

Drucksachen-Nr.	TOP
2211	

20.11.2006

- öffentlich -

Gremium	Datum	dafür	dagegen	enthalten
Bezirksvertretung Gräfrath	05.12.2006			
ASVU	11.12.2006			

Bauleitplanung **Fürkeltrath II**

Vorstellung der Planung und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf W 509 für das Gebiet südöstlich der Landstraße L 357n und nordwestlich der Hofschaff Gütchen

(Fürkeltrath II)

- Stadtbezirk Gräfrath -

1. **Beschlussempfehlung:**

1) Bezirksvertretung Gräfrath

Die Bezirksvertretung Gräfrath stimmt der vorgestellten Planung für das Gebiet südöstlich der Landstraße L 357n und nordwestlich der Hofschaff Gütchen (Fürkeltrath II) zu. Sie empfiehlt dem ASVU, das Planverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf W 509 nach dem Verfahrensmodell 2¹ einzuleiten.

2) Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Umwelt

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Umwelt beauftragt die Verwaltung, das Planverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf W 509 für das Gebiet südöstlich der Landstraße L 357n und nordwestlich der Hofschaff Gütchen (Fürkeltrath II) nach dem Verfahrensmodell 2¹ einzuleiten.

2. **Sachverhalt:**

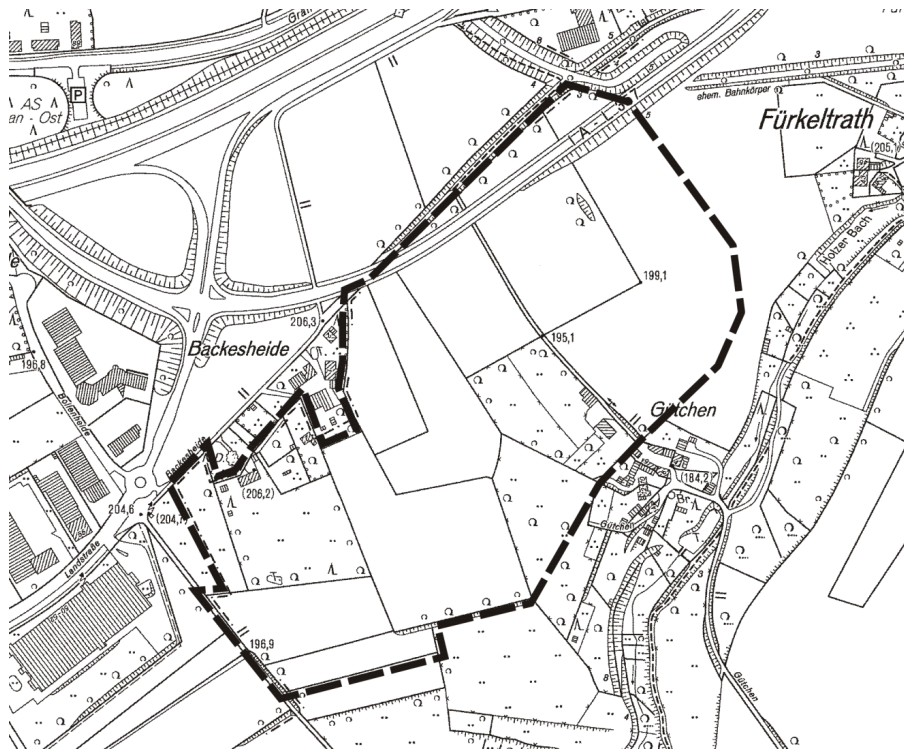
Der Bebauungsplan W 509 - Fürkeltrath II ist in der aktuellen Fortschreibung der Arbeitsliste für die Bauleitplanung aus dem Jahre 2005 in der Liste 1.1. "besonders bedeutsame städtische Planungen" enthalten. Der Plan dient der Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Die herausragende Qualität dieses Gewerbegebietes liegt in der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A 46.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet der Stadt Haan an. Auch hier gibt es Planungsabsichten, die nördlich zwischen L 357n und A 46 gelegene Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen. Die gesamte städtebauliche Planung ist sinnvollerweise auch aufgrund der verkehrlichen Erschließung über die L 357n gemeinsam zu entwickeln. Das aktuelle Verkehrsgutachten zur L 357n/ Auffahrt A 46 zeigt die Erschließbarkeit dieser gewerblichen Flächen auf. Für die Ausweisung der Gewerbegebiete müssen rechtlich jeweils zwei getrennte Aufstellungsverfahren durchgeführt

¹ Erläuterung hierzu s. S. 4 der Vorlage

werden, da sich die gesetzlich zugesicherte Planungshoheit nur auf das eigene Stadtgebiet beschränkt. Es fanden bereits Gespräche zwischen den Verwaltungen der Städte Solingen und Haan statt, um Planungsinhalte, Vorgehensweise (u.a. gemeinsame Beauftragung von Gutachtern) und Verfahrensfragen vorabzustimmen.

**Orientierung
(ohne Maßstab)**



Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan im wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die südlichen Hangflächen sind als Fläche für Landwirtschaft bzw. für Wald dargestellt. Es besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für diesen Bereich. Der Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist damit aus diesem entwickelt.

Im Eigentum der Wirtschaftsförderung der Stadt Solingen befinden sich Teilbereiche des Plangebietes. Weitere Grundstücksflächen müssten im Austausch erworben oder gekauft werden.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 6 ha brutto. Der höchste Punkt (m ü. NN) befindet sich im Nordosten mit 210 m ü NN an der Stadtgrenze zu Haan. Von dort fällt das Gelände nach Süden bis zur Hoferschaft Güthen im Siefenbereich hin ab.

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

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

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Ittertaales für den Freiraumverbund zwischen den Siedlungsbereichen Solingen und Haan wurde der Bebauungsplanvorentwurf unter besonderer Berücksichtigung der räumlichen Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum ausgearbeitet. Hierzu fand bereits eine umfangreiche Abstimmung zwischen der unteren und der oberen Landschaftsbehörde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes statt.

Inmitten des Plangebietes erfolgt in Nord-Süd-Richtung eine Untergliederung durch einen Grünzug. Eine Querung des Grünzuges, der das Gewerbegebiet in einen westlichen und östlichen Teilbereich untergliedert, ist erforderlich und planungsrechtlich möglich. Mit der vorgesehenen Durchgrünung des Gewerbegebietes wird den naturräumlichen Belangen weitgehend Rechnung getragen.

Die Hangflächen werden als Grünfläche bzw. Fläche für Wald bzw. Landwirtschaft festgesetzt und bleiben so von einer baulichen Nutzung ausgenommen. Insoweit wurde hier eine vertretbare Kompromisslösung mit den landschaftspflegerischen Belangen gefunden.

Zur Erschließung des Gewerbegebietes dient eine von der L 357n abzweigende Erschließungsstraße. Der Anschluss an die L 357n gewährleistet eine direkte Verbindung zur Autobahn A 46. Die verkehrliche Erschließung verläuft entlang der Höhenlinien in Ost-West-Richtung und endet jeweils in ausreichend dimensionierten Wendeanlagen. Da im westlichen Bereich nicht alle Grundstücke im städtischen Eigentum stehen und die Bereitschaft des privaten Eigentümers zur Veräußerung ungewiss ist, ist im Plankonzept die Möglichkeit einer zweistufigen Erschließung vorgesehen: Eine Wendeanlage inmitten der Haupteerschließung 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 Fehlentwicklungen, die mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben hervorgerufen werden können, zu vermeiden, werden derartige Nutzungen ausgeschlossen bzw. ausnahmsweise nur dann zugelassen, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang mit einem handwerklichen oder produzierenden bzw. verarbeitenden oder Dienstleistungsbetrieb in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht besteht. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Betrieb zugleich einen Werkstattbetrieb unterhält. Aufgrund der in solchen Fällen gegebenen Atypik wird gewährleistet, dass nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Die Standorte von Einzelhandelsnutzungen sollen i. S. einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dagegen auf die Ortszentren ausgerichtet werden.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten durch die Festsetzung der Grund- und Baumassenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Es orientiert sich an den nach § 17 (1) Bau-nutzungsverordnung (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 Trauf- bzw. 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 in den jeweiligen Teilflächen angenommenen Geländehöhen ergebenden Baukörper können eine Höhe zwischen 10,0 m bis 14,0 m erreichen.

Dem Gesichtspunkt einer befriedigenden Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes soll darüber hinaus mit den in den Randbereichen des Gewerbegebietes geplanten Grünstrukturen und den im Gebiet selbst vorgesehenen Baumpflanzungen Rechnung getragen werden. Somit soll eine Einbindung in die umgebende Landschaft bewirkt werden.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung ist im Norden des Plangebietes ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) geplant, in denen eine Nutzungseinschränkung auf Betriebe mit Mischgebietscharakter (Störgrad i. S. von § 6 Abs. 1 BauN-VO), also diejenigen Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen ist, um den Anforderungen des Immissionsschutzes gerecht zu werden. Es sind demzufolge Betriebe hier künftig zulässig, wenn von Ihnen der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit zu den umliegenden Nutzungen in Form der Einhaltung des Störgrades eines Mischgebietes erbracht wird.

Im Hinblick auf die gewerbliche Struktur mit benachbarten Wohnnutzungen sind hier im weiteren Planaufstellungsverfahren insbesondere auch die Belange des Immissionsschutzes detailliert zu prüfen.

Weitere Einzelheiten können in der Sitzung anhand ausgehängter Pläne erläutert werden.

4. Kostenauswirkungen für die Stadt Solingen:

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen im Rahmen der Bauleitplanung Kosten erst im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung.

Ressort 6: Erster Beigeordneter Hoferichter
Vorlage: SD 621 - Planung, Mobilität, Denkmalpflege

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (- Planaushang -)	
Ortsübliche Bekanntmachung und Aushang von Plänen - in öffentlichen Gebäuden - in Schaufenstern von Einzelhandelsgeschäften sowie - beim Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege mit Erläuterung und Erörterung	} im Plangebiet bzw. in dessen Nähe