

Beschlussvorlage

BP 667 - Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB
 2. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
-

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	25.10.2016	Vorberatung
1	Ausschuss für Bauen, Gebäudemanagement, Liegenschaften und Denkmalpflege	08.11.2016	Vorberatung
1	Ausschuss für Bürger, Umwelt, Klimaschutz und Ordnung	08.11.2016	Vorberatung
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	17.11.2016	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

0.62.7 Bauleitplanung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Beschlussvorschlag

1. Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 667 - Gebiet: nördlich Königstraße -, wird entsprechend der in der Anlage beigefügten Gebietsabgrenzung der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung auf einer bislang durch einen Gewerbebetrieb geprägte Fläche geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 667, - Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark – erfolgt auf der Grundlage des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB, „Bebauungspläne der Innentwicklung“. Vor diesem Hintergrund wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen.

Ortsüblich bekannt gemacht werden sollen:

- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 667 gemäß § 2 (1) BauGB,
- der Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 667 gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll,
- das nach § 2 der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren wird.

2. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Zu dem Bebauungsplan Nr. 667 - Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark -, wird die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. Ziffer 4.2 der Richtlinien der Stadt Remscheid über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durch Planaushang, unter Verzicht auf eine Bürgerversammlung.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

keine

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Produkt(e)

Begründung

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Königsstraße 78 / 80 und nunmehr längerem Leerstand der Fabrikhallen, wird seitens eines Investors auf diesem Gelände die Realisierung einer Wohnbebauung angestrebt. Der BP 667 wird hierfür die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Das Plangebiet (Gesamtgröße ca. 8500 m²) umfasst dabei neben dem Gelände der ehemaligen Metallsägen- und Präzisionswerkzeugfabrik (Gemarkung Remscheid, Flur 1, Flurstücke Nr. 1 und 2) auch – zur Sicherung einer optimalen Erschließungssituation - den Teilabschnitt der Königstraße, der diesem Gelände südlich vorgelagert ist. Im Einzelnen kann die Gebietsabgrenzung dem als Anlage beigefügten Lageplan entnommen werden.

Mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des BP 667 wird der z. Zt. in diesem Bereich gültige Fluchtlinienplan K 14 teilweise von der aktuellen Bauleitplanung überlagert werden. Die Kosten des Planverfahrens werden vom Investor getragen.

Der BP 667 sieht auf einer im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid dargestellten Gewerbefläche die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets vor. Unter Erhalt der unmittelbar an der Königstraße gelegenen Wohnhäuser (Königstr. 78 / 80) sollen, sowohl straßenbegleitend als auch unter Einbeziehung des Hintergeländes, ca. 4 freistehende, 3 – 4 geschossige Mehrfamilienwohnhäuser, mit jeweils 3 bzw. - in einem Gebäude - mit 2 Wohneinheiten pro Etage errichtet werden. Bei dem 4. Geschoss handelt es sich dann max. um ein Staffelgeschoss. Die Erschließung erfolgt über die Königstraße und ist im Bereich der ehemaligen Fabrikzufahrt unter Sicherung des hier vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes geplant. Zum besseren Verständnis ist ein erster Entwurf des Investors (unverbindlicher Vorabzug) dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt worden.

Das Handlungsprogramm Wohnen formuliert Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen für den Remscheider Wohnungsmarkt für die nächsten 10 -15 Jahre. Neben der quantitativen Betrachtung des Wohnungsmarktes, Wohnungsüberhänge und Neubedarf, werden auch qualitative Aspekte des Wohnens in Remscheid betrachtet. Es trifft Aussagen zu den Handlungsfeldern Leerstandsmanagement, Neubaubedarf, Bestandsanpassung und energetische Sanierung. Für das Themenfeld Neubaubedarf und Flächenentwicklung werden u.a. folgende Ziele vorgegeben:

- Mehr Innenentwicklung als Bauen auf der grünen Wiese,
- Remscheid wird die Entwicklung von Wohnbauflächen mit sehr guten Lagequalitäten und einer sehr guten Infrastrukturversorgung vorantreiben
- Die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen erfolgt entsprechend der Bedarfsentwicklung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Bei der Ergänzung der Wohnbauflächen soll vorhandene technische, soziale und versorgende Infrastruktur zur Verringerung von Investitionskosten und zur längerfristigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur genutzt werden.

Das Handlungsprogramm Wohnen wurde am 28.06.2012 vom Rat der Stadt Remscheid beschlossen. Das Planungsziel des BP 667 entspricht der Zielsetzung, dass der Innentwicklung Vorrang vor dem Bauen auf der grünen Wiese einzuräumen ist.

Obwohl abweichend von den Darstellungen des FNP und unter Einbeziehung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes, ist, ausgehend vom Bedarf, die Entwicklung einer Wohnsituation in diesem Bereich auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Die im Bereich der Ottostraße vorhandene Wohnbebauung wird in südöstliche Richtung erweitert, die nutzungsbezogene Vorprägung dieses Gebiets damit nachhaltig gestärkt. Die Neuplanung stellt damit ein ergänzendes Element der vorhandenen städtebaulichen Strukturen dar. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen – u.a. HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE, ÖPNV-Anbindungen, abwassertechnische Ver- und Entsorgung, Nutzung der Informationsmedien entsprechend dem

Stand der örtlich vorhandenen Technik usw. – optimieren zudem die realisierungsrelevanten Rahmenbedingungen.

Umweltbezogene Fakten werden im Rahmen des Planverfahrens untersucht und entsprechend der jeweiligen Ergebnisse in die Festsetzungen des BP's einbezogen. Hierzu gehören u.a. Klärung der Altlastensituation, der Lärmimmissionen – Verkehrs- und ggf. Gewerbelärm -, der naturschutzfachlichen Belange etc.

Auf Grund der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich wird der BP 667 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Das bedeutet u.a., dass, unter Anwendung von § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB, auf die Durchführung der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), die Erarbeitung des Umweltberichtes (§ 2 a (2) BauGB), die Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) verzichtet wird. Für den Abwägungsprozess dieser Bauleitplanung werden dennoch alle naturschutzfachlich relevanten Fakten einschließlich möglicher Kompensationsmaßnahmen ermittelt und in das weitere Vorgehen mit einbezogen.

Sofern der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP abweicht, so kann er dennoch – gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB - vor der FNP-Änderung aufgestellt werden. Der FNP ist dann auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Da der FNP der Stadt Remscheid auf eine kleinräumige Wiedergabe der einzelnen Nutzungen verzichtet und Flächen mit einer Größe unterhalb von 0.2 ha im Rahmen der generalisierten Betrachtungsweise des FNP's hier nicht mehr differenziert dargestellt werden (sh. Kp. 4.1 der Begründung zum FNP), würden abweichende Festsetzungen im Rahmen dieser Flächengröße kein Erfordernis zur Durchführung eines FNP-Änderungs- bzw. Berichtigungsverfahrens auslösen.

Das Plangebiet des BP 667 überschreitet mit seinen ca. 8500 m² Größe diesen Grenzwert. Ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren ist daher unverzichtbar.

Von der Möglichkeit gem. § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) zu verzichten wird, zur optimalen Information der von der Planung berührten Öffentlichkeit und sonstigen Institutionen, und der damit wiederum verbundenen Möglichkeit einer frühzeitigen Einbeziehung aller Belange in das weitere Planungsprozedere, abgesehen.

Vor diesem Hintergrund ist der Beschluss zu Pkt. 1 vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss zu fassen; die übrigen beteiligten Ausschüsse beschließen eine entsprechende Empfehlung. Die Beschlussfassung schließt die Aufnahme in die Aufgabenliste ein. Die BV 1 – Alt Remscheid – hat hierzu ein Anhörungsrecht.

Der Beschluss zu Pkt. 2 ist von der Bezirksvertretung 1 – Alt-Remscheid - zu fassen.

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

1. Abgrenzung
2. FNP Auszug
3. Luftbild
4. Fluchtlinienplan K 14
5. Fluchtlinienplan K 14 - Auszug
6. Lageplan - Vorentwurf