

Bebauungsplan Nr. 612, Gebiet zwischen Hans-Potyka-Str. und Virchowstraße

Ergebnisbericht

Über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (Planoffenlage) im Rahmen der ersten Offenlage des Bebauungsplanes.

1. ALLGEMEINES

Mit der Aufstellung des BP 612 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets auf dem Gelände des ehemaligen Sana-Klinikums in Remscheid - Lennep geschaffen. Die **1. Offenlage** des Bebauungsplanes wurde im November / Dezember 2011 durchgeführt.

Die Plankonzeption zur 1. Offenlage des BP 612 sah die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit aufgelockerter Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Die innere Erschließung dieses Allgemeinen Wohngebietes erfolgte durch ein annähernd ringförmig angeordnetes Straßengerüst, das durch eine in Nordsüdrichtung verlaufende Straßenachse ergänzt wurde. Das gesamte Straßengerüst der inneren Erschließung war in verkehrsberuhigter Form konzipiert.

Die Sicherung der Umweltfachlichen Belange, schwerpunktmäßig in den Randbereichen des Bebauungsplanes, erfolgte durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen.

In der Zeit vom 28.10.2011 – 02.12.2011 fand, ausgehend von dem Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 06.10.2011, die **1. Planoffenlage** statt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die zu einer Änderung der Planung geführt und damit eine 2. Planoffenlage begründet hätten, gingen seinerzeit nicht ein.

Gleiches gilt für die beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, mit Ausnahme der Unteren Landschaftsbehörde und, ihr angeschlossen, des Landschaftsbeirates der Stadt Remscheid. Sie forderten die planungsrechtliche Sicherung von Grünstrukturen in einem nördlich der Virchowstraße gelegenen, unmittelbar an die Virchowstraße angrenzenden, Bereich. Dieser Belang wurde abgewogen mit dem Ergebnis, die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung zu ergänzen. Das bedeutet, der genannte Bereich wurde, **im Anschluss an die 1. Offenlage**, als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“, gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB, festgesetzt. Die von dieser Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme hierzu im Rahmen einer „**Betroffenenbeteiligung wegen Planergän-**

zung nach Offenlage“, gem. § 4 a (3) Satz 4 BauGB, gebeten. Bedenken gegen die beschriebene Ergänzung wurden nicht vorgetragen.

Damit hätte die Plankonzeption **der 1. Offenlage einschließlich der beschriebenen Ergänzung** zeitnah der Einholung des Satzungsbeschlusses zum BP 612 zugrunde gelegt werden können.

Mit dem Ziel der Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität zur Umsetzung der gemeindlichen Zielvorstellungen für das Gebiet des BP 612, wurde dieser Verfahrensschritt nicht unmittelbar im Anschluss an die Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

Zwischenzeitlich ist ein Investor an der Realisierung einer Wohnbebauung für das Gebiet des BP 612 interessiert. Er besitzt zwar eine im Detail von der Grundkonzeption des BP 612, Stand **1. Offenlage**, abweichende, städtebauliche Vorstellungen zur Nutzung des Geländes, stimmt aber mit dem gemeindlichen Willen, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung des Geländes, vollständig überein. In konstruktiven und zielorientierten Abstimmungsgesprächen zwischen dem Investor und den Fachverwaltungen der Stadt Remscheid, wurde ein Planentwurf erarbeitet, der den Belangen aller Beteiligten gerecht wird. Dieser städtebauliche Entwurf bildet jetzt die Grundlage für das weitere Verfahren zur Aufstellung des BP 612.

Da die differenzierte Ausgestaltung des Wohngebietes von dem Entwurf des BP 612, Stand **1. Offenlage**, abweicht, ist eine **2. Planoffenlage** erforderlich. Grundlage dieser **2. Offenlage** bildet der zwischen Investor und Stadt Remscheid abgestimmte städtebauliche Entwurf.

An der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird festgehalten. Der Entwurf sieht aber neben der Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern auch, für einen Teil des Plangebiets, die Errichtung einer Reihenhausbauung vor.

Die annähernd ringförmige Erschließung wird in modifizierter Form beibehalten, ergänzt durch einen weiteren in Nordsüdrichtung sowie einen in Ostwestrichtung verlaufenden Straßenast. Das gesamte innere Erschließungssystem ist verkehrsberuhigt auszubauen.

Die umweltrelevanten Faktoren werden, wie in dem ersten Entwurf auch, schwerpunktmäßig in den Randbereichen des Plangebiets durch entsprechende Festzungen planungsrechtlich gesichert. Allerdings reduziert sich der Randstreifen zur Sicherung des Grüns entlang der Ost- und Südgrenze des Plangebiets etwas gegenüber dem ersten Entwurf.

Dieser Ergebnisbericht wägt die im Rahmen der **1. Planoffenlage** eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange ab und setzt sie in Bezug zu dem neu erarbeiteten Entwurf der **2. Offenlage**. Die Neuplanung wurde „von außen“ angestoßen und hat sich nicht, wie in der Regel üblich, als Ergebnis des Abwägungsprozesses aller, im Rahmen der **1. Planoffenlage** eingegangenen Stellungnahmen entwickelt.

2. ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

2.1 Untere Bodenschutzbehörde (s. Anlage – Scheiben vom 15.11.2011)

Gegenstand der Stellungnahme

2.1.1 Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Abbruchverfahrens ist dem Fachdienst Umwelt ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen.

Abwägung der Verwaltung zu 2.1.1

Da die Stellungnahme auf die Erforderlichkeit eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes im Zusammenhang mit dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zum Abbruch der bestehenden Bebauung hinweist, wurde die Stellungnahme zuständigkeitshalber an die Abteilung Bauordnung weitergeleitet.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.2 Untere Landschaftsbehörde

(s. Anlage – Schreiben vom 03.11.2011)

Gegenstand der Stellungnahme

- 2.2.1 Festsetzung eines Gehölzstreifens entlang der Virchowstraße gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) gefordert, da es sich in der Örtlichkeit um einen entsprechend schützenswerten Bestand handelt und die Bilanzierung der umweltfachlichen Gutachten bislang von einer entsprechenden Festsetzung ausgingen.
- 2.2.2 Die Sicherung externer Kompensationsmaßnahmen und weitere, sich aus der Planung ergebende naturschutzfachliche Maßnahmen, sollten in einem städtebaulichen Vertrag, unter Einbeziehung der Unteren Landschaftsbehörde, geregelt werden. Flächenvorschläge zur externen Kompensation werden mitgeteilt.

Abwägung der Verwaltung **zu 2.2.1**

Da die seitens der Unteren Landschaftsbehörde geforderte Ergänzung der Festsetzungen auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig ist, erfolgte eine entsprechende Planergänzung. Da hierbei die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde diese Festsetzung im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung nach Planoffenlage (§ 4 a (3) Satz 4 BauGB) der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt. Bedenken gegen die Planergänzung wurden nicht vorgelegt. Die Festsetzung wird im weiteren Verfahren, auch im Rahmen der aktuell für die 2. Offenlage entwickelten Plankonzeption, berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Abwägung der Verwaltung **zu 2.2.2**

Im Rahmen der Einholung des Satzungsbeschlusses wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungsinhalte über die planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten hinausgehen und die sich auf die dann aktuelle, dem Satzungsbeschluss zugrundeliegende städtebauliche Konzeption bezieht, erarbeitet.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.3 Landschaftsbeirat

(s. Anlage – Niederschrift des Landschaftsbeirates vom 29.11.2012 (?) verm. 2011)

Gegenstand der Stellungnahme

- 2.3.1 Der Landschaftsbeirat schließt sich der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde an.

Abwägung der Verwaltung zu 2.3.1

Da sich der Landschaftsbeirat der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde anschließt, gelten abwägungstechnisch die unter Pkt. 2.2.1 und Pkt. 2.2.2 dargelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung hier entsprechend.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.4 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

(s. Anlage – Mail und Schreiben vom 17.11.2015)

Gegenstand der Stellungnahme

2.4.1 Es wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes auf vorangegangene Stellungnahmen verwiesen.

Abwägung der Verwaltung zu 2.4.1

Die mit Datum vom 12.07.2010 übersandte Stellungnahme, abgegeben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurde, durch textliche Ergänzung der Planbegründung und anfügen des übersandten Merkblattes sowie der Kartendarstellung zum untersuchten Gebiet, im Verfahren berücksichtigt. Ergänzend erfolgte seinerzeit die Übersendung der Unterlagen des KBD an die Abteilung Bauordnung zur Berücksichtigung im späteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Da das Plangebiet des BP 612 für die 2. Offenlage identisch ist mit dem Plangebiet der ersten Offenlage, ist eine Übertragbarkeit der Aussagen zwar gegeben, eine Beteiligung des KBD wird aber im Rahmen der 2. Planoffenlage, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB, erneut erfolgen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.5 Versatel Ost GmbH

(s. Anlage – Mail und Schreiben vom 21.11.2011)

Gegenstand der Stellungnahme

2.5.1 Übersendung von Plandarstellungen, denen das Vorhandensein möglicher Leitungstrassen des Unternehmens entnommen werden könnte.

Abwägung der Verwaltung zu 2.5.1

Den Plandarstellungen waren zwar keine Leitungstrassen im Plangebiet des BP 612 zu entnehmen, dennoch sollte eine solch verbindliche Aussage eindeutig von dem beteiligten Unternehmen selbst getroffen werden. Eine verwaltungsseitige Nachfrage mit Fristsetzung blieb unbeantwortet und führte zu keinem anderen Ergebnis. Lediglich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führte das Unternehmen deutlich aus, dass keine Leitungstrassen im Plangebiet liegen. Da sich die aktuelle Kartendarstellung sowie die Nachfrage ebenfalls dahingehend interpretieren lassen, geht die Verwaltung davon aus, dass Belange des Unternehmens durch den BP 612 nicht betroffen sind. Dennoch erfolgt eine erneute Beteiligung des Unternehmens im Rahmen der 2. Planoffenlage.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.6 PLEDOC GmbH

(s. Anlage – Schreiben vom 01.12.2011)

Gegenstand der Stellungnahme

- 2.6.1 Die Ferngasleitung Nr. 9/7/34, Anschlussleitung Bezirksregler Hackenberg, Remscheid Lennep, DN 250, mit Betriebskabel, Blatt 10-11 mit Schutzstreifenbreite 8 m ist im Bebauungsplan lagerichtig dargestellt. Den Festsetzungen des BP's im Zusammenhang mit der Ferngasleitung wird zugestimmt, wenn das mitgeschickte Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der E.ON Ruhrgas AG beachtet wird. Ergänzend wird auf die Beachtung der Ferngasleitung bei geplanten Baumpflanzungen oder anderen ökologischen Maßnahmen verwiesen.

Abwägung der Verwaltung zu 2.6.1

Die Ferngasleitung war bereits im Rahmen der 1. Offenlage im BP 612 nachrichtlich dargestellt worden. Die o.g. Auflagen des Leitungsbetreibers im Zusammenhang mit einer Nutzung von Flächen in der Leitungsumgebung werden ebenfalls als Hinweise auf der Planurkunde übernommen.

Da die Ferngasleitung das Plangebiet nur in einem kleinen, nordöstlich gelegenen, Bereich tangiert, ist davon auszugehen, dass die Planänderungen zur 2. Offenlage hiervon nicht betroffen. Dennoch erfolgt eine erneute Beteiligung des Unternehmens im Rahmen der 2. Planoffenlage.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.7 EWR GmbH

(s. Anlage – Schreiben vom 01.12.2011)

Gegenstand der Stellungnahme

- 2.7.1 Seitens der EWR GmbH bestehen bzgl. der Sparten Gas, Wasser, Strom und Straßenbeleuchtung keine Bedenken gegen den BP 612. Allerdings wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung der Anlagen gefordert.

Abwägung der Verwaltung zu 2.7.1

Gegen die Bauleitplanung in vorliegender Form (Planungsstand 1. Offenlage) werden seitens des Versorgungsträgers keine Bedenken erhoben. Im Rahmen der 2. Offenlage wird eine erneute Beteiligung der EWR GmbH gem. § 4 (2) BauGB erfolgen.

Damit im Rahmen der Planrealisierung allen Beteiligten umfassende Informationen vorliegen, wurde die Stellungnahme der EWR GmbH sowohl an die Abt. Bauordnung – zur Beachtung im späteren Baugenehmigungsverfahren – als auch an die Sana – Klinikum Remscheid GmbH, als Eigentümer der Flächen, übersandt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.