

Beschlussvorlage

BP 667 – Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark - Satzungsbeschluss

- 1. Entscheidung über die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Bürger (gem. § 3 (2) BauGB)**
 - 2. Entscheidung über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (gem. § 4 (2) BauGB)**
 - 3. Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 Gemeindeordnung NRW)**
 - 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB)**
-

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	09.10.2018	Vorberatung
1	Ausschuss für Bauen, Gebäudemanagement, Liegenschaften und Denkmalpflege	06.11.2018	Vorberatung
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	08.11.2018	Vorberatung
1	Rat	22.11.2018	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

4.12 b Bauleitplanung Wohnen

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Beschlussvorschlag

1. Entscheidung über die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen (gem. § 3 (2) BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 667 – Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark - hat einschließlich Begründung in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Gelegenheit sich über die Ziele der Planung zu informieren und dazu Stellung zu nehmen. Dem entsprechenden Ergebnisbericht (Anlage) wird zugestimmt.

2. Entscheidung über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (gem. § 4 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.07.2018. Dem entsprechenden Ergebnisbericht (Anlage) wird zugestimmt.

3. Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 Gemeindeordnung NRW)

Der Bebauungsplan Nr. 667 – Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark - wird gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist gem. § 9 (8) BauGB eine Begründung beigelegt.
Von der zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB abgesehen.
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 667 – Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark - weicht in den Festsetzungen, die er trifft, von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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)

Klima-Check

Der Bebauungsplan Nr. 667 Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark ist die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes. Hierzu soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass die Ausrichtung der Gebäude in südliche Richtung erfolgen kann, sodass eine passive Nutzung der Sonnenenergie optimal gegeben ist. Ebenso könnten durch diese Anordnung die Dachflächen für die Installation von Solaranlagen genutzt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Anordnung der Bauflächen (Baukörperstellung) mit ihrer leichten Südwest-Stellung entspricht einer nahezu optimalen Ausrichtung.

Das vom Fachgutachter erarbeitete Klimagutachten kommt im Kapitel 2.4 „Schematische Darstellung von Klimaschutzmaßnahmen im Plangebiet“ zu der Aussage, dass eine Gebäudeausrichtung nach Süden bzw. leicht nach Südwesten sinnvoll ist und sich diese aufgrund der Topografie und Lage des Plangebietes anbietet. Der Bebauungsplanentwurf greift diesen Vorschlag auf und entwickelt diesen weiter.

Darüber hinaus muss festgehalten werden, dass der Bebauungsplan **keine** Festsetzungen trifft, die der Nutzung von regenerativen Energien entgegenstehen oder diese einschränken würden.

Das Umweltgutachten, welches im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 667 erarbeitet wurde, beinhaltet ein Klimaschutzgutachten, welches als Anlage dieser Entwurfsbegründung beigelegt ist.

Mit diesem Bebauungsplan wird die bisher vorhandene Bebauung eines produzierenden Betriebes in eine Neubebauung mit Wohnnutzung geändert und ist somit von einer Verbesserung der bisherigen Emissionssituation auszugehen.

Für die Wohnbebauung ist eine kleinräumige NO²-Emission ausgehend vom PKW-Verkehr sowie den Kleinf Feuerungsanlagen zur Heizwärmeerzeugung anzunehmen. Diese ist insgesamt als sehr gering einzustufen.

Eine Entlastung und mögliche Minderung des voraussichtlich neu entstehenden PKW-Verkehrs ist darüber hinaus durch die sehr kurze Distanz und gute Erreichbarkeit des örtlichen ÖPNV und das örtliche Radwegenetz vorhanden.

Eine weitere langfristige Schaffung und Sicherung eines positiven Kleinklimas und Abbaus von Luftschadstoffen ist im Plangebiet durch die vorhandenen privaten Gärten und durch die direkte Nachbarschaft zum Stadtpark mit Waldflächen, Kleingartenanlagen und privaten Grünflächen gegeben.

Gegenwärtig bleibt festzuhalten, dass die angestrebte Bauleitplanung, zu keiner Verschlechterung der klimatischen Ausgangslage führen dürfte.

Begründung

Im Bereich der Königstraße Nr. 78 – 82, bzw. auf dem diesen beiden Gebäuden nördlich angrenzenden Hintergelände, befindet sich ein ehemaliger Produktionsstandort. An diesem

Standort wurden Hand- und Maschinensägeblätter, Kreissägenblätter und Messer für Holz- und Kunststoffverarbeitung gefertigt. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung Ende 2015 und nunmehr längerem Leerstand der Fabrikhallen, wird seitens eines Investors geplant den gesamten gewerblichen Gebäudebestand rückzubauen und auf dem freiwerdenden Gelände die Realisierung einer Wohnbebauung anzustreben.

Der Bebauungsplan Nr. 667 soll 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.

Der Bebauungsplan Nr. 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, vier freistehende, drei bis vier- geschossige Mehrfamilienwohnhäuser, mit jeweils drei bzw. - in einem Gebäude - mit zwei Wohneinheiten pro Geschoss errichtet werden. Bei dem vierten Geschoss handelt es sich dann maximal um ein Staffelgeschoss. Die Erschließung erfolgt über die Königstraße und ist im Bereich der ehemaligen Fabrikzufahrt unter Sicherung des hier vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes geplant. Das geplante Gebäude westlich der Häuser Königstraße 78 / 80 wird direkt von der Königstraße aus erschlossen.

Im nördlichen Planbereich, südlich angrenzend an das Gebiete des Stadtparkes, schließt sich eine zum Firmengelände gehörende brachliegende Grünfläche mit erhaltenswertem Baum- und Strauchbestand an. Diese Fläche soll durch die Planung weitestgehend planungsrechtlich gesichert werden.

Die angestrebte Planung wird als städtebaulich sinnvoll und positiv beurteilt, da diese auf der rechtlichen Grundlage des § 34 BauGB aber nicht genehmigungsfähig ist, wird ein entsprechendes Planungsbedürfnis ausgelöst, so dass das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 667 erforderlich wird.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes in diesem Bereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 667 nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan vor der FNP- Änderung aufgestellt werden, der rechtswirksame FNP ist dann auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

In seiner Sitzung am 05.06.2018 fasste der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss der Stadt Remscheid die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 667 Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark.

Die Planoffenlage fand in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 statt. Seitens der Bürger wurden Stellungnahmen vorgelegt, die aber zu keinen Ergänzungen oder Korrekturen im Plan geführt haben.

Parallel dazu fand mit Schreiben vom 04.07.2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Auch hier gingen keine, den Zielen dieser Bauleitplanung entgegenstehenden Stellungnahmen ein, die zu einer Planänderung, die eine erneute Offenlegung zur Folge hätte, geführt hätten.

Die Entscheidungsbegründung wurde gemäß des Verfahrensfortschritts entsprechend redaktionell angepasst und ergänzt, folgende redaktionelle Ergänzungen wurden vorgenommen:

Am 13.04.2018 ist der neue Regionalplan in Kraft getreten folgende Textpassage wurde unter II BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE Unterpunkt 1. Regionalplan (REP) eingefügt bzw. angepasst:

Gemäß der entsprechenden Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der neue Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf) den bisherigen Regionalplan (GEP 99) ab.

Die Regelungen des REP sind somit gemäß §§ 4 und 5 Raumordnungsgesetz (ROG) sowie gemäß fachrechtlicher Raumordnungsklauseln zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Unter Punkt III. GEPLANTE VERFAHRENSCHRITTE UND VERFAHRENSART unter Punkt 3. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde folgender Text eingefügt:

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.06.2018 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 667 Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse und die Bezirksvertretung haben gleichlautende Empfehlungen abgeben.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 stattgefunden.

Punkt 4. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.06.2018 beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom 04.07.2018 zeitgleich zur Offenlegung des Plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Unter Punkt 6 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Remscheid soll in einer seiner nächsten Sitzungen, zusammen mit den Ergebnisbericht aus den Beteiligungen gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 667 beschließen.

Unter dem Punkt 7.2 Altlasten wurde folgende Textpassage zusätzlich zur Klarstellung mitaufgenommen:

Zwischenzeitlich ist die Rückbaumaßnahme unter fachgutachterlicher Begleitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgeschlossen worden. Die Arbeiten wurden in einem gutachterlichen Bericht des Büros IGW vom 18.06.2018 zur fachgutachterlichen Begleitung des Rückbaus der Betriebsgebäude auf dem Grundstück Königstraße 78 – 80 dokumentiert (der Entscheidungsbegründung als Anlage beigefügt ebenso beigefügt die Stellungnahme des Büros IGW vom 16.04.2018 zu dem Ergebnis abschließender Bodenerkundungen und chemischer Analytik für das Grundstück Königstraße 78 – 80 in Remscheid).

Auf einem Teilbereich des Plangebiets befindet sich allerdings demnach noch eine Aufschüttung. Bei Baumaßnahmen anfallende Aushubböden aus der Anschüttung sind nach den vorliegenden Analyseergebnissen gemäß den Technischen Regeln Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA,

5. Auflage 2004; Technische Regeln Boden in der Fassung vom 05.11.2004) als Z 1 bis > Z 2 Materialien einzustufen. Die Verwertungs- / Entsorgungsmöglichkeiten sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch entsprechende Deklarationsanalysen abzuklären.

Eine gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten im Bereich der Anschüttung ist bei künftigen Bauvorhaben erforderlich. Einzelheiten hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan mit dem Hinweis auf die vorliegende Anschüttung gekennzeichnet. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass der anfallende Aushub aus der Anschüttung bei Bauarbeiten ggf. entsorgungspflichtig ist, wodurch erhöhte Entsorgungskosten resultieren können. Aufgrund des neuen Kenntnisstands wird die bestehende Kennzeichnung im Bebauungsplan reduziert dargestellt.

Im Rahmen der Rückbaumaßnahmen wurden die bei den Bodenuntersuchungen festgestellten punktuellen Bodenbelastungen durch Auskoffnung saniert.

Die durchgeführten Oberbodenuntersuchungen auf den verbleibenden Freiflächen halten die Prüfwerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete ein. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen eine im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung.

Der Punkt 7.6 Luftreinhaltung wurde neu aufgenommen:

7.6 Luftreinhaltung

Für die Stadt Remscheid liegt ein Luftreinhalteplan (BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF, 2012) gemäß der europäischen Richtlinie 2008/50/EG Richtlinie über Luftqualität und saubere Luft für Europa auf der Grundlage der kontinuierlichen Messungen zu Stickstoffdioxid (NO²) durch das Landes Amt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) an einer Verkehrsmessstelle im Stadtgebiet vor. Dieser enthält ein „Maßnahmenbündel“, um die Bevölkerung vor schädlichen Schadstoffkonzentrationen in der Luft zu schützen, insbesondere durch Straßenverkehr als wesentliche Quelle. Die Kommunen sind gehalten, eine Verringerung der Emissionen zu erreichen.

Das in diesem Bebauungsplan betrachtete Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans und grenzt an die Umweltzone als eine der Maßnahmen des Luftreinhalteplans.

Mit diesem Bebauungsplan wird die bisher vorhandene Bebauung eines produzierenden Betriebes in eine Neubebauung mit Wohnnutzung geändert und ist somit von einer Verbesserung der bisherigen Emissionssituation auszugehen.

Für die Wohnbebauung ist eine kleinräumige NO²-Emission ausgehend vom PKW-Verkehr sowie den Kleinf Feuerungsanlagen zur Heizwärmeerzeugung anzunehmen. Diese ist insgesamt als sehr gering einzustufen.

Eine Entlastung und mögliche Minderung des voraussichtlich neu entstehenden PKW-Verkehrs ist darüber hinaus durch die sehr kurze Distanz und gute Erreichbarkeit des örtlichen ÖPNV und das örtliche Radwegenetz vorhanden.

Eine weitere langfristige Schaffung und Sicherung eines positiven Kleinklimas und Abbaus von Luftschadstoffen ist im Plangebiet durch die vorhandenen privaten Gärten und durch die direkte Nachbarschaft zum Stadtpark mit Waldflächen, Kleingartenanlagen und privaten Grünflächen gegeben.

Konkret im Luftreinhalteplan für die Stadt Remscheid genannte Maßnahmen sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 667 nicht umzusetzen.

Als redaktionelle Ergänzung ist die Bebauungsplanurkunde durch den Hinweis, dass die DIN 4109 – 1:2018-0 Schallschutz im Hochbau, auf die in den textlichen Festsetzungen Punkt 1.9 verwiesen wird, wird zusammen mit dieser Bebauungsplanurkunde zur Einsichtnahme bereitgehalten. Sie kann auch über den Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Wie oben dargelegt ist die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche gemäß den gutachterlichen Stellungnahmen reduziert worden.

Darüber hinaus ergeht basierend auf den gutachterlichen Stellungnahmen folgender Hinweis auf der Planurkunde:

Eine gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten im Bereich der Anschüttung ist bei künftigen Bauvorhaben erforderlich. Einzelheiten hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan mit dem Hinweis auf die vorliegende Anschüttung gekennzeichnet. Es ergeht der Hinweis, dass der anfallende Aushub aus der Anschüttung bei Bauarbeiten ggf. entsorgungspflichtig ist, wodurch erhöhte Entsorgungskosten resultieren können.

Damit liegt der Bebauungsplan in seiner, in der Anlage, dargestellten Form diesem Satzungsbeschluss zugrunde. Änderungen in der Planfassung gegenüber der Offenlage die eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge gehabt hätten, ergaben sich nicht.

Um das Bauleitplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abschließen zu können, bittet die Verwaltung um Entscheidungen gem. Beschlussentwürfe. Die Beschlüsse sind vom Rat der Stadt Remscheid zu fassen, die übrigen beteiligten Ausschüsse beschließen entsprechende Empfehlungen.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

01. BP 667 Plankonzeption Blatt 1
02. BP 667 Plankonzeption Blatt 2
03. BP 667 Plankonzeption Blatt 3
04. Entscheidungsbegründung mit Anlagen
05. Ergebnisbericht Öffentlichkeitsbeteiligung 3 (1)
06. Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung 3 (1)
07. Ergebnisbericht TÖB 4 (1)
08. Stellungnahmen TÖB 4 (1)
09. Ergebnisbericht Offenlage 3 (2)
10. Stellungnahmen Offenlage 3 (2)
11. Ergebnisbericht Offenlage 4 (2)
12. Stellungnahme Offenlage 4 (2)

13. Vorblatt
14. Liste Einsprecher Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
15. Liste Einsprecher zur Offenlage