die letztlich zu dem Ergebnis geführt haben, dass die Stadt Haan ihre Planungsabsichten zwar nicht aufgegeben, aber doch in die weitere Zukunft verschoben hat, um andere gewerbliche Planungen vordringlicher zu betreiben.

Orientierung
(ohne Maßstab)



Aus ähnlichen Gründen ruhte die Planung der Stadt Solingen für Fürkeltrath II. Andere Planungen auch für gewerbliche Bereiche, u.a. die Änderung des benachbarten Bebauungsplanes W 309 - Fürkeltrath I wurden vordringlicher bearbeitet, auch weil eine konkrete Investitionsbereitschaft bestand. Ein konkretes Vorhaben stellt stets eine sinnvolle Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes dar, da die künftigen Festsetzungen dem Projekt angepasst werden können.

Gleichwohl ist es erforderlich, ein ausreichendes Flächenangebot an gewerblichen Bauflächen vorzuhalten, um interessierten Betrieben zeitnah geeignete Ansiedlungsflächen unterbreiten zu können. Da nunmehr die Vermarktung der Flächen im Gewerbepark Piepersberg weitgehend abgeschlossen ist, soll die vorliegende Bauleitplanung Baurechte für weitere gewerbliche Bauflächen schaffen und damit das Flächenangebot weiter fortführen.

Ein weiterer Grund für die Wiederaufnahme der Planung liegt in dem zwischenzeitlichen Erwerb weiterer Grundstücke durch die Wirtschaftsförderung Solingen GmbH & Co. KG im westlichen Teil des Plangebietes, so dass nunmehr eine ausreichend große Fläche nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auch realisiert werden könnte.

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche, die südlichen Hangflächen sind als Fläche für Landwirtschaft bzw. für Wald dargestellt. Es besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für diesen Bereich. Der Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt im Wesentlichen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wobei nach genauerer Betrachtung einige nachfolgend beschriebene Entwurfsaspekte Anlass für eine Änderung des Flächennutzungsplanes geben.

6.1 Plankonzeption

Der höchste Punkt befindet sich im Nordosten mit rd. 210 m über Normalhöhen-null (NHN) an der Stadtgrenze zu Haan. Von dort fällt das Gelände nach Süden bis zur Hofschafft Gütchen im Siefenbereich hin ab.

Die auf Haaner Gebiet angrenzende Bestandssituation unmittelbar südwestlich der L 357n ist i.W. durch eine wohnbauliche Nutzung im Außenbereich mit eingestreuten Gewerbenutzungen geprägt. Das Plangebiet ist bislang weitestgehend frei von Bebauung. Die Freiflächen werden in den mäßig geneigten Bereichen ackerbaulich, an den stärker geneigten Hängen und im Talgrund als Grünland genutzt.

Die Lage des Gebietes ermöglicht ausgedehnte Blicke auf die südlich gelegenen Teile des Stadtgebietes. Andererseits sind die Freiflächen des Plangebietes für diese Stadtteile weithin wahrnehmbar.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Ittertales für den Freiraumverbund zwischen den Siedlungsbereichen Solingen und Haan wurde der Bebauungsplanvorentwurf unter besonderer Berücksichtigung der räumlichen Einbindung des Gebie-

tes in den Landschaftsraum ausgearbeitet. Hierzu fand bereits in der Vergangenheit eine umfangreiche Abstimmung zwischen der unteren und der oberen Landschaftsbehörde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes statt.

Hierzu gehörte auch nach damaligen ersten Überlegungen die Darstellung eines Grünzuges, der in Nord-Süd-Richtung den Planbereich gliedern sollte. Dabei war die Funktion einer Biotopvernetzung angedacht. Diese Vorüberlegungen des Flächennutzungsplanes, der die generelle Nutzung in den Grundzügen darstellt, treten nun aus landschaftspflegerischer Sicht in den Hintergrund: Zum einen ist eine Grünachse im Nordosten des Plangebietes und auf breiterer Fläche darüber hinausgehend gegeben. Zum anderen steht die Sinnfälligkeit einer Biotopvernetzung in Frage, da diese in Norden zunächst durch die L 357n, in weiterer Fortsetzung durch die gewerblichen Bauflächen der Stadt Haan und letztlich durch die sehr nahe Trasse der A 46 ohnehin hier ihren Abschluss findet.

Aus diesem Grund wird auf die beschriebene Untergliederung an dieser Stelle sowohl im Vorentwurf des Bebauungsplanes als auch im Flächennutzungsplan verzichtet. Mit anderen Maßnahmen (Anpflanzungen, Regenwasserrigolen) wird den naturräumlichen Belangen trotzdem Rechnung getragen.

Die umgebenden Hang- und sonstigen Freiflächen sollen als Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt werden, die somit von einer baulichen Nutzung ausgenommen sind. Durch diese Ausrichtung wird gerade dem Grün- und Biotopverbund im Ittertal Rechnung getragen. Die vormalige Festsetzung und Darstellung der Fläche für Wald bzw. Landwirtschaft wird nicht mehr angestrebt, da beide Nutzungen für die naturräumliche Situation nicht geeignet sind.

Zur Erschließung des Gewerbegebietes dient eine von der L 357n abzweigende Erschließungsstraße. Der Anschluss an die L 357n gewährleistet eine sehr kurze Verbindung zur Autobahn A 46. Zwischenzeitliche Gespräche mit der Stadt Haan haben gegenüber der bisherigen Vorentwurfsplanung zu einer Verschiebung der Verkehrsanbindung an die L 357n in südwestliche Richtung geführt. Die verkehrliche Erschließung verläuft entlang der Höhenlinien in Ost-West-Richtung und endet in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Diese innere öffentliche Erschließung ist insgesamt in ihrer Lage in südwestliche Richtung verschoben. Um größere zusammenhängende Bauflächen zu schaffen, wurde auf den bisher konzipierten öffentlichen Erschließungsstich im Nordosten verzichtet. Da im westlichen Bereich nach wie vor nicht alle Grundstücke im städtischen Eigentum stehen und die Bereitschaft der restlichen privaten Eigentümer zur Veräußerung ungewiss ist, ist im Plankonzept die Möglichkeit einer zweistufigen Erschließung vorgesehen: Eine Wendeanlage inmitten der Hupterschließung bietet die Möglichkeit, zunächst die städtischen Grundstücke ordnungsgemäß anzubinden. In einer zweiten Ausbaustufe könnten durch einen weiteren Ausbau die westlich angrenzenden Grundstücke angebunden werden.

Um im Hinblick auf den schon beschriebenen Gewerbeflächenbedarf zu gewährleisten, dass die Baugebiete auch zukünftig vorrangig für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen, und um Fehlentwicklungen, die mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben hervorgerufen werden können, zu vermeiden, werden derartige Nutzungen ausgeschlossen.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten durch die Festsetzung der Grundflächen- und Baumassenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Es orientiert sich an den nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Werten.

Damit die für die Realisierung des Bebauungsplanes und künftige Betriebsansiedlungen notwendige Flexibilität gewährleistet und die Dispositionsmöglichkeiten der Betriebe nicht unnötig eingeschränkt, zugleich aber auch die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden, sollen die max. zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Diese Höhenbegrenzung berücksichtigt einerseits die topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten im Plangebiet und seiner Umgebung, insbesondere auch die sich daraus ergebenden Sichtbeziehungen und Fernwirkungen, sowie andererseits auch die in Gewerbegebieten üblichen Hallenhöhen und damit die betrieblichen Erfordernisse der gewerblichen Wirtschaft. Die sich aus diesen Festsetzungen und den dabei angenommenen Geländehöhen ergebenden Baukörper können eine Höhe zwischen 10,0 m bis 14,0 m erreichen, wobei eine Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Talseite erfolgen soll.

Dem Gesichtspunkt einer Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes soll darüber hinaus mit den in den Randbereichen des Gewerbegebietes geplanten Grünstrukturen Rechnung getragen werden. Somit soll eine Einbindung in die umgebende Landschaft bewirkt werden. Der vorliegende Vorentwurf wurde gerade hinsichtlich dieses Aspektes angepasst: Die Höhenlage der Baugrundstücke nordwestlich und südöstlich der inneren Erschließung ist nunmehr sinnvoll in das Gelände eingefügt worden. Die sich daraus ergebenden Böschungsfächen berücksichtigen nunmehr in besonderem Maße die Topographie und sind insbesondere in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild gestaltet. Hierdurch ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes leichte Modifikationen der Ausgestaltung der Bauflächen.

In einigen hängigeren Bereichen treten die gewerblichen Flächen zugunsten der Grünbereiche zurück, in anderen ragen sie aufgrund der sinnvollen Geländemodellierung ein wenig weiter in den bisherigen Grünbereich hinein. Dabei ist zu betonen, dass hierbei nahezu ausschließlich die Böschungsfächen des Baugebietes in den Landschaftsraum ausgedehnt werden, also Flächen, die nicht nur nicht überbaubar sind, sondern darüber hinaus auch durch Anpflanzungen gestaltet und aufgewertet werden. Die Veränderungen sind insgesamt in der Flächenbilanz ausgeglichen, d.h. es werden nahezu gleich viel Quadratmeter durch gewerbliche Böschungsfächen in Anspruch genommen wie Grünflächen hinzutreten. Insgesamt ergibt sich somit eine weniger kantige, sondern mehr abgerundete Form der Baugrundstücke bzw. der landschaftsräumlichen Einbindung.

Dieser Umstand wird auch im Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung nachvollzogen. Die sich daraus ergebenden Änderungen der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes werden mit entsprechenden Untersuchungen im weiteren Verlauf des Verfahrens angepasst.

Insgesamt ergeben sich aufgrund der Planung rd. 8,4 ha Gewerbegebietsflächen mit rd. 5,6 ha überbaubaren Grundstücksflächen. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung ist im nördlichen Randbereich des Plangebietes ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) geplant, in denen eine Nutzungseinschränkung ähnlich Betrieben mit Mischgebietscharakter (Störgrad i.S. von § 6 Abs. 1 BauN-VO), also denjenigen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu erwarten ist, um den Anforderungen des Immissions schutzes gerecht zu werden. Genaueres wird sich für das gesamte Gebiet anhand eines Lärmgutachtens ergeben, so dass flächendeckend Emissionskontingente festgesetzt werden können.

Die ökologischen Eingriffe aufgrund der geplanten Bebauung erfordern Ausgleichsmaßnahmen, deren Art, Umfang und Lage im weiteren Planverfahren genauer festzustellen ist. Diese werden innerhalb des Plangebietes herzustellen sein, in einem größeren Umfang müssen auch Flächen außerhalb des Plangebietes herangezogen werden. Die Anlage von Dachbegrünungen und die Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet werden im Laufe des Verfahrens geprüft werden. Aufgrund der besonderen Ausstattung des Landschaftsraumes als Quellgebiet ist es beabsichtigt, die Entwässerung als qualifiziertes Mischsystem auszugestalten. Neben einer Mischkanalisation, die neben dem Schmutzwasser notwendigerweise die Regenwässer der Straßen und anderen versiegelten Flächen aufnimmt, soll das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen in ein offenes Mulden-/Rigolensystem abgeleitet werden. Hierdurch kann auch innerhalb der Bauflächen eine naturräumliche Gestaltung der Rigolen erfolgen, außerhalb der Bauflächen folgen die Rigolen der vorhandenen Topographie. Durch die Anordnung von kaskadenartigen Retentionsmulden in den Hangbereich hinein, der sowohl landschaftspflegerisch als auch gestalterisch besondere Qualitäten aufweist, und insbesondere durch die nahezu horizontal angelegten Mulden/ Rigolen können die Regenwässer diffus gedrosselt in den Boden versickern bzw. im Nordosten verzögert in den Bach eingeleitet werden. Die geplanten Maßnahmen sind durch ein hydrogeologisches Gutachten im weiteren Verfahren genauer zu eruieren.

Darüber hinaus ist neben dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag auch eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

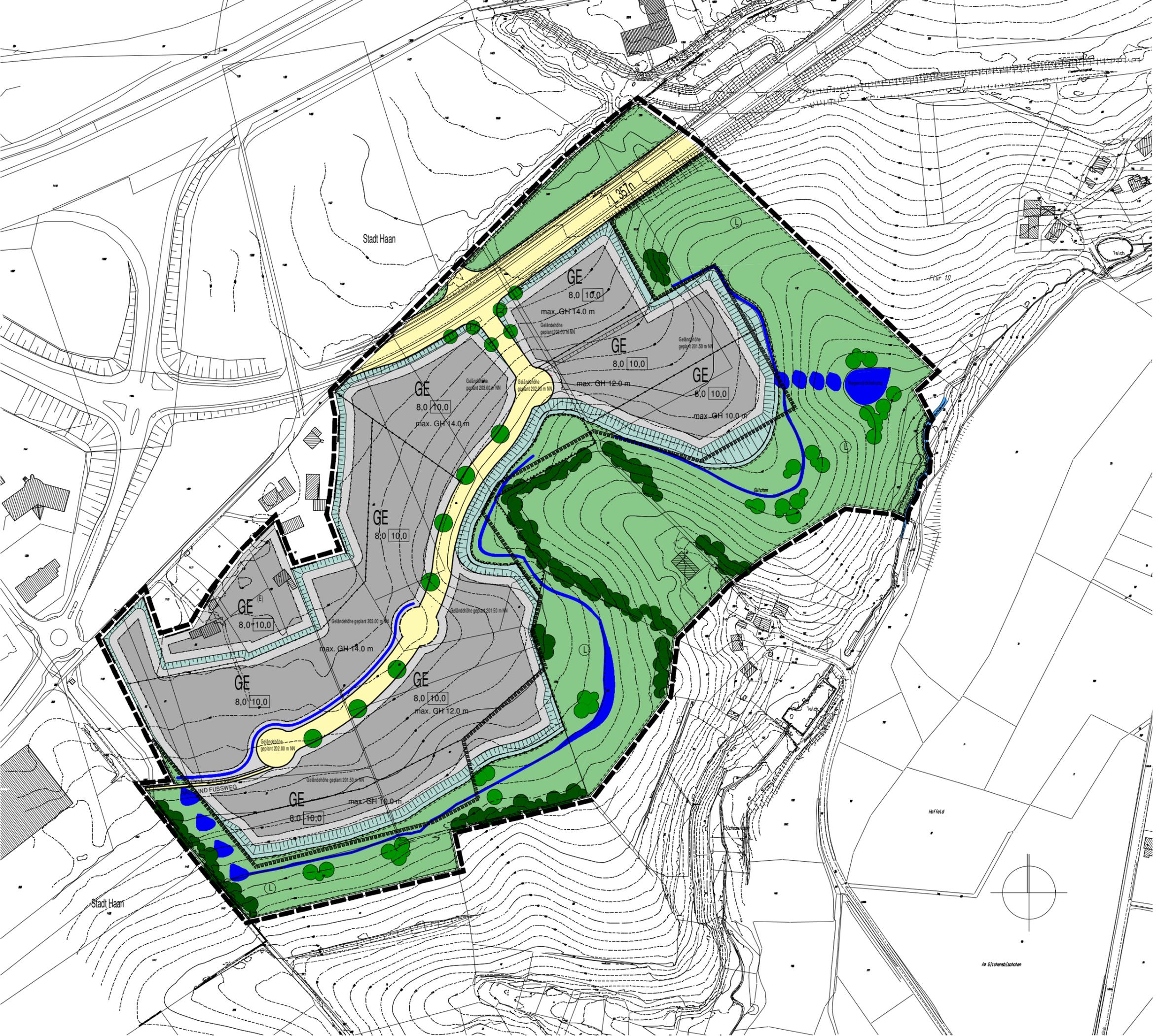
Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes W 509 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 20/04 werden mit zweimaligen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im sog. „Regelverfahren“ mit Umweltbericht durchgeführt.

Weitere Erläuterungen können in der Sitzung anhand von Plänen gegeben werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2

Ortsübliche Bekanntmachung und Aushang von Plänen

- in öffentlichen Gebäuden (im Plangebiet bzw. in dessen Nähe)
- in Schaufenstern von Einzelhandelsgeschäften sowie (im Plangebiet bzw. in dessen Nähe)
- beim Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege mit Erläuterung und Erörterung



- ### Legende
- Planbereichsgrenze
 - ▨ vorhandene Wohngebäude
 - ▧ vorhandene Wirtschafts- und Industriegebäude
 - GE Gewerbegebiet
 - GE^(E) Gewerbegebiet (eingeschränkte Nutzung)
 - Gewerbegebiet (nicht überbaubare Flächen)
 - Gewerbegebiet (Flächen zur Böschungsmodellierung)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Rigolen für die Regenwasserversickerung
 - Regenwasserrückhaltung
 - Bachlauf
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - vorhandenes Grün
 - geplantes Grün
 - Höhenlinie
 - ▨ Böschung
 - max. GH max. Gebäudehöhe in m
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - 10,0 Baummassenzahl
 - Nutzungsgrenze
 - Baugrenze
 - ▨ Schutzstreifen Bach
 - ▨ Grenze Landschaftsschutz
 - Stadtgrenze

Bebauungsplanvorentwurf W 509
 Fürkeltrath II
 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

M 1:2500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Stadt Solingen - Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege
 SD 61-21 Stand Juni 2013