

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 665 – Gebiet zwischen Kipperstraße, Nordstraße, Dorfmühler Straße und Haddenbacher Straße

hier: Beschluss über die Veränderungssperre Nr. 70 - Gebiet zwischen Kipperstraße, Nordstraße, Dorfmühler Straße und Haddenbacher Straße

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr	09.06.2016	Vorberatung
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	16.06.2016	Vorberatung
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	28.06.2016	Vorberatung
1	Rat	30.06.2016	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

4.12.3 Standortsicherung von Unternehmen, Städtebauförderung und
Entwicklungsmaßnahmen

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Beschlussvorschlag

Zur Sicherung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 665 – Gebiet zwischen Kipperstraße, Nordstraße, Dorfmühler Straße und Haddenbacher Straße – wird gemäß §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 (1) Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) die Veränderungssperre Nr. 70 für das Gebiet zwischen Kipperstraße, Nordstraße, Dorfmühler Straße und Haddenbacher Straße als Satzung beschlossen.

Die Veränderungssperre Nr. 70 umfasst den in § 2 der Satzung (Anlage 1) aufgeführten Bereich.

Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, gemäß § 14 (2) BauGB Ausnahmen von den Bestimmungen der Veränderungssperre Nr. 70 mit vorheriger Zustimmung des Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschusses zuzulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Produkt(e)

keine Produktrelevanz

Begründung

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss der Stadt Remscheid hat in seiner Sitzung am 20.08.2015 beschlossen, für das Gebiet zwischen Kipperstraße, Nordstraße, Dorfmühler Straße und Haddenbacher Straße den Bebauungsplan Nr. 665 aufzustellen (Ds-Nr. 15/1510). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Situation des Einzelhandels entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid zu steuern, für brachliegende Gewerbeflächen optimale Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, die Wohnbebauung an der Dorfmühler Straße planungsrechtlich zu sichern und die aktuellen Straßenverkehrsflächen festzusetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 665 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Derzeit wird zum BP 665 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) BauGB bzw. § 4 (1) BauGB vorbereitet.

Im kommunalen Einzelhandelskonzept (Ratsbeschluss vom 25.09.2014) sind Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsbetriebe formuliert. So sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen

selbst gesichert und weiterentwickelt werden. Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden. Diese Vorhaben müssen in einer städtebaulich integrierten Lage liegen, ein wesentlicher Teil des Umsatzes muss aus dem fußläufigem Nahbereich rekrutierbar sein und der Nahbereich des Vorhabens soll sich möglichst wenig mit den Nahbereichen der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Weiterhin soll das Vorhaben einen Beitrag zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung leisten, dazu soll er maximal 50% der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Marktes abdecken.

Der Standort Kipperstraße liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, die nächsten zentralen Versorgungsbereiche sind das Innenstadtzentrum in ca. 500 m Entfernung und das Stadtbezirkszentrum Süd in ca. 200 m Entfernung. Das Gebiet ist auch städtebaulich allenfalls teilintegriert, da in der unmittelbaren Umgebung vorwiegend Gewerbebetriebe vorhanden sind und die nächsten Wohnstandorte durch große Verkehrswege vom Standort getrennt und auch durch die Topographie schwer zu erreichen sind. Damit sind die Grundvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt erfüllt.

Des Weiteren liegen an der Dorfmühler Straße einige Wohnhäuser, die im derzeitigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind und damit planungsrechtlich lediglich Bestandsschutz haben. Diese Wohnnutzung soll langfristig unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen gesichert und ggf. entwickelt werden.

Da der tatsächliche Straßenausbau im Plangebiet von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abweicht, sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 665 die Straßen entsprechend ihres in der Örtlichkeit vorhandenen Ausbaus festgesetzt werden.

Im Jahr 2015 ist eine Bauvoranfrage für einen Lebensmitteldiscounter mit Verkaufsflächen von alternativ 800, 1200 oder 1400 m² gestellt worden. Da dieses Vorhaben voraussichtlich nicht den o.g. Zielen des BP 665 entspricht und deshalb geeignet ist, die Durchführung des Bebauungsplans wesentlich zu erschweren oder unmöglich zu machen, wurde es gemäß § 15 BauGB für ein Jahr zurückgestellt (s. Ds.-Nr. 15/1511). Da die Zurückstellung nur für ein Jahr möglich ist (der Zurückstellungsbescheid datiert vom 02.09.2015), soll nun zur weiteren Sicherung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen werden.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst alle Grundstücke des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 665 mit Ausnahme des Flurstücks 194 sowie der Flurstücken 204 und 311 in Teilen, welche zu der angrenzenden Straßenparzelle gehören. Für das Flurstück 194 ist erst vor kurzem eine Baugenehmigung für einen Kfz-Prüfstand erteilt worden. Das Gebiet wird derzeit neu bebaut, so dass dort eine Gefährdung der Planungsziele unwahrscheinlich ist. Für das restliche Plangebiet ist eine Gefährdung der Planungsziele nicht auszuschließen, da sich im Plangebiet große Freiflächen befinden.

Mit der im Beschluss- und Satzungsentwurf vorgeschlagenen Ermächtigung der Verwaltung, Ausnahmen von der Veränderungssperre mit vorheriger Zustimmung des Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschusses gemäß § 14 (2) BauGB zuzulassen, können jedoch Vorhaben, die der beabsichtigten Planung nicht entgegenstehen, auch während der Geltungsdauer der Veränderungssperre zugelassen werden, so dass mit den Planungszielen übereinstimmende Investitionsvorhaben nicht unnötigerweise verzögert werden.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Gemäß § 17 (1) BauGB ist der Zeitraum einer Zurückstellung eines Vorhabens für das betroffene Grundstück auf die Zweijahresfrist anzurechnen. Die Veränderungssperre kann gemäß § 17 (1) BauGB um ein Jahr verlängert werden; wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Frist gemäß § 17 (2) BauGB um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

Veränderungssperre Nr. 70 - Satzung