

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 669 und 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet östlich Büchelstraße, nördlich Eduardstraße

1. Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	07.02.2017	Entscheidung
1	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr	09.03.2017	Vorberatung
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	23.03.2017	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

0.00R Referat Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Beschlussvorschlag

1. Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Zu dem Bebauungsplan Nr. 669 und zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet östlich Büchelstraße, nördlich Eduardstraße – werden die Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

Die räumlichen Geltungsbereiche stimmen überein und ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan.

Beide Bauleitplanverfahren behandeln den gleichen Sachverhalt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Ziel des Bebauungsplanverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung ist die Ordnung der Gemengelage aus Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Betriebserweiterung.

Die Aufstellungsbeschlüsse zu dem Bebauungsplan Nr. 669 sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet östlich Büchelstraße, nördlich Eduardstraße – sind ortsüblich bekannt zu machen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zu dem Bebauungsplan Nr. 669 und zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet östlich Büchelstraße, nördlich Eduardstraße – wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. Ziffer 4.1 der Richtlinien der Stadt Remscheid über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durch Planaushang.

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)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Begründung

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als eine Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen mit einer insgesamt hohen Dichte dar.

Entlang der Büchelstraße überwiegen die Wohnnutzungen, während sich im rückwärtigen Bereich bereits heute die Produktions- und Verwaltungsgebäude eines Automobilzulieferers

sowie eines weiteren Gewerbebetriebs befinden. Die nördlich des Friedhofs gelegenen Flächen stellen sich nach der Rodung der zuvor aufstehenden Gehölze derzeit als Freiflächen mit einem Wiesenbewuchs dar. Auch die direkte Umgebung des Plangebiets stellt sich heterogen dar und ist sowohl durch Wohngebäude als auch durch einzelne gewerbliche Nutzungen geprägt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Büchelstraße, die Eduardstraße und die Winterstraße. Das Firmengelände des Automobilzulieferers wird derzeit direkt von der Büchelstraße sowie über die Winterstraße angefahren. Aufgrund der insgesamt engen Straßenquerschnitte kommt es durch Rangiervorgänge insbesondere im Bereich der Büchelstraße zu Behinderungen.

Die Mitarbeiterstellplätze werden ebenfalls über die Büchelstraße angefahren und befinden sich nördlich der heutigen Zufahrt. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit auf dem Betriebsgrundstück ist die heutige Zahl der Mitarbeiterstellplätze nicht ausreichend, so dass Mitarbeiter auch öffentliche Stellplätze in der Büchelstraße nutzen.

Das der Betriebserweiterung für den Automobilzulieferer zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung der Produktionsfläche mittels eines zweigeschossigen Stelzenbaus vor. Damit erweitert sich die Produktionsfläche um etwa 3.300 qm. Das bisherige Außenlager wird durch diese Betriebserweiterung überplant. Eine Außenlagerfläche ist künftig im Bereich des Flurstücks 22 vorgesehen. Die Mitarbeiterstellplätze sollen im Osten des Plangebiets auf einer heutigen Außenbereichsfläche angeordnet werden.

Mit der geplanten Betriebserweiterung soll auch eine Verbesserung der Andienung des Betriebs einhergehen: Die Zufahrt für den Lieferverkehr soll über die nördlich des Gebäudes Büchelstraße 36 nach Osten führende Stichstraße der Büchelstraße erfolgen. Die Abfahrt erfolgt anschließend über die Winterstraße und im weiteren Verlauf über die Eduardstraße bzw. Jöstingstraße. Die LKW unterfahren von Norden kommend, den geplanten Stelzenbau und versorgen bzw. entsorgen die Produktionsstätten von unten. Die Ausfahrt erfolgt nach Süden, ohne dass die LKW rangieren müssen.

Für die planungsrechtliche Umsetzung dieses Konzepts ist vorgesehen die Gemengelage zu ordnen und die Flächen künftig differenziert als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet festzusetzen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft. Ein Bodengutachten zur Ermittlung der Altlastensituation sowie der Versickerungsfähigkeit wird erstellt. Der erforderliche ökologische Ausgleich für die Planung wird ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Bepflanzung zur Einbindung in die freie Landschaft wird sichergestellt.

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Für die Bebauungsplanung werden die Planungskosten gem. HOAI sowie Kosten für anfallende Gutachten und Fachbeiträge durch den Investor übernommen, sowie für die Flächennutzungsplanung Kosten für anfallende Gutachten und Fachbeiträge.

Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans (8. Änderung des FNP) ist zum einen erforderlich, da die derzeit vorhandenen Bauflächendarstellungen sich bestandsorientiert nur auf den bislang bereits baulich genutzten Siedlungsbereich erstrecken. Innerhalb des Geltungsbereiches der zur Beschlussfassung vorgesehenen Bauleitplanungen stellt der FNP für die nördliche Eduardstraße sowie für die Adressen Büchelstraße 20 und 22 Wohnbaufläche, sowie nördlich und östlich daran angrenzend Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Im Ostteil des Plangebietes, in welchem zusätzliche Betriebsnutzungen platziert werden sollen, weist der FNP derzeit Wald und Grünfläche aus. Im weiteren Planverfahren sind zum anderen auch die bereits vorhandenen Bauflächendarstellungen innerhalb des Plangebietes anzupassen, sofern dies für die weitere Quartiersentwicklung erforderlich ist.

Gemäß dem aktuellen Stand der konzeptionellen Entwicklung bedeutet dies unter Berücksichtigung der Darstellungsschwelle des FNP, dass das neu vorgesehene

Gewerbegebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt wird und die Mischgebietsdarstellung sich auf den restlichen Geltungsbereich erstrecken soll.

Der Beschluss zu Ziffer 1 ist vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss zu fassen; die übrigen Gremien beschließen entsprechende Empfehlungen.

Der Beschluss zu Ziffer 2 ist von der Bezirksvertretung Alt-Remscheid zu fassen; die übrigen Gremien nehmen Kenntnis.

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

Lageplan Geltungsbereich BP Nr. 669 sowie 8. Änderung des Flächennutzungsplans