

## Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 478 10. Änderung - Gebiet Hohenhagen

Teilflächen:

a: Westlich Am Alten Flugplatz, östlich Eschenstraße

b: Nordwestlich Am Alten Flugplatz, südlich Fichtenstraße

c: Südlich Am Alten Flugplatz, nördlich Wörthstraße

d: Nördlich Am Alten Flugplatz, südlich Weißenburgstraße

e: Südlich Am Alten Flugplatz, östlich Saverneweg

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 13 a BauGB)

2. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

---

### Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 2 - Süd	16.01.2013	Entscheidung
1	Haupt- und Finanzausschuss	24.01.2013	Entscheidung

### Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

### Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

---

### Beteiligte Stellen

0.10 Verwaltungssteuerung

0.11 Personal und Organisation

---

## **Beschlussvorschlag**

### **1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1, § 13 a BauGB)**

---

Zu der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 478

Teilflächen:

- a: Westlich Am Alten Flugplatz, östlich Eschenstraße
- b: Nordwestlich Am Alten Flugplatz, südlich Fichtenstraße
- c: Südlich Am Alten Flugplatz, nördlich Wörthstraße
- d: Nördlich Am Alten Flugplatz, südlich Weißenburgstraße
- e: Südlich Am Alten Flugplatz, östlich Saverneweg

wird der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Nutzungsmöglichkeiten verschiedener Freiflächen an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 478 10. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 478 10. Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, sind ortsüblich bekannt zu machen.

### **2. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

---

Zu der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 478

Teilflächen:

- a: Westlich Am Alten Flugplatz, östlich Eschenstraße
- b: Nordwestlich Am Alten Flugplatz, südlich Fichtenstraße
- c: Südlich Am Alten Flugplatz, nördlich Wörthstraße
- d: Nördlich Am Alten Flugplatz, südlich Weißenburgstraße
- e: Südlich Am Alten Flugplatz, östlich Saverneweg

wird die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

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)**

keine Produktrelevanz

**Begründung**

Bereits in der Mitteilungsvorlage, Drucksache 14/1667, die vom Haupt- und Finanzausschuss am 22.03.2012 zur Kenntnis genommen wurde, wurde auf die vorgenannten Planänderungsabsichten hingewiesen.

1. Umwandlung der Ausgleichsflächen a, d und e in private Grünflächen.

Durch Umplanung und Privatisierung dieser Ausgleichsflächen können die Belange der unmittelbar anliegenden Grundstückseigentümer angemessen berücksichtigt werden. Diese haben sich in der Vergangenheit wiederholt darüber beschwert, dass die Flächen als öffentlicher Müllplatz usw. missbraucht würden. Durch die Umwandlung kann darüber hinaus der vergleichsweise hohe städtische Pflegeaufwand dieser Kleinflächen zukünftig vermieden werden.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass bei Umwandlung dieser Ausgleichsflächen bereits in Anspruch genommene Städtebaufördermittel für Pflanz- und Pflegemaßnahmen (Land 70%) und die darauf entfallenen Planungskosten zurück zu zahlen sind, einschließlich Zinsen. Demgegenüber stehen die Erlöse aus dem Verkauf der umgewandelten Grünflächen.

Die Ausgaben für Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf diesen Flächen betragen einschließlich Planungskosten ca. 9.000,- € ohne Zinsen. Weitere Kosten für Ersatz-Ausgleichsmaßnahmen fallen voraussichtlich nicht an, da die Ersatzmaßnahmen und die entfallenden Kompensationsflächen im Rahmen der Gesamtmaßnahme verrechnet werden können. Die verbleibenden Ausgleichsflächen reichen für die erforderliche Kompensation aus, weil für Teilbereiche des Wohngebiets Hohenhagen inzwischen neue Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt worden sind. Für diese Flächen erfolgt keine naturschutzrechtliche Kompensation.

Bei einem Verkaufspreis von 10,- €/m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer Gesamtfläche von 2.144 m<sup>2</sup> ein Gesamtkauflös von 21.440,- € unter der Voraussetzung, dass sämtliche Flächen privatisiert werden können. Bei Verkauf aller Flächen entstehen somit keine Kosten. Bereits seit einiger Zeit haben anliegende Grundstückseigentümer ihr Kaufinteresse gegenüber der Stadt bzw. NRW.URBAN geäußert. Dies betrifft etwa die Hälfte der Gesamtfläche.

Der Biotopverbund, der in einer Breite von bis zu 50 m durch das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme Hohenhagen verläuft (im beigefügten Lageplan mit der Nr. 4 bezeichnet), soll im Eigentum der Stadt Remscheid verbleiben. Dies betrifft auch die im Nordosten des Entwicklungsbereichs gelegene Ausgleichsfläche Nr. 5 sowie die Ausgleichsflächen Nr. 6 entlang des südlichen Fuß- und Radweges. In diesen Fällen muss die gesamte Fläche in öffentlicher Hand verbleiben, um das Kompensationsziel dieser Ausgleichsflächen nachhaltig zu sichern.

## 2. Umwandlung des Kinderspielplatzes a in Bauland und öffentlichen Weg

Die Vermarktung eines 689 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücks bereitet Schwierigkeiten. Seit 2004 ist das Grundstück in der Vermarktung und findet wegen des schlechten Zuschnitts und der großen Grundstücksfläche keinen Käufer.

Nördlich dieses Grundstücks befindet sich der gemäß Bebauungsplan noch nicht realisierte, 282 m<sup>2</sup> große Kinderspielplatz des Typs C. Auch wegen der Forderung des staatlichen Rechnungsprüfungsamtes, keinen Spielplatzausbau mehr vorzunehmen, wurden Überlegungen zur Änderung dieses Bereiches angestellt: Durch eine Bebauungsplanänderung soll der Spielplatz zusammen mit dem vorgenannten, übergroßen Baugrundstück zu zwei Wohnbaugrundstücken zusammengefasst werden. Durch die erforderliche Bebauungsplanänderung ließen sich einerseits die Forderungen des staatlichen Rechnungsprüfungsamtes erfüllen und darüber hinaus weitere Verkaufserlöse für die Maßnahme erzielen. Außerdem würden durch die Umplanung kleinere, das heißt auch besser zu vermarktende Baugrundstücke entstehen.

## 3. Umwandlung des Kinderspielplatzes e in Bauland und öffentlichem Weg

Beim Kinderspielplatz e handelt es sich ebenfalls um einen noch nicht ausgebauten Spielplatz in einer Größe von 315 m<sup>2</sup>. Auch hier ist die Umplanung zu einer Baulandfläche als Voraussetzung für eine Privatisierung vorgesehen. Allerdings entsteht auf dieser Fläche kein neues Baugrundstück, sondern es geht an dieser Stelle um mögliche Flächenzukäufe, insbesondere interessierter Eigentümer von anliegenden Grundstücken. Im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanänderung soll darüber hinaus die Wegebeziehung zum weiter südlich gelegenen Fuß- und Radweg durch einen noch zu planenden öffentlichen Weg hergestellt werden.

Zu weiteren Maßnahmen im Bereich Hohenhagen wird auf die parallel laufende Drucksache verwiesen.

Da der Bebauungsplan aufgrund seiner Lage und des Planungsziels der Innenentwicklung zuzurechnen ist und die Grundfläche der mit der Planung verbundenen Vorhaben kleiner als der gesetzliche Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> sein wird, soll das Planverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die Kosten der Planaufstellung sind von der Stadt zu tragen, da es sich um die Vorbereitung zur Veräußerung von Flächen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme handelt. Der Plan wird von der Verwaltung der Stadt Remscheid erarbeitet, externe Planungskosten für Gutachten o.ä. fallen voraussichtlich nicht an. Eine Vergleichsrechnung nach der HOAI 2009 auf der Grundlage der vorliegenden Informationen ergibt ein Honorar von rd. 6.000 € (brutto) liegen.

Der Beschluss zu Nr. 1 ist vom Haupt- und Finanzausschuss zu fassen. Die Beschlussfassung schließt die Aufnahme in die Aufgabenliste ein.

Der Beschluss zu Nr. 2 ist von der Bezirksvertretung 2 – Süd zu fassen, die zu Nr. 1 entsprechende Empfehlungen beschließt.

In Vertretung

Dr. Henkelmann  
Beigeordneter

**Anlage(n)**

Lageplan BP 478 10. Änderung