

erstellt am: 06.11.2018

- öffentlich -

**Bauleitplanung Stöcken/ Peter-Rasspe-Straße**

Vorstellung der Planung und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes D 521 für das Gebiet Stöcken/ Peter-Rasspe-Straße

- Stadtbezirk Mitte -

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

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeiten
Bezirksvertretung Mitte	22.11.2018	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität	26.11.2018	Vorberatung

**1. Beschlussempfehlung****1.1 Bezirksvertretung Mitte**

Die Bezirksvertretung Mitte stimmt dem vorgestellten Vorentwurf zum Bebauungsplan D 521 für das Gebiet Stöcken/ Peter-Rasspe-Straße zu und empfiehlt dem ASUKM, die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanvorentwurfs gem. § 3 Baugesetzbuch (BauGB) nach dem Verfahrensmodell 3 (siehe 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 zum Bebauungsplan D 521 für das Gebiet Stöcken/ Peter-Rasspe-Straße zu und beauftragt die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB nach dem Verfahrensmodell 3 (s. hierzu am Ende der Vorlage) fortzuführen.

**2. Sachverhalt****2.1 Ziel**

Ziel des Beschlusses ist es, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 521 mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fortzuführen.

Das wesentliche Ziel dieses Verfahrens besteht darin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung der ehedem gewerblich genutzten Brache für eine gewerbliche Nachfolgenutzung durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ausgehend vom Ratsbeschluss aus dem Jahr 2015 für das Gelände der ehemaligen Firma Rasspe herbeizuführen.

**2.2 Anlass und Lösung**

Das insgesamt rd. 6,5 ha große Gelände wurde bis zum Jahre 2009 durch die Firma Rasspe GmbH & Co. KG bzw. die Nachfolgefirma Rasspe Systemtechnik GmbH & Co. KG genutzt. Bis auf einen Teilbereich von ca. 6.000 qm im Osten an der Peter-Rasspe-Straße liegt das Areal seither brach.

In dem Jahr 2002 wurden erste Schritte zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zwecks Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt. Im Laufe der Zeit gab es verschiedene Ansätze für eine gewerbliche Folgenutzung, die jedoch nicht zu einem tragfähigen Konzept geführt haben.

Im Jahre 2013 haben die Eigentümer das Eigentum an dem Grundstück durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt aufgegeben (Dereliktion). Dem Land Nordrhein-Westfalen (NRW) stand als Fiskus das Recht der Aneignung zu. Das Land NRW hat festgestellt, dass eine Verwendung des Grundstückes für eigene Zwecke nicht in Betracht kommt. Aus diesem Grunde hat der zuständige Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW im Jahre 2015 das Verfahren zur Ausbietung des Grundstückes gestartet, in dem die Wirtschaftsförderung Solingen GmbH & Co. KG den Zuschlag erhielt und somit der neue Eigentümer der Liegenschaft wurde.

Die Untersuchung zu den Brachflächen im gesamten Stadtgebiet aus 2013 hat deutlich gemacht, dass die Fläche Rasspe bei weitem das größte Flächenpotential von allen ermittelten Brachflächen aufweist. Entsprechend wurde auch bei der Online-Beteiligung zum Themenfeld Gewerbe im Januar/ Februar 2016 diese Fläche immer wieder als geeignete, zu revitalisierende Brachfläche benannt.

Die gewerbliche Revitalisierung des Standortes ist ebenfalls Bestandteil des Strukturprogrammes des Bergischen Städtedreiecks für die EU-Förderperiode 2014-2020. Förderungen nach der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur des Bundes (GRW) sowie Zuwendungen des 'Verbandes für Flächenrecycling und Altlastensanierung' (AAV) stehen daher für Maßnahmen der öffentlichen Hand in Aussicht.

Die Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses wurden in der Planungs- und Nutzungskonzeption für den Bebauungsplan D 521 weiterentwickelt.

### **2.3 Alternativen zur Beschlussempfehlung**

Eine Alternative wäre, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 521 nicht weiterzuführen. Bei Verzicht könnten nach dem aktuellen Baurecht künftig nur die straßenrandnahmen Gebäude einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Für den rückwärtigen Bereich besteht aufgrund der lang zurückliegenden Betriebsaufgabe kein überwirkender Bestandsschutz mehr, auf dessen Grundlage eine weitere gewerbliche Nutzung genehmigt werden könnte. Eine der größten gewerblichen Brachen der Stadt Solingen könnte somit nicht aktiviert werden.

### **3. Beschlussauswirkungen**

Durch den Beschluss wird das Bebauungsplanverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fortgeführt.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

#### **4.1 für den Haushalt (Finanzrechnung und/oder Ergebnisrechnung)**

In der städtebaulichen Planung entstand bzw. entsteht bei Durchführung des Planverfahrens ein Aufwand von – überschlägig geschätzt – ca. 5 Monaten eines Ingenieurs/ einer Ingenieurin in TVÖD E 12 sowie von ca. 5 Monaten einer Stelle im höheren Dienst. Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen unmittelbar keine weiteren Kosten für die Stadt Solingen.

## **4.2 für Beteiligungen**

Das Bebauungsplanverfahren, dem der Beschluss dient, schafft Baurecht, das wiederum Spielräume für Investitionen und Dispositionen der Flächenbereitstellung durch die Wirtschaftsförderung Solingen GmbH & Co. KG für Unternehmen eröffnet.

## **4.3 für Dritte**

Es verbleiben bzw. entstehen Investitionsmöglichkeiten für umfangreiche Nutzungen.

## **5. Bürger- bzw. Verbändebeteiligung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes D 521 werden nach dem Baugesetzbuch zweifach Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer Bürgerversammlung geplant.

## **6. Erläuterungen**

### **6.1 Ausgangssituation**

Am 18.05.2015 hatte der Rat nach Vorberatung durch die Bezirksvertretung und den ASUKM mit seinem Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 521 eingeleitet.

Der Planbereich erfasst zum überwiegenden Teil die nunmehr seit rund 9 Jahren leerstehenden bzw. mindergenutzten gewerblichen Aufbauten dieser Brache sowie zugehörige Randflächen. Der südöstliche Gebäudetrakt wurde im Zuge des Insolvenzverfahrens veräußert und wird von einer metallverarbeitenden Firma genutzt. Der ehemalige Betriebswohnungsbau auf der Ecke Stöcken/Peter-Rasspe-Straße wurde ebenfalls veräußert und dient nach wie vor dem (jetzt nicht mehr privilegierten) Wohnen.

Der weit überwiegende Bereich des früheren Betriebsgeländes ist mittlerweile dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, da nach der Verkehrsauffassung nicht mehr mit einer Wiederaufnahme der Nutzung der bestehenden Anlagen zu rechnen ist. Lediglich der unmittelbare straßenseitige Bereich an der Straße Stöcken kann noch dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden. Die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes.



Im Flächennutzungsplan der Stadt Solingen aus dem Jahr 2004 ist der Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, die Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen, so dass dieser als aus ihm entwickelt gilt.

Bei der Konkretisierung der gewerblichen Flächen durch einen Bebauungsplan soll auch der Ausschluss von städtebaulich ungeeigneten bzw. weniger geeigneten Nutzungen festgelegt werden. Hierzu gehören Nutzungen wie Einzelhandel oder gewerbliche Nutzungen, die keine adäquate Nutzung des vorhandenen Potentials darstellen würden.

## **6.2 Planerische Konzeption „Stöcken 17“**

Die Revitalisierung des rd. 6,5 ha großen ehemaligen Rasspe-Geländes unter dem derzeitigen Projekttitel „Stöcken 17“ stellt für die Stadt Solingen eine große Chance der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung dar. Die als Anlage beigelegte Broschüre „Stöcken 17“ gibt hierzu ausführliche Erläuterungen.

Das Ziel des Konzepts „Stöcken 17“ ist, den Weg für eine nachhaltige Entwicklung zu ebnen, welche die Potentiale des Areals für Solingen und die Region optimal nutzt. Vor dem Hintergrund einer Vision des Gewerbes der Zukunft ist angestrebt, den ehemaligen Standort der Fa. Rasspe zu einer bedeutenden Adresse zukunftsträchtiger Branchen in der Region und darüber hinaus zu entwickeln. Hierfür wurde in der Konzeption als Leitidee das Bild eines städtischen Lebensraums als Gewerbegebiet der Zukunft formuliert. Im Prozess der Konzipierung wurden folgende Ziele erarbeitet:

Es soll nach Möglichkeit die Vision eines Gewerbes der Zukunft Realität werden und dabei einen neuen Standort zukunftsträchtiger Branchen schaffen. „Gemeinsam forschen und produzieren“ lautet dementsprechend auch die ausgegebene Leitmaxime für das Gebiet, was sich aus der räumlichen Nähe von Forschung, Gewerbe und ergänzenden Dienstleistungen ergeben kann.

Synergien zwischen den verschiedenen Firmen und Forschungseinrichtungen mit dem Angebot gemeinsam nutzbarer Orte und Freiräume („Kommunikationsräume“) mit einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität rücken immer mehr in den Vordergrund. Bei der Vermarktung soll in Zukunft verstärkt darauf geachtet werden, dass die anzusiedelnden Firmen diesem Image und der Intention eines zukunftsträchtigen Gewerbegebietes gerecht werden.

Die Stadt Solingen und die Wirtschaftsförderung Solingen haben der o.g. Zielsetzung gemäß daher in einem wettbewerblichen Verfahren, aus dem das Stadtplanungsbüro De Zwarte Hond, Groningen/ Rotterdam/ Köln, als Sieger hervorging, ein aus städtebaulicher Sicht tragfähiges und zukunftsweisendes Konzept entwickelt. Zu den immobilienwirtschaftlichen Aspekten wurde Prof. Dr. Guido Spars vom Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens der Bergischen Universität Wuppertal hinzugezogen, um die Vermarktungsfähigkeit der Konzeption zu betrachten.

In der Konzeption werden zukunftsgerichtete Themen u.a. der Neuen Mobilität, der additiven Fertigung und der Ansiedlung regional bedeutsamer Organisationen und Forschungseinrichtungen angesprochen. Für die spätere Vermarktbarkeit sollen somit unterschiedliche Szenarien ermöglicht werden.

### **Aufgabe der Bauleitplanung:**

Der Bebauungsplan ist die rechtliche Grundlage für die Umsetzung eines räumlichen und inhaltlichen Nutzungskonzeptes, wobei er so weit wie möglich einen flexiblen Rahmen bildet, zugleich eine geordnete Struktur festlegt und selbstverständlich die rechtlichen Anforderungen berücksichtigt.

Die o.g. spezielle Nutzungsausrichtung zukunftsgerichteter Technologien für das Areal kann in der Hauptsache durch das liegenschaftliche Handeln ggf. mit vertraglichen Auflagen durch die Wirtschaftsförderung erreicht werden. Der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung,

auf den in einem Bebauungsplan zwingend zurückgegriffen werden muss, kennt solch differenzierte Merkmale nicht und kann daher nur die legal definierten Nutzungstypen festlegen.

Die vom o.g. Büro im Auftrag der Stadt Solingen / Wirtschaftsförderung erarbeitete Konzeption soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hiermit als Vorentwurf den Gremien unterbreitet und im Anschluss der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung i.S.d. §3 (1) BauGB vorgestellt werden. Dies ist in Form einer Bürgerversammlung geplant, in der im Übrigen neben der formalen Beteiligung nach BauGB auch Informationen zum Ablauf diverser anderer Maßnahmen (Abbruch u.ä.) erfolgen werden. In der Konzeption und damit im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf sind die Grundzüge der Planung enthalten, die im Nachfolgenden thematisch erläutert werden.

## 6.3 Fachliche Aspekte und Belange

### Räumliche Gliederung

Die städtebauliche Grundfigur der gewerblichen Baufläche zeichnet sich aus durch die Aufteilung des Areals in drei Bereiche, welche sich um eine gemeinsame Mitte herum orientieren. Die Baufelder selbst bieten dabei eine größtmögliche Flexibilität in der Grundstücksauflösung und damit in ihrer Nutzung. Hierdurch wird auf Grundlage der inhaltlichen Profilierung größtmöglicher Spielraum für Unternehmensansiedlungen gewährt. Stichworte sind:

- Gemeinschaftliches Regenwassermanagement
- Gemeinschaftliches Stellplatzangebot/ Nachweis
- Gemeinschaftliche Nutzungen wie CoWorking/ Konferenzräume/ Cafeteria Mensa

Die Sanierung und städtebauliche Ergänzung des denkmalgeschützten Bestandes entlang der Straße Stöcken bildet den initialen Impuls für die Entwicklung des ehemaligen Rasspe-Areals. Auf rund 1,16 ha Fläche entsteht ein Ensemble aus dem sanierten denkmalgeschützten/ denkmalwerten Bestand (siehe Nutzungskonzept Bestand) und einer Neubebauung, die die ursprüngliche Werkshofsituation wieder nachbildet.

Der westliche und nordöstliche Bereich stellen nach Gebietssanierung mit 0,9 bzw. 2,3 ha Fläche den zweiten Entwicklungsabschnitt des ehemaligen Rasspe-Areals dar. Bedingt durch eine bereits verkürzte Waldabstandsfläche von 20 m sind sie in ihrer rückwärtigen Überbaubarkeit eingeschränkt (0,6 ha bzw. 1,9 ha überbaubare Fläche).

Im Bebauungsplan werden auch private gewerblich genutzte Flächen erfasst, die in die Grundkonzeption mit einbezogen werden. Als eventuelle Perspektive für die Entwicklung des Gebiets wird der mögliche Erwerb des Bestandsgrundstücks im Osten des Plangebiets betrachtet. Durch dieses ergäbe sich ein zusätzliches Flächenvolumen von rund 0,75 ha, in dem ggf. eine zusätzliche Erschließung über die Peter-Rasspe-Straße erfolgen kann.

### Besonderer Gestaltungsanspruch

Die Konzeptionierung für „Stöcken 17“ verfolgt ein klares räumliches Bild und die Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität. Da die konkrete räumliche Ausprägung der sich ansiedelnden Unternehmen stark durch Unternehmensart, -größe und individuelle Anforderungen geprägt ist, ist es umso wichtiger, städtebauliche und gestalterische Rahmenbedingungen bei der weiteren Planung zu konkretisieren. Es ist geplant, ein Gestaltungshandbuch zu entwickeln, das z.B. als privatrechtliche Vereinbarung mit den späteren Käufern zur Absicherung von Qualitäten eingesetzt werden kann. Die Gestaltungsgrundsätze werden im anschließenden Planungsprozess weiter entwickelt und umfassen beispielsweise Vorgaben für Materialien

oder Farbauswahl. Ziel des Gestaltungshandbuchs „Stöcken 17“ ist die inhaltliche Darstellung von Anforderungen, welche gleichermaßen räumliche und architektonische als auch naturräumliche und umwelttechnische Belange sichern und konzeptionell verankern kann.

Aufgrund der derzeitigen Plankonzeption sind folgende Regelungsinhalte bereits erkennbar, die nicht unbedingt vertraglich geregelt werden müssen, sondern bereits allgemein verbindlich als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden können, wie z.B.:

- Büro- und Dienstleistungseinheiten, Verwaltungsgebäude bzw. repräsentative Fassaden sollten sich zum öffentlichen Raum hin orientieren. Dies dient sowohl der Repräsentationsfunktion und Adressbildung im Gebiet, ebenso wie der Qualitätssicherung und räumlichen Prägung der neuen Mitte.
- Sicherung einer klaren Raumbildung durch die Festsetzung von Baulinien. Produktions-, Lager-, und Logistikflächen sind somit im rückwärtigen Teil der Grundstücke anzusiedeln. Dasselbe gilt prinzipiell auch für emittierende Nutzungen, wobei hierbei differenziert werden muss nach ihrer Lage im Gebiet bzw. ihrer Nähe zu schützenswerten Wohnlagen.
- Festsetzung einer max. Gebäudehöhe, die voraussichtlich 16 m regelmäßig nicht überschreiten sollte. Die maximale Bebauungsdichte orientiert sich an den aus der Nutzung entstehenden Quell- und Zielverkehren.
- Durch die auf den Grundstücken liegenden, von einer Bebauung (nicht Nutzung!) freizuhalrenden Waldabstandsflächen ergibt sich die Möglichkeit, auf den überbaubaren Flächen hohe Baukörper zu realisieren. Dies bedeutet einerseits, dass sich flächig großmaßstäbliche Bauten, etwa mit dem Schwerpunkt Produktion, realisieren lassen, aber auch z.B. viergeschossige Bürogebäude möglich sind. Letztere sind durch ihre Ausrichtung zur Mitte hin raumbildend.
- Hinsichtlich der Retention von Niederschlägen, zur Kühlung des lokalen Umfelds im Sommer und zur landschaftlichen Einbindung des neuen Gebiets in den geschützten Landschaftsraum des Fleußmühler Bachtals im Norden, wird die (nutzungsabhängig) extensive bzw. intensive Begrünung der Dächer angestrebt. Ebenso als Möglichkeit der Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit wird die Nutzung von Photovoltaik auf Dachflächen vorgeschlagen.
- Die ursprüngliche Werkshofsituation im Baufeld 1 soll durch qualitätsvolle Neubauten „wiederhergestellt“ werden.
- Es ist die Steuerung der Höhe, Größe und Art von Außenwerbeanlagen hinsichtlich der Qualität des Erscheinungsbildes anzustreben.

### Denkmal und Umgebungsschutz

Ausgangslage:

Der historisch relevante Baubestand des insgesamt wesentlich weitläufigeren Fabrikareals umfasst die jeweils über Sockelgeschoss zweigeschossigen Verwaltungs- und Kontor/ Lagergebäude, die das Werksareal in anspruchsvoller Weise nach Südosten abschließen, sowie den zentralen Werkshof, der in Verbindung mit weiteren Altgebäuden räumlich gebildet wird. Die beiden straßenseitig gelegenen Bauten „Verwaltungsgebäude“ und das „Kontor- und Lagergebäude“ sind seit Februar 2016 in die Denkmalliste der Stadt Solingen eingetragen und unterliegen damit den Bedingungen des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Planung:

Die Entwicklung des ersten Baufelds, insbesondere die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandes, nimmt eine Schlüsselrolle in der Umsetzung des Konzeptes ein. Als erste nutz- und

vermarktbare Einheiten des neuen Areals ist deren Impulswirkung von enormer Bedeutung für das Gesamtprojekt. Die beiden straßenseitig gelegenen denkmalgeschützten Bauten stellen das Gesicht der Adresse „Stöcken 17“ dar. Neben dem Erhalt der Gebäude steht auch die Sicherung bzw. eine Nachbildung der bestehenden Innenhofsituation mit ihren Raumkanten durch Neubauten im Vordergrund.

Das Nutzungskonzept für die zu erhaltenden Gebäude sieht eine Kombination von klassischen Einheiten für Büro und Forschung und experimentellen Nutzungsansätzen wie Co-Working Spaces u.ä. vor. Hiermit wird das Ziel verfolgt, Unternehmen des regionalen Clusters aus zukunftsorientierten Branchen und mit ihrem Innovationspotenzial einen attraktiven Standort zu bieten. Die Mischung dieser Nutzungsformen bietet somit jungen Unternehmen und Start-Ups Raum für Gründungs- sowie Expansionsvorhaben und ein differenziertes Raumangebot auch für das Zusammenspiel aus Wissen(-schaft) und Wirtschaft.

## **Naturraum**

Ausgangslage:

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Solinger Stadtgebietes in der naturräumlichen Einheit „Solinger Höhenrücken“. Die im nördlichen Teil des Plangebiets liegende Freifläche gehört zum Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Solingen. Die nordöstlich angrenzenden Freiflächen sowie Flächen südlich der Straße Stöcken sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nördlich des Plangebiets verläuft der Fleußmühler Bach, der mittlerweile wieder offengelegt wurde.

Die ehemalige Talstruktur wurde durch Auffüllungen mit bis zu 14 m Mächtigkeit überprägt. Es handelt sich um eine inhomogene Anschüttung aus Bodenaushub, Bauschutt, Schlacken und Aschen mit einem breiten Spektrum an standort- und nutzungsspezifischen Schadstoffen. Auf der angeschütteten Fläche nordwestlich des vorhandenen Gebäudebestandes haben sich im Laufe der letzten Jahrzehnte Ruderalvegetation und Pionierwälder entwickelt. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich die ehemalige Bauschuttdeponie Bärenloch, die gerade rekultiviert wird, nördlich befindet sich die städtische Mulch- und Kompostieranlage. Hier ist zwischenzeitlich im unmittelbaren Anschluss nördlich bereits eine Mountainbike-Downhillstrecke entstanden. Die vorliegenden Artenschutzgutachten zeigen auf, dass die umliegenden Freiflächen und vor allem das brachgefallene Gelände im Norden des Plangebiets einen Lebensraum für zahlreiche Tierarten darstellen. Insgesamt wurden zahlreiche planungsrelevante Tierarten nachgewiesen, die teilweise in den aufgelassenen Gebäuden nisten.

Klimatisch ist das Plangebiet tagsüber durch gute und nachts durch mäßige Aus-tauschverhältnisse gekennzeichnet. Die Stadtklimaanalyse empfiehlt für dieses Klimatop bodennahe Emissionen zu vermeiden und hohe Freiflächenanteile beizubehalten. Im nördlichen Teil des Plangebiets herrschen eingeschränkte Austauschverhältnisse und ein hohes Immissionspotential, da sich im (stark überformten) Tal des Fleußmühler Baches Kaltluft sammelt und talabwärts geleitet wird.

Planung:

„Stöcken17“ zeigt ein Konzept auf, in welchem Natur und Urbanität einhergehen. Freiräumlich ist der Standort ummantelt von rund 1,1 ha Wald- und Grünraum in dem Plangebiet, welcher zum nordöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gehört. Der Wald erfordert einen 20 m-Abstandsstreifen. Das Konzept sieht vor, das Fuß- und Radwegenetz des Areals mit seinem naturräumlichen Umfeld zu vernetzen. So integrieren sich Fuß- und Rad-

wege in die geschützte Landschaft und nutzen die im Zuge der Sanierung hergestellte Böschungskante im Westen des Gebiets, auf welcher der Trassenradweg verlaufen kann.

Zur Sicherung des Biotopverbundes und der naturnahen Entwicklung des Fleußmühler Baches ist ein ca. 30 m breiter Streifen des Waldbestandes am nördlichen Rand des Plangebietes erhalten. Der Waldbestand auf der südwestlich gelegenen Böschung sowie ein Gehölzstreifen bleiben bestehen. Dies entspricht auch der Empfehlung aus stadtökologischer Sicht, Freiflächenanteile und Talvegetation zu erhalten. Der Erhalt des Waldstreifens im Norden des Plangebietes ist auch aus Gründen des Artenschutzes notwendig. Darüber hinaus soll durch die Wiederherstellung oder den Erhalt offener Ruderalfächen das Nahrungs- und Quartiersangebot ergänzt werden. Der Waldbestand übernimmt im räumlichen Zusammenhang Sichtschutz- und Immissionsschutzfunktionen. Das Gewerbegebiet soll so entwickelt werden, dass bestimmte Arten auch in dem neuen Gebäudebestand Lebensmöglichkeiten finden, z. B. durch Einbau von Nisthilfen und Fledertierkästen.

### **Regenwassermanagement**

Das Regenwassermanagement soll über ein offenes Transportmulden-System im öffentlichen Raum erfolgen. Dieses dient sowohl der Aufnahme des Regenwassers im öffentlichen Raum, als auch als Ableitung der auf den privaten Grundstücken anfallenden Dachwässer und der Oberflächenentwässerung.

Das Regenwassermanagement unterteilt sich in drei Ebenen:

- *Fleußmühler Bach:* Der Fleußmühler Bach im Norden des Plangebietes kann als Vorflut aus dem Gebiet abfließende Niederschlagsmengen in einer Größenordnung von mindestens 10l/s/ha aufnehmen. Dies ist in einem wasserrechtlichen Verfahren abschließend festzustellen.
- *öffentliche Retention im Gebiet:* Das offene Transportmuldensystem wird als straßenbegleitender und begrünter Freiraumstreifen mit 4 m im Querschnitt und einer Sohlbreite von 1m sowie einer max. Einstauhöhe von 0,35 m in den nördlich angrenzenden Freiraum geleitet. Dort wird das anfallende Regenwasser auf einer Retentionsfläche von rund 500 m<sup>2</sup> (max. Einstauhöhe 1,00 m) gespeichert und entweder über eine Drossel oder eine Bodenpassage der Vorflut des Fleußmühler Baches zugeführt. Überschlägig ergibt sich in der Summe der öffentlichen Systeme im Gebiet ein Retentionsvolumen von ca. 700 m<sup>3</sup>. Im Rahmen der weiteren Planung im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung sind hieraus maximale Einleitmengen von den privaten Bauflächen in das öffentliche Transportmuldensystem abzuleiten.
- *private Retention:* Den privaten Eigentümern und Nutzern stehen verschiedene Möglichkeiten offen, in welcher Form sie den formulierten und bei der Vorhabengenehmigung nachzuweisenden Anforderungen gerecht werden. Mögliche private Retentionsmaßnahmen könnten zum Beispiel Regenwasserbewirtschaftung durch grüne/ blaue Dächer, durchlässige Bodenbeschaffenheit, die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser oder zur Grünbewässerung oder die Schaffung ergänzender Retentionsanlagen auf den privaten Grundstücken sein. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Das übergeordnete Transportmuldensystem erfüllt neben seiner funktionalen Rolle auch die Aufgabe, als möglichst natürliches Element samt einer temporären Wasserfläche auf der zentralen Dreiecksfläche zur Aufenthalts- und Erholungsqualität beizutragen.

### **Erschließung**

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Gebietes ist zwischen der externen und der internen zu unterscheiden. Die externe Erschließung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen

des Bebauungsplanes, gleichwohl ist deren Untersuchung und Machbarkeit Gegenstand der Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren. Die differenzierte Umsetzung erfolgt im nachgelagerten Verfahren, ähnlich wie die o.g. detaillierten Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Regenwassermanagement.

### Verlagerung der Bushaltestellen

Die auf der Straße Stöcken verkehrende Linie 64 verbindet die Städte Solingen und Wuppertal mit einer Taktfrequenz von 20 Minuten. Zur besseren Erschließung des Gewerbegebietes sollen die jetzigen Haltestellen verlegt werden.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastungen ist eine Querungsstelle für Fußgänger in diesem Bereich vorgesehen. Zur Erschließung des Gewerbegebietes wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt und Neuverkehre prognostiziert.

### Individualverkehr

Die öffentliche Erschließung des Gebiets erfolgt südlich über die Straße Stöcken in der bestehenden Kurve mit Übersicht in den oberen und unteren Teil der Straße Stöcken. Der Verkehr kann ohne Lichtsignalanlage abgewickelt werden, die Straße muss nur geringfügig aufgeweitet werden, so dass eine Vorbeifahrt an linksabbiegenden Fahrzeugen ermöglicht wird. Die Abwicklung des Zusatzverkehrs wird im umliegenden Netz nach jetzigem Stand möglich sein, wenn im Einmündungsbereich Aufstellflächen für mindestens zwei Fahrzeuge auf der Straße Stöcken realisiert werden können. Dies erscheint nach derzeitigem Kenntnisstand durchaus möglich. Im weiteren Verfahren sind dennoch vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Insbesondere müssen

- die Wahl des Modal Split und der Verkehrsverteilung
- und weiterhin eine ausreichende Verkehrsqualität nach den verkehrstechnischen und fachlichen Maßgaben konkretisiert werden.

### Innere Erschließung

Für die Erschließung und topographische Herrichtung des weiteren Gebietes wird eine Sanierung samt Geländeausgleich vorgenommen, welcher das Gebiet von der südlichen Bestands Höhe am Gebiet (um 170 m über NN) nach Norden hin auf eine Ebene von 165,3 m herstellt. Die Innere Erschließung erfolgt in Schleifenform. Der Zugang zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden und dem Bestandsgewerbe im Osten des Gebiets kann als sekundäre Erschließung privaten Charakters dienen.

### Gewerbliche Lärmemissionen

Selbstverständlich sind bei der Realisierung von Nutzungen auch die immissions schutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Bereits während des Bebauungsplanverfahrens werden hierzu lärmgutachterlich Emissionskontingente ermittelt, die zu entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan führen. Tendenziell werden lärmintensivere Nutzungen in weiterer Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen wie dem Wohnen anzurichten sein.

### Altlasten

Die gesamte Problematik der Altlasten aus der früheren gewerblichen Nutzung in Form von Schadstoffen wie Mineralölen, aromatischen bzw. chlorierten Kohlenwasserstoffen, Aschen, Schlacken und Gießereisanden etc. zuzüglich der Schadstoffe in Baustoffen und Bauteilen der Gebäude sowie des maroden Systems der internen Grundstücksentwässerung ist zu bewältigen.

Der städtebauliche Entwurf ist darüber hinaus auch Grundlage der Planungen des Verbandes für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV). Durch die Unterstützung des Verbandes ist es möglich, ab Frühjahr kommenden Jahres die leerstehenden und nicht mehr nutzbaren Hallenstrukturen im hinteren Bereich niederzulegen und die bestehenden Altlasten zu entsorgen. Erhalten bleiben selbstverständlich die denkmalgeschützten Gebäude an der Straße Stöcken, der schon parallel zu den Arbeiten des AAV ebenfalls saniert und hergerichtet werden können sowie die Raumsituation des anschließenden Innenhofes.

In einem ersten Schritt werden in Zusammenarbeit mit dem AAV NRW – Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung die ehemaligen Produktionsstätten bzw. Betriebsgebäude mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude an der Straße „Stöcken“ sowie eventuell weiterer Bestandsgebäude rückgebaut. Der dabei anfallende Bauschutt wird aufbereitet und nach Möglichkeit wieder eingebaut, um zum einen unterirdische Hohlräume zu verfüllen und zum anderen eine Baugrundverbesserung und Geländenivellierung zu erreichen. Zugleich werden Altlasten im Rahmen der Gefahrenabwehr saniert. Verbleibende Restgehalte müssen gegebenenfalls durch die Überbauung oder Einrichtung von Grünflächen, wie in Industrie- und Gewerbegebieten üblich, gesichert werden. Ehemalige Fundamente werden bis in zwei Meter Tiefe unter zukünftiger Geländeoberkante rückgebaut, d. h. Restfundamente werden im Untergrund verbleiben. Damit kann das Gelände anschließend uneingeschränkt gewerblich genutzt werden.

Die zukünftige Geländeoberfläche wird so hergestellt, dass bei normaler Gewerbenutzung ohne besondere Anforderungen an den Untergrund die üblichen Flächengründungen ohne Mehraufwand realisiert werden können.

Die Gebietssanierung des AAV sorgt auch für die topographische Sicherung der Trasse der ehemaligen Straßenbahnlinie 5 für den möglichen Ausbau als Radroute und die Anbindung an das übergeordnete Radverkehrsnetz, was wiederum die Mitte des Areals anschließt und auch die Querung zur Freizeitanlage Bärenloch herstellt.

Alle vorgenannten Aspekte werden im Verlauf der weiteren Planung näher aufgeklärt und konkretisiert. Weitere Erläuterungen können in der Sitzung anhand von Plänen gegeben werden.

#### 6.4 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. Regelverfahren erfolgen. Dabei unterliegt er dem Grundsatz der Durchführung einer Umweltprüfung, in der die Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung darzustellen sind. Der Umweltbericht, der die umweltrelevanten Informationen nach den Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB sowie der Anlage 2 zum BauGB zusammenfasst, ist Bestandteil der späteren Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan.

Modell 3 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
( - Bürgerversammlung - )

- Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Solingen und Hinweise in der Tagespresse,
- Bürgerversammlung auf Einladung des Bezirksbürgermeisters und des Ausschussvorsitzenden mit Darlegung und anschließender Erörterung,
- Verteilung von Informationsblättern über das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren