

erstellt am: 08.05.2015

- öffentlich -

Bauleitplanung Stöcken/ Peter-Rasspe-Straße

Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 521 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Stöcken/ Peter-Rasspe-Straße (Beschluss 1) - Stadtbezirk Mitte -

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

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum	dafür	dagegen	enthalten
BV Mitte	28.05.2015			
ASUKM	15.06.2015			
Rat	18.06.2015			

1. Beschlussempfehlung

1.1 Bezirksvertretung Mitte

Die Bezirksvertretung Mitte stimmt dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 521 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Stöcken/ Peter-Rasspe-Straße mit dem Lageplan im Maßstab 1:500 vom 08.05.2015 zu.

1.2 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität

Der ASUKM empfiehlt dem Rat der Stadt den folgenden Beschlusssentwurf zur Annahme:

1.3 Rat

Für das Gebiet Stöcken/ Peter-Rasspe-Straße wird die Aufstellung des Bebauungsplanes D 521 gemäß § 2 BauGB angeordnet. Bestandteil des Beschlusses ist der Lageplan im Maßstab 1:500 vom 08.05.2015, in dem die Grenzen des künftigen Plangebiets durch starke schwarze unterbrochene Linien gekennzeichnet sind.

2. Sachverhalt

2.1 Ziel

Stadtplanerisches Ziel ist es, für das Areal der früheren Firma Rasspe - als größte, ehemals gewerblich genutzte Brachfläche im Stadtgebiet von Solingen - planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben zur Revitalisierung und Arrondierung im Sinne einer geordneten gewerblichen Nutzung zu schaffen.

2.2 Anlass und Lösung

Das insgesamt fast 7 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) steht 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 aktuell die Ausbietung des Grundstückes gestartet, die bis zum 30.06.2015 terminiert ist.

Das Ausbietungsverfahren zielt darauf ab, einen neuen Eigentümer mit adäquater Nutzungskonzeption für dieses Grundstück zu finden. Das Land NRW würde auf eine Aneignung verzichten, wenn der Interessent ein mit der Stadt Solingen abgestimmtes realisierungsfähiges Nutzungskonzept vorlegt und der Interessent zu dessen Umsetzung in der Lage ist.

Vor diesem Hintergrund soll durch den vorliegenden Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach Baugesetzbuch eine rechtliche Grundlage mit inhaltlicher Zielsetzung geschaffen werden. Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses könnten durch Zurückstellung von Bauvorhaben oder eine nachfolgende Veränderungssperre städtebauliche Fehlentwicklungen unterbunden werden. Durch inhaltliche Zielsetzungen werden Kriterien für die planungsrechtliche Sicherung, ebenso auch für die Abstimmung von etwaigen Nutzungskonzepten definiert.

Die Untersuchung zu den Brachflächen im Stadtgebiet aus 2013 hat deutlich gemacht, dass die Fläche Rassepe bei weitem das größte Flächenpotential von allen ermittelten Brachflächen aufweist. Entsprechend wurde auch bei der Online-Beteiligung zum Themenfeld Gewerbe im Januar/ Februar diesen Jahres 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 für Maßnahmen der öffentlichen Hand in Aussicht.

2.3 Alternativen zur Beschlussempfehlung

Bei Verzicht auf einen Aufstellungsbeschluss verbleiben Unwägbarkeiten für eventuelle Fehlentwicklungen des Areals. Es würde auf Möglichkeiten einer rechtlichen und zugleich inhaltlichen Steuerung verzichtet werden.

3. Beschlussauswirkungen

Durch den vorliegenden Beschluss wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 521 formal eingeleitet. Es besteht die Möglichkeit, auf Grundlage des Aufstel-

lungsbeschlusses gegebenenfalls von den planungssichernden Instrumenten (Zurückstellung und Veränderungssperre) bei Bedarf Gebrauch zu machen.

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. 3 Monaten eines Ingenieurs/ einer Ingenieurin in TVÖD E 12 sowie von ca. 3 Monaten einer Stelle im höheren Dienst.

4.2 für Beteiligungen

Durch den Beschluss ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen.

4.3 für Dritte

Es verbleiben bzw. entstehen Investitionsmöglichkeiten für umfangreiche Nutzungen.

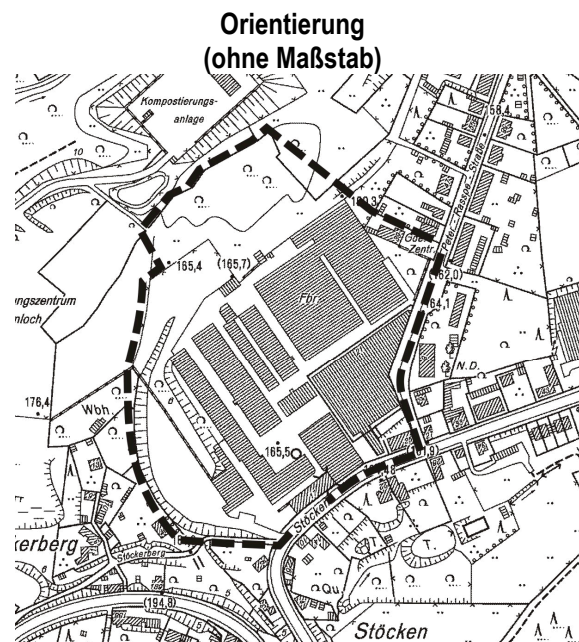
5. Bürger- bzw. Verbändebeteiligung

Im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes D 521 werden nach dem Baugesetzbuch Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen durchgeführt.

6. Erläuterungen

6.1 Planinhalte

In weiten Teilen kann das bebaute Anwesen der früheren Firma Rasspe als bebaubar und nutzbar im Sinne von § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden. Unter zwei Gesichtspunkten ist jedoch zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich: Die Einbeziehung der früheren Deponie von Gießereisanden im Nordwesten des Areals als zusätzliches Potential einer gewerblichen Entwicklung setzt eine Bebauungsplanung voraus. Weiterhin ist für die Vielfalt von Nutzungsmöglichkeiten voraussichtlich eine öffentliche Straßenerschließung notwendig, die ebenfalls eine Bebauungsplanung erfordert.



Darüber hinaus kann durch einen Bebauungsplan prinzipiell auch der Ausschluss von ungeeigneten bzw. weniger geeigneten Nutzungen festgelegt werden. Hierzu gehören Nutzungen wie Einzelhandel oder gewerbliche Nutzungen, die keine adäquate Nutzung des vorhandenen Potentials darstellen würden.

Im Einzelnen werden folgende Zielsetzungen für die Entwicklung des Areals formuliert:

- Der Standort soll insbesondere gewerblichen Nutzungen aus den Bereichen Produktion, produktionsnahen Dienstleistungen und Handwerk dienen. Hierdurch werden auch Entwicklungsmöglichkeiten für investitionsinteressierte Betriebe, die in Solingen ansässig sind, geschaffen. Im Gegensatz zu anderen deutlich kleineren Brachflächen sind hier günstige Bedingungen auch für Betriebe gegeben, die etwas höhere Emissionen als innerhalb eines Mischgebietes bzw. einer beengten Gemengelage aufweisen. Der Schutzanspruch benachbarter Nutzungen ist selbstverständlich zu beachten. Gleichzeitig könnte und sollte eine möglichst hohe Arbeitsplatzdichte angestrebt werden.
- In dem oben dargestellten Sinne ist das Gebiet z.B. nicht prädestiniert für große Betriebe, die ausschließlich in der Logistik tätig sind. Auch Betriebe, die ausschließlich Lagerung betreiben, sind hier nicht geeignet, es sei denn, dass sie unmittelbar in einem funktionalen Zusammenhang mit örtlichen Betrieben des produzierenden Gewerbes stehen. Ebenso sind Betriebe mit einem höheren Flächenbedarf bei relativ geringer Arbeitsplatzdichte und höheren Umweltbelastungen aller Voraussicht nach ungeeignet. Hierzu zählen beispielsweise Anlagen für die dauerhafte Aufbereitung von Bauschutt.
- Einzelhandelsnutzungen sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden, auszunehmen ist lediglich der Annexhandel eines produzierenden oder handwerklich tätigen Betriebes, wenn er in Bezug auf den gesamten Betrieb von untergeordneter Bedeutung ist.

Bei allen Planungen bzw. Konzepten zur gewerblichen Entwicklung der Fläche sind vor allem noch 2 Aspekte zu beachten und in ihrer Ausgestaltung und Umsetzbarkeit wenigstens in Grundzügen darzulegen:

- 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 aufzubereiten und mit Blick auf eine umweltgerechte Sanierung bzw. Handhabung darzustellen.
- Die bedeutende Themenstellung der Denkmalpflege ist bei den Planungen zu erfassen und im Sinne des Ratsbeschlusses über den Denkmalschutz vom 11.12.2014 zu würdigen. Die historischen straßenbegleitenden Gebäude für Verwaltung und Lagerung sind bzgl. ihres Erhaltes und ihrer zukünftigen Nutzung näher zu konkretisieren. Die Situation einer inneren Hofumbauung ist bei der Planung der inneren Erschließung und der Anordnung von Neubauten konzeptionell zu berücksichtigen.

Die vorgenannten Zielsetzungen sind für die Ausrichtung der städtebaulichen Planung und für die Entwicklung realisierungsfähiger Konzepte von Bedeutung. Im weiteren Verlauf der Planung bzw. der Grundstücksentwicklung wird näher auszuarbeiten sein, wel-

che Zielformulierungen als rechtliche Regelung im Bebauungsplan festgelegt werden, in städtebaulichen Verträgen vereinbart oder beispielsweise als qualitative Selbstverpflichtung unternehmerischer Akteure konkretisiert werden.

6.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. Regelverfahren erfolgen. Dabei unterliegt es 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 beigefügten Entwurfsbegründung sowohl zum Bebauungsplan als auch zur Flächennutzungsplanänderung.

7. Anlagen

Im Vorfeld übersendet an die jeweiligen Fraktionssprecher/-innen, während der Sitzung als Planaushang:

- Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes D 521 im Maßstab 1:500 vom 08.05.2015