

Beschlussvorlage

Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan, VBB) gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB für das Gebiet Hastener Straße 23 a; Antrag der Vorhabenträgerin vom 14.09.2021

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	28.09.2021	Vorberatung
1	Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadtentwicklung, Klimaschutz	05.10.2021	Vorberatung
1	Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen	07.10.2021	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Beschlussvorschlag

Auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 14.09.2021 (**Anlage 1**) wird für das Gebiet Hastener Straße 23 a gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) eingeleitet.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Realisierung eines wohnortnahen Verbrauchermarktes mit den notwendigen Stellplatzflächen auf einem Parkdeck und einer aufgeständerten Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem in der **Anlage 3** beigefügten Lageplan.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Keine; bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss die Vorhabenträgerin alle im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten tragen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Entfällt.

Produkt(e)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Klima-Check

Die Entscheidung über die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist nicht klimarelevant.

Begründung

Eine Vorhabenträgerin ist an die Stadt Remscheid herangetreten mit der Bitte, auf dem Grundstück Hastener Straße 23a (Gemarkung Remscheid Flur 45, Flurstücke, 106, 107, 123 und Flur 47, Flurstück 32) gemeinsam mit der Stadt Remscheid einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) gemäß § 12 BauGB zu erarbeiten.

Die Vorhabenträgerin plant an der Hastener Straße 23a den Neubau eines Gebäudes, welches im Erdgeschoss eine maximal 800 m² große Verkaufsfläche für einen Discounter mit den erforderlichen Nebenflächen wie Sozialräumen, Büro und Lagerflächen und der notwendigen Anlieferung in einer Größe von ca. 848 m² beinhaltet. Die Nutzung des Einzelhandelsstandorts an der Hammesberger Straße wird somit 1:1 mit einer Größe von 800 m² verlagert und für die Rechtsnachfolger vollständig aufgegeben. Diese Rechtsfolge wird in einem separaten städtebaulichen Vertrag zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept eingeholt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Für das Vorhabengrundstück Hastener Straße 23a wird im ersten Obergeschoss eine Parkpalette mit ca. 70 Stellplätzen angeordnet. Aufgeständert auf der Parkpalette, im zweiten Obergeschoss, befinden sich insgesamt sechs Wohneinheiten in einer Größenordnung von gesamt ca. 560 m². Die Wohnungen orientieren sich baulich parallel zur Hastener Straße und parallel zur vorhandenen Stichstraße. Die aufgeständerten Baukörper bilden damit eine räumliche Kante und der Straßenraum der Hastener Straße wird als städtebaulicher Raum wahrgenommen. Die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung werden auf der Parkpalette nachgewiesen.

Um die Hastener Straße vom Kundenverkehr zu entlasten wird die Parkpalette von der vorhandenen Stichstraße Hastener Straße aus angedient. Die Anlieferung des Verbrauchermarktes, welche von der Hastener Straße aus geplant ist, soll im Rahmen des Verfahrens verkehrsgutachterlich geprüft und beurteilt werden.

Die Flachdächer der Wohnungen erhalten eine extensive Dachbegrünung. Weitere Begrünungsmaßnahmen auf dem Gelände werden im Rahmen des Verfahrens geprüft, gutachterlich abgearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend im VBB festgesetzt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird das Gebiet gemäß den Darstellungen des seit dem 23.12.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Remscheid als Mischgebiet festgesetzt.

Weitere Voraussetzungen zur Aufstellung eines VBB:

1. Das Planerfordernis gemäß § 1 (3) BauGB muss gegeben sein. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines VBB gibt es nicht.
2. Der VBB muss aus dem FNP entwickelt sein.
3. Die Vorhabenträgerin muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme in der Lage sein.
4. Die Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin über die Grundstücke im Bereich VBB muss vorliegen.
5. Die Vorhabenträgerin muss einen mit der Stadt abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme (Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP) vorlegen.
6. Die Vorhabenträgerin muss einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens stellen.
7. Die Vorhabenträgerin muss sich zur Durchführung des Plans innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vertraglich verpflichten (Durchführungsvertrag).

Das Vorhaben muss mit den städtebaulichen Grundsätzen § 1 (4) bis (6) BauGB sowie den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB vereinbar sein.

Die vorgenannten Voraussetzungen sind erfüllt und müssen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nachgewiesen werden.

Die drei Hauptsäulen eines VBB's sind

- der Vorhaben- und Erschließungsplan,
- der Durchführungsvertrag und
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Die Vorhabenträgerin übernimmt auf Grund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihr vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten sowie in den VBB übernommenen Konzeptes (Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP) das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch die städtebaulich erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen und zu finanzieren.

Die Entscheidung über den endgültigen Inhalt des VBB ist dem eigentlichen Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Zu entscheiden ist vielmehr, ob die Gemeinde auf der Grundlage des vorgelegten und insoweit abgestimmten Plans das Bebauungsplanverfahren einleiten will.

Über diesen Antrag der Vorhabenträgerin, auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Das Gesetz räumt der Vorhabenträgerin das Recht ein, von der Gemeinde eine Entscheidung über die Einleitung des Verfahrens auf der Grundlage des von ihr vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans zu erhalten. Die von der Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu treffende Entscheidung ist kein Beschluss i. S. d. § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierzu ist eine separate Beschlussfassung erforderlich. Diese wird den Gremien in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt.

Ein Anspruch auf die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

Der Beschluss ist vom Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen zu fassen; die übrigen Gremien beschließen entsprechende Empfehlungen.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

1. Antrag Vorhabenträgerin zur Einleitung VBB 14.09.2021
2. Lage im Stadtgebiet
3. Gebietsabgrenzung Lageplan
4. Projektbeschreibung
5. Projektplanung Vorhabenplanung
6. Durchführungsvertrag
7. Personenbezogene Daten (nicht öffentlich)