

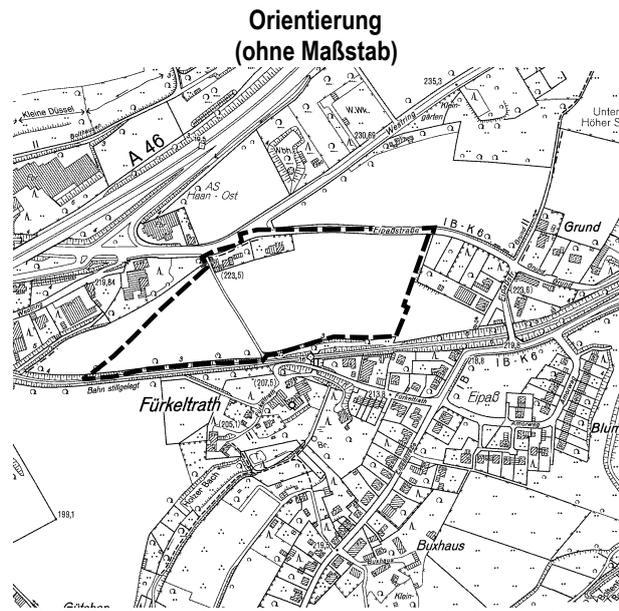
### 3. Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Solinger Stadtgebietes an der Stadtgrenze zur Stadt Wuppertal. Im Norden wird es durch die Straße Roggenkamp L 357 begrenzt, welche den unmittelbaren Anschluss an die Autobahn A 46 herstellt. Der Planbereich erstreckt sich in Richtung Süden bis zur Korkenziehertrasse. Unmittelbar südlich der Trasse befindet sich das Gebiet der Hofschafft Fürkeltrath, die im Bebauungsplan W 431 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Der für den oben beschriebenen Bereich bestehende Bebauungsplan W 309 ist seit dem 18.10.2001 rechtsverbindlich und weist im Wesentlichen ein gegliedertes Gewerbegebiet aus. Die Gewerbeflächen werden aufgrund der in der Umgebung (südlich und westlich des Plangebietes) vorhandenen Wohnbebauung in ihrer Nutzung eingeschränkt und gegliedert. Der Bebauungsplan wurde hauptsächlich aufgestellt, um Planungsrecht für das Distributionscenter einer örtlichen Firma der Schneidwarenbranche zu schaffen, die die optimale überörtliche Verkehrsanbindung dieses Standortes nutzen wollte. Im Zusammenarbeit mit dem damaligen Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf (StUA) wurde als Voraussetzung zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe die Ausweisung sogenannter immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel auf der Grundlage eines Gutachtens getroffen, die einzelnen Teilbereichen spezielle max. Lärm-Emissionskontingente zuweist, um die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohnnutzung zu gewährleisten. Weiterhin wurden Regelungen zu den Betrieben und Anlagen gem. der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 getroffen, um somit mögliche Geruchsemissionen zu berücksichtigen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan W 309 wurden ebenfalls differenzierte Festsetzungen zu der Höhe baulicher Anlagen vorgenommen. Entsprechend des natürlichen Geländeverlaufs wurde im Bereich der L 357 eine im Bezug auf die mittlere Geländehöhe maximale Höhe von 20 m (Festsetzung hier in Bezug auf NN) festgesetzt, so dass im straßennahen und topographisch oberen Bereich die höchsten Gebäudehöhen möglich sind. In Richtung Süden nehmen die maximal ausgewiesenen Gebäudehöhen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf kontinuierlich ab und nehmen somit auf die inzwischen als überregionale Freizeit-Achse ausgebaute Korkenziehertrasse (ehemalige Bahntrasse) sowie die südlich daran angrenzende Wohnbebauung der Hofschafft Fürkeltrath in angemessener Art und Weise Rücksicht.

Im Plangebiet wurde bislang der Bau der Erschließungsstraße durch die Wirtschaftsförderung Solingen GmbH und Co KG realisiert. Die Bauabsichten der örtlichen Firma wurden nicht weiterverfolgt, so dass – bis auf einen untergeordneten und separat erschlossenen Bereich im Osten des Plangebietes - bislang das Baurecht der fast



ausnahmslos im städtischen Eigentum befindlichen Flächen nicht ausgeschöpft wurde.

Eine bereits im Stadtgebiet, innerhalb des Gewerbegebietes Höhscheider Weg, ansässige Firma aus der Metallverarbeitungsbranche benötigt diverse Erweiterungsflächen, die sie am bisherigen Standort nicht darstellen kann. Der Firma liegen zwei Grundstücksangebote außerhalb des Solinger Stadtgebietes vor. Es besteht jedoch das Interesse des Firmeninhabers, innerhalb des Stadtgebietes zu verbleiben. Die Grundstücksgröße der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes Fürkeltrath I ist sowohl für die kurz- und mittelfristige Kapazitätserweiterung als auch für die langfristig geplante komplette Verlagerung des Firmenstandortes geeignet. Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans W 309, welches sich eng an die Vorgaben der damals interessierten Firma orientierte, ist jedoch in einigen Punkten nicht mit den Anforderungen des metallveredelnden Betriebes vereinbar, weshalb die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes vorgeschlagen wird. Im Einzelnen sind dies:

- Höhe baulicher Anlagen:

Auf Grund der besonderen Anforderungen des interessierten Betriebs ist z.T. eine Hallenhöhe von rund 30 m erforderlich. Speziell diese Hallen sollen kurzfristig erstellt werden. Der Bebauungsplan W 309 setzt in Bezug auf Normal Null (NN) die maximale Höhe baulicher Anlagen auf maximal rd. 20 m parallel zur Straße Roggenkamp fest. Die L 357 liegt allerdings gegenüber der geplanten Höhe des Betriebshofes um ca. 7 m höher, so dass sich im Vergleich zur Straße die neu geplante Gebäudehöhe mit bis zu ca. 23 m im oberen Teil darstellen würde. Im Übrigen werden für die betrieblichen Anforderungen rund 5 Hallenbaukörper von max. 15 m Höhe erforderlich sein. Bisher setzt der Bebauungsplan im südlichen Baufenster eine Höhe von max. 10 m – bezogen auf NN – fest. Die erforderliche Erhöhung der maximalen Höhe wird dadurch annähernd kompensiert, dass die südliche Baugrenze in Richtung Norden verschoben wird. Durch die Verlagerung ist der Sichtwinkel von der Wohnbebauung auf die Gebäudekanten kaum verändert. Zudem verdecken die südlichen Hallenbaukörper die Ansicht auf die 30 m hohen Gebäude.

- Rückbau der Straße:

Da die verkehrliche Anbindung künftig lediglich zur Erschließung eines einzigen Betriebes dient, ist die Wendeanlage entbehrlich. Stattdessen soll die Fläche des Wendehammers als festgesetzte Verkehrsfläche entfallen und künftig als Baufläche festgesetzt werden.

- Zulässigkeit der Betriebe gemäß Abstandsliste:

Der Betrieb ist in seiner Art gemäß der Festsetzungen der Abstandsliste derzeit nicht zulässig. Es handelt sich um einen Galvanikbetrieb, der gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig ist. Nach der grob systematisierenden Abstandsliste ist dieser Betrieb am ehesten der Abstandsklasse 5 zuzuordnen, wonach ein Abstand von 300 m zum Reinen Wohngebiet (bzw. 200 m zum Allgemeinen Wohngebiet) einzuhalten wäre. Der konkrete Betrieb ist allerdings in seiner Ausrichtung eher untypisch für die Betriebe, die in der Abstandsklasse 5 aufgeführt sind. Dies ergab auch ein vorbereitendes Gespräch mit der Bezirksregierung. Tatsächlich besteht daher bauleitplanerisch sowohl aus geruchs- als auch aus lärmabhängigen Gründen keine Notwendigkeit, diesen Betrieb an dieser Stelle auszuschließen.

Die Anwendung der Abstandsliste würde jedoch grob systematisierend erfolgen. Daher ist sie hier nicht das geeignete Instrumentarium, so dass im Änderungsverfahren

ren auf ihre Anwendung verzichtet werden soll. Es ist anzumerken, dass von dem Betrieb prinzipiell keine wesentlichen Geruchsbelästigungen ausgehen. Auch von einer Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen kann bei diesem speziellen Betrieb nicht ausgegangen werden, da nur zwischen 10 bis 15 Lkw-Transporterverkehre tagsüber erwartet werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, weiterhin Emissionskontingente im Bebauungsplan auszuweisen, so dass hier weiterhin der Schutzanspruch der Wohnbebauung bezüglich der Lärmauswirkungen gewährleistet bleibt. Die Emissionskontingente werden im Verlaufe des weiteren Verfahrens mittels eines speziellen Lärmgutachtens ermittelt und festgesetzt.

Damit durch das Wegfallen der Abstandsliste eines hinsichtlich der Nutzungsarten undifferenzierten Industriegebietes (GI) hin keine Gewerbebetriebe ansiedeln können, die städtebaulich oder nutzungsmäßig nicht gewollt sind, besteht nun die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der Baurecht speziell für diesen Betrieb erbringt.

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

#### 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine vorhabenbezogene Sonderform des Bebauungsplans. Diese Sonderform ist im Baugesetzbuch (BauGB) im § 12 sowie im § 30 (2) konkret geregelt. Zur Erläuterung ist auszuführen, dass ein "normaler" Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB als Angebotsplanung für jedermann bindend vorgibt, welche baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Planes zulässig sind. Die konkrete Umsetzung und Ausgestaltung der vom Plan ermöglichten Bauvorhaben wird jedoch grundsätzlich dem freien Entschluss des jeweiligen Grundeigentümers überlassen. Demgegenüber dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan dazu, einem bestimmten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Das Baugesetzbuch gibt vor, dass die drei Regelungsinstrumente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan und Durchführungsvertrag - sich auf das konkrete Vorhaben beziehen und widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein müssen.

Zentrales Regelungsinstrument des vorgezogenen Bebauungsplanes ist der **Vorhaben- und Erschließungsplan**, der eine zweifache Funktion hat. Zum einen legt er die Details des Vorhabens und die zugehörigen Erschließungsmaßnahmen fest, konkretisiert also mithin das, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Zum anderen wird er Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er wird damit Norminhalt, der die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gemäß § 30 (2) BauGB mitbestimmt.

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** erstreckt sich in der Regel auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dabei ist es regelmäßig aufgrund des Erfordernisses der Vorhabenbezogenheit unvereinbar, Nutzungsmöglichkeiten nach einer bestimmten Baugebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzulassen. Bei gewerblichen Nutzungen bietet es sich dabei in aller Regel an, das betreffende Gewerbe konkret zu umschreiben. Im konkreten Fall wird daher nicht die Ausweisung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes (GE bzw. GI) vorgenommen, sondern die Betriebsform „metallverarbeitender Betrieb“ als Nutzungsart festgesetzt.

Drittes Regelungsinstrument ist der **Durchführungsvertrag**. In ihm hat sich der Träger des Vorhabens zu verpflichten, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan dazu geeignet, die Ansiedlung des metallverarbeitenden Betriebes zu gewährleisten, ohne dadurch jedoch jeglicher anderen industriellen Nutzung die Möglichkeit einer Ansiedlung innerhalb eines Industriegebietes zu verschaffen. Des Weiteren ist hierbei von Vorteil, dass die Ausmaße der späteren baulichen Nutzung bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung bekannt sind.

Detailliertere Aussagen hierzu, die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages werden im weiteren Planverfahren vorgestellt.

## 5. Aufstellungsverfahren:

Wie in der Vergangenheit des Öfteren dargelegt, sollen Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne - soweit inhaltlich vertretbar – im Interesse einer effektiven Verfahrensabwicklung so durchgeführt werden, dass dabei direkt über eine Auslegung und beim nachfolgenden Satzungsbeschluss gebündelt über alle Sachverhalte entschieden werden kann. In diesen sachlich und räumlich begrenzten Fällen wurde ausdrücklich eine Option zur unmittelbaren Entscheidung außerhalb der Aufführung in der Arbeitsliste der Bebauungspläne vorbehalten.

Nach den Vorschriften des novellierten Baugesetzbuches vom 24.09.2004 unterliegt das Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen grundsätzlich einer Umweltprüfung, in der die Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung darzustellen sind, sofern die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht gegeben sind. Da diese Voraussetzungen für dieses sog. beschleunigte Verfahren nicht vorliegen, wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt, der die umweltrelevanten Informationen nach den Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB sowie der Anlage 2 zum BauGB zusammenfasst.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes können die für die Entwicklung des Gebietes notwendigen städtebaulichen Aussagen weiter konkretisiert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ggf. von den planungssichernden Instrumenten (Zurückstellung und Veränderungssperre) Gebrauch zu machen.

## 6. Kostenauswirkungen für die Stadt Solingen:

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten.

### **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