

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 670 – Gebiet zwischen Wolfstraße und Ronsdorfer Straße – und 9. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet zwischen nördlicher Wolfstraße und Ronsdorfer Straße

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. 670 – Gebiet zwischen Wolfstraße und Ronsdorfer Straße – sowie zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet zwischen nördlicher Wolfstraße und Ronsdorfer Straße - werden die Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

Die räumlichen Geltungsbereiche ergeben sich aus den als Anlagen beigefügten Lageplänen.

Beide Bauleitplanverfahren behandeln den gleichen Sachverhalt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Ziel ist die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen. Die ehemals bereits gewerblich genutzten und derzeit brachliegenden Flächen zwischen Wolfstraße und Ronsdorfer Straße sollen im Sinne eines Flächenrecyclings wieder nutzbar gemacht und durch die Einbeziehung bisher ungenutzter Flächen arrondiert werden.

Die Aufstellungsbeschlüsse zu dem Bebauungsplan Nr. 670 – Gebiet zwischen Wolfstraße und Ronsdorfer Straße – sowie zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet zwischen nördlicher Wolfstraße und Ronsdorfer Straße – sind ortsüblich bekannt zu machen.

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

Zu dem Bebauungsplan Nr. 670 – Gebiet zwischen Wolfstraße und Ronsdorfer Straße – sowie zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet zwischen nördlicher Wolfstraße und Ronsdorfer Straße – 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 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

Im Plangebiet befand sich vormals der Produktionsbetrieb eines Unternehmens, welches Sägen und Maschinenmesser hergestellt hat. Nach dessen Insolvenz stehen die Produktionshallen und Verwaltungsgebäude derzeit leer, die befestigten Außenflächen sind ebenfalls ungenutzt.

Das planerische Ziel ist die Reaktivierung dieser Flächen und ihre erneute Integration in das Stadtgefüge. Das Gelände wurde inzwischen an einen Remscheider Betrieb verkauft, der seine Produktion an den Standort zwischen Wolfstraße und Ronsdorfer Straße verlagern will. Dabei sollen Teile der aufstehenden Gebäude erhalten und umgenutzt werden, andere Gebäudeteile sollen abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt werden. Die ehemals gewerblich genutzten Flächen sollen um nördlich angrenzende bislang dem Außenbereich zugehörige Flächen ergänzt werden. Durch diese Arrondierung kann eine Gesamtgröße der gewerblichen Fläche hergestellt werden, die dem Bedarf für die angestrebte gewerbliche Entwicklung gerecht wird.

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der östlichen Produktionshalle und des Verwaltungsgebäudes an der Wolfstraße vor. Die übrigen aufstehenden Gebäude sollen abgebrochen werden.

Im Anschluss an die östliche Produktionshalle sollen zwei weitere Hallen errichtet werden. Gegenüber dem heutigen Bestand reichen diese Hallen weiter in Richtung Norden. Diese Hallen werden als Lager, für die Montage sowie für die Unterbringung des sogenannten Technikums genutzt.

Das Verwaltungsgebäude soll durch einen nördlich anschließenden Kopfbau ergänzt werden, in welchem ebenfalls Büronutzungen untergebracht werden sollen. Damit wird der durch die Produktionshallen genutzte Teil des Gewerbegebiets in Richtung der durch Wohnnutzungen geprägten Wolfstraße abgeschirmt.

Die verbleibenden Flächen auf der bestehenden Brachfläche reichen nicht aus, um neben den Gebäuden auch die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze unterzubringen. Daher wird das Flurstück 202 in den Geltungsbereich einbezogen. Es ist vorgesehen, im Norden des Plangebiets eine Stellplatzanlage für die Mitarbeiter zu errichten.

Für die planungsrechtliche Umsetzung dieses Konzepts ist vorgesehen das Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft. Der erforderliche ökologische Ausgleich für die Planung wird ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

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 (9. Änderung des FNP) ist erforderlich, da innerhalb des Plangebietes der Bebauungsplanung Nr. 670 im unbebauten Norden bislang Wohnbaufläche dargestellt, sowie nur im Süden, weitgehend übereinstimmend mit der leerstehende Betriebsgebäude umfassenden Teilfläche, bereits gewerbliche Baufläche vorhanden ist. Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, die für die Bebauungsplanung erforderliche Darstellung einer gewerblichen Baufläche vollflächig vorzunehmen. Da dies nur für den Norden des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung Nr. 670 erforderlich ist, erstreckt sich der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gebiet zwischen nördlicher Wolfstraße und Ronsdorfer Straße – nur auf die bisher östlich an die Wolfstraße dargestellte, bislang unbebaute Wohnbauflächendarstellung.

Eine exakte Übereinstimmung der Geltungsbereiche von 9. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanung Nr. 670 ist auch für die betreffende Nordfläche der Planung nicht erforderlich, da die planerisch verwendeten Kartengrundlagen voneinander abweichen und der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Entwicklung vorgibt. Mit einer Konversion der bisherigen Wohnbauflächendarstellung östlich der Wolfstraße ist die erforderliche bauleitplanerische Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

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)

1. Geltungsbereich BP Nr. 670
2. Geltungsbereich 9. Änderung des Flächennutzungsplans