

Entwurfsbegründung

Gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).

Bebauungsplan Nr. 478 11. Änderung

Gebiet: Hohenhagener Straße, östl. Otto-Lilienthal-Weg



INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich / Bestehende Nutzungen

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan West
4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse
5. Planungsrechtliches Verfahren

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Planungsziele / Städtebauliches Konzept
2. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
3. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr
4. Ver- und Entsorgung
5. Planinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
 - 5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse
 - 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Grünflächen, Bäume und Sträucher
6. Umweltbezogene Belange
 - 6.1 Umweltbericht
 - 6.1 Landschaft / Artenschutz
 - 6.2 Klimaschutz
 - 6.3 Altlasten
 - 6.4 Luftreinhalteplan
 - 6.5 Immissionen / Lärm
7. Kampfmittel
8. Flächenbilanz

IV. Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Sozialplan
2. Kosten / Finanzierung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Der Anlass der Planaufstellung ist die Sicherung der vorhanden Wohnnutzung und Erweiterung des Nahversorgungsstandortes für die umliegenden Wohngebiete. Ebenfalls soll der unstrukturierte, als Parkfläche beanspruchte Schotterplatz geordnet und ein öffentlicher Parkplatz werden.

2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich / Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Remscheid – Süd, westlich der Hohenhagener Straße und südlich der Straße Am Alten Flugplatz.

Gemarkung Remscheid, Flur 122, Flurstücke 563, 562, 590, 589, 588, 564, 565, 258, 299, 567, 566, 568, 569, 302 und 305.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 478.

Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sind Wohnen und Einzelhandel sowie die dazu gehörenden Stellplatzflächen.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit: 23.12.2010) stellt für das Plangebiet Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Landschaftsplan West

Das Gebiet des BP 478 11. Änderung liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans West der Stadt Remscheid. Das nächste Landschaftsschutzgebiet befindet sich erst 250 m westlich, bzw. 150 m nördlich des Plangebietes.

4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 478.

5. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan wird im umfassenden Verfahren durchgeführt, einschließlich der Umweltprüfung.

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 478 11. Änderung ist es, den vorhandenen Nahversorgungsstandort in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid zu sichern und zu entwickeln.

Die Sicherung und Entwicklung dieses Einzelhandelsstandortes erfolgt aus folgenden Gründen:

- Es handelt sich um einen integrierten Standort (Wohnsiedlungsbereich)
- Es befinden sich hohe Wohnanteile in unmittelbarer fußläufiger Nähe
- Es existieren keine Versorgungsalternativen
- Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben

Im Bauantragsverfahren ist die Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid gutachterlich nachzuweisen.

In der ursprünglichen Abstimmung mit der Bezirksregierung wurde eine maximale Größe von 700 m² Verkaufsfläche an einem Standort zugelassen. Dem Entwicklungsgebiet Hohenhagen wurden 1500m² als Verkaufsfläche zugestanden, die im Gebiet verteilt werden sollten. Eine Verteilung ist nicht mehr möglich, da das Baugebiet komplett belegt ist. Um die Nahversorgung zu sichern, soll es deshalb möglich sein, die Verkaufsflächen an dem vorhandenen Standort zu konzentrieren.

Die mögliche Größe der Verkaufsfläche ergibt sich dabei aus den Beurteilungsregeln des aktuellen Einzelhandelskonzepts der Stadt Remscheid.

Die vorhandene Wohnnutzung ist zu sichern. Der heutige Schotterplatz südlich der Wohngebäude ist für öffentliche Stellplätze zu überplanen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben.

2. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hohenhagener Straße und die Straße Am Alten Flugplatz. Die ÖPNV-Anbindung ist gesichert durch vorhandene Buslinien (zur Zeit die Buslinie 664).

3. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Eine gesonderte innere Erschließung wird nicht festgesetzt, weil alle Grundstücke des Plangebiets von den bestehenden öffentlichen Straßen direkt erreichbar sind.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird die derzeitige Schotterfläche, die bereits heute als Parkplatz genutzt wird als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Damit wird einem bestehenden Parkdruck aus dem Wohngebiet Hohenhagen sowie von der angrenzenden Schule Rechnung getragen. Diese Nutzung besteht bereits heute und zu keinen Konflikten mit den umliegenden Nutzungen geführt. Vielmehr trägt sie dazu bei, ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen bereitzustellen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist grundsätzlich gesichert, da das Gebiet vollständig erschlossen ist.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Baufeld Nr. 1 wird ein besonderes Wohngebiet festgesetzt um die Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss zu sichern und die Erweiterung des Einzelhandels im Erdgeschoss zu ermöglichen. Der zulässige Einzelhandel muss damit nicht mehr im engeren Sinne der Gebietsversorgung dienen. Damit besteht die Möglichkeit, wie unter III.1 dargestellt, die Nahversorgung für das Entwicklungsgebiet hier zu bündeln und so den Standort zu sichern.

Zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels hat der Rat der Stadt Remscheid am 25.09.2014 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt (siehe Anlage). Damit soll die Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf einer tragfähigen und ausgewogenen Gesamtkonzeption gegründet werden. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut werden, um die Vitalität und Attraktivität der Zentren zu sichern. Nachfolgend werden die für den BP 478, 11. Änderung relevanten Inhalte des Konzepts dargestellt und abgewogen. Auf der Grundlage der Bestandserhebungen und der Zielsetzungen werden im Einzelhandelskonzept folgende Ansiedlungsleitsätze entwickelt:

I. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

II. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Darüber hinaus kann er zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung auch an städtebaulich integrierten Standorten zur überwiegenden Versorgung der umliegenden Wohnbereiche angesiedelt und ausgebaut werden, wenn die städtebaulichen Ziele zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegen stehen.

III. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- und / oder nachversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an dem empfohlenen Sonderstandort (Neuenkamper Straße) angesiedelt werden. Eine Ansiedlung ist auch an anderen Standorten möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen. Nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann grundsätzlich an allen Standorten zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Allerdings sollte auch hier primär eine Bündelung an dem empfohlenen Sonderstandort erfolgen.

Das Plangebiet des BP 478, 11. Änderung liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, deshalb wird der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Darüber hinaus wird im Einzelhandelskonzept auch ein Nahversorgungs-konzept entwickelt. Danach 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. 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. Das Plangebiet des BP 478 erfüllt die standortbezogenen Kriterien des Einzelhandelskonzepts: Er liegt in einer städtebaulich integrierten Lage und der Nahbereich überschneidet sich nur ca. 10% mit dem Nahbereich des ZVB Süd. Damit ist der

Standort mit dem städtischen Einzelhandelskonzept vereinbar. Der nicht zentren- und nicht nahversorgungrelevante Einzelhandel wird nicht ausgeschlossen, weil bei der relativ geringen möglichen Einzelhandelsfläche im Plangebiet mit negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht zu rechnen ist. Wie oben dargelegt sind die getroffenen Einschränkungen der Einzelhandelsnutzung städtebaulich erforderlich und angemessen.

Im Baufeld Nr. 2 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt um die vorhandene Wohnnutzung in ihrem Bestand zu sichern.

Die Stellplatzfläche im Süden des Plangebietes wird öffentliche Fläche.

5.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Realisierung der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Baufeld 1 wird die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,6 festgesetzt. Im Baufeld 2 wird die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt.

Dies entspricht den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO und sichert eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Städtebauliche Gründe für die Festsetzung geringerer Werte bestehen nicht.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Um den Bestand in seiner Struktur zu erhalten, werden wie im Ursprungsbebauungsplan:

- Im Baufeld 1 straßenbegleitend zur Hohenhagener Straße zwingend 4 Vollgeschosse und im Rückraum maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt,
- Im Baufeld 2 straßenbegleitend bis zu 5 Vollgeschosse und im Rückraum maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung des Plangebietes ist in offener Bauweise erfolgt und soll so beibehalten werden.

5.4 Dachbegrünung

Im Baufeld 1 ist das Flachdach des rückwärtigen Anbaus zu begrünen bzw. zu erhalten. Das Dach der Tiefgarage im Baufeld 2 ist ebenfalls zu begrünen. Mit der Festsetzung von Gründächern kann die Erwärmung von Städten verhindert oder zumindest minimiert werden. Große Mengen an Beton und Stein speichern die Wärme und die Städte heizen sich auf, Gründächer können dies minimieren und damit dem Klimawandel entgegenwirken. Ein begrüntes Dach ist in der Lage Regenwasser allmählich aufzunehmen und zu speichern und durch anschließende Verdunstung Feuchtigkeit abzugeben und wiederum positiv auf das Kleinklima zu wirken.

5.5 Grünflächen, Bäume und Sträucher

Im Westen und Norden des Plangebiets wird die Festsetzung „anzupflanzendes und zu erhaltendes Grün“ dem heutigen Bestand angepasst, wo durch sich die Fläche zum BP 478 vergrößert. Die Grünstrukturen lockern das Stadtbild auf und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und der naturräumlichen Gegebenheiten bei.

In der nordwestlichen Ecke wird ein kleiner Teil von der Festsetzung frei gehalten, da in diesem Bereiche eine Verbindungstreppe entstehen soll.

Im Süden wird die Grünfläche aus dem BP 478 auf den jetzigen Bestand reduziert. Die hier bereits als Parkplatz genutzte Fläche soll wegen des bestehenden Parkdruck dauerhaft gesichert werden.

6. Umweltbezogene Belange

6.1 Umweltbericht

Bei der Untersuchung des Plangebietes ist ein Biotopwertdefizit im Vergleich zum BP 478 entstanden. Dieser wird durch den Biotopwertüberschuss im BP 478 10. Änderung kompensiert.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundstücke für die Parkflächen wird durch ein Hydrologisches Gutachten geprüft und hat ergeben, dass eine Versickerung nicht möglich ist, weil der Boden nicht ausreichend sickerfähig ist und eine Vernässung des Nachbargrundstückes nicht auszuschließen ist. Die Fläche ist an den Mischwasserkanal in der Hohenhagener Straße anzuschließen.

Der Umweltbericht ist als Anlage beigefügt.

6.2 Artenschutz

Es wurde die Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt und ist als Anlage der Begründung beigefügt. Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet konnte nicht festgestellt werden, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt sind.

6.3 Klimaschutz

Das betroffene Gebiet ist heute bereits bis auf das vorhandene Grün versiegelt. Die lokale Belastung im besonderen Wohngebiet wird sich durch die Vergrößerung des Baukörpers wahrscheinlich erhöhen. Um dem entgegen zu wirken, sollen die Dachflächen begrünt werden, die klimatisch ausgleichend wirken.

6.4 Altlasten

Altlasten wurden im Rahmen des BP 478 behandelt.

6.5 Luftreinhalteplan

Da es sich um eine geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandels handelt, ist eine kleinräumige Zunahme der NO₂-Emissionen ausgehend vom zusätzlichen PKW-Verkehr sowie der Kleinf Feuerungsanlagen zur Heizwärmeerzeugung anzunehmen. Diese sind als gering einzustufen.

6.6 Immissionen / Lärm

Durch die Erweiterung des Einzelhandels kann es eventuell zu zusätzlichen Lärmbelastungen aus dem motorisierten Individualverkehr kommen. Diese sind jedoch im Rahmen der bestehenden Vorbelastung der Verkehrsstraßen und Parkflächen als gering einzustufen.

7. Kampfmittel

Kampfmittel wurden im Rahmen des BP 478 überprüft

8. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	ca. 8.825m ²
Besonderes Wohngebiet:	ca. 3.320m ²
davon überbaubare Grundfläche:	ca. 2.000m ²
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 3.345m ²
davon zulässige (überbaubare) Grundfläche:	ca. 1.400m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 400m ²
Öffentlicher Parkplatz	ca. 1.760m ²

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**1. Sozialplan**

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich, da nicht in die bestehende Wohn- und Arbeitssituation eingegriffen wird.

2. Kosten / Finanzierung

Für den Umbau des öffentlichen Parkplatzes fallen Kosten in der Höhe von ca. 250 €/m², plus 20 % Planungskosten, plus ca. 16.000 € für die Entwässerungsleitung an.
Bei ca. 1.760 m² Parkplatzfläche wäre es ein Betrag von ca. 538.900 €, der in die Haushaltsplanung der Stadt Remscheid aufzunehmen wäre.

Anlagen

1. Umweltbericht, Uwedo Februar 2020
2. Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Uwedo November 2019
3. Belange des Klimaschutz Remscheid, Uwedo Dezember 2019
4. Orientierende Boden- und Versickerungsuntersuchung, Büro für Umweltgeologie Jürgen Brandau Januar 2020
5. Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid
6. Auszug aus: Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Abschnitt G, Ziffer 47, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2008