

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

Ergebnisbericht

Über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange im Rahmen der **Betroffenenbeteiligung wegen Planergänzung nach Offenlage des Bebauungsplanes 612** gem. § 4 a (3) Satz 4 BauGB.

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 hiervon berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme hierzu im Rahmen einer **„Betroffenenbeteiligung wegen**

Planergänzung 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 „**Betroffenenbeteiligung wegen Planergänzung nach Offenlage**“, gem. § 4 a (3) Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit unter reflektierender Betrachtung der für die 2. Offenlage vorgesehenen Neuplanung ab. 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. Dieser Ergebnisbericht stellt den Abwägungsvorschlag der Verwaltung dar.

2. ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

2.1 Stellungnahme 1 der Öffentlichkeit (s. Anlage – Scheiben vom 06.02.2012)

Gegenstand der Stellungnahme

- 2.1.1 Gegen die Planergänzung werden keine Bedenken geäußert, es wird lediglich gehofft, dass sich die Sicherung eines Grünstreifens über den Wendehammer der Virchowstraße hinaus in östlicher Richtung bis zur südöstlichen Plangebietsecke des BP 612 fortsetzt. Es werden unter Pkt. „ 2. “ in der Stellungnahme 1 Parzellen benannt, die sich in Privatbesitz befinden. Die Hoffnung auf den Erhalt des Tulpenbaumes wird zum Ausdruck gebracht. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Aufgabe des Krankenhausbetriebes und die Errichtung einer Wohnbebauung hier „... nicht nur bedauerlich sondern kein Gewinn ist...“ (Auszug Stellungnahme 1).

Abwägung der Verwaltung zu 2.1.1

Der im Rahmen der 1. Planoffenlage in Verbindung mit dem Planergänzungsverfahren nach Offenlage festgesetzte, entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende, Grünstreifen erstreckt sich in östlich Richtung über den Wendehammer der Virchowstraße hinaus, ununterbrochen bis zur Südostecke des BP 612, was der Anregung der Stellungnahme 1 entspricht. Die in der Stellungnahme genannten Privatparzellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes. Der Erhalt des Tulpenbaumes ist auch weiterhin Ziel der Planung. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auf dem Gelände des aufgegebenen Klinikstandortes stellt eine, in die umgebenden baulichen Strukturen integrierte, sinnvolle städtebauliche Entwicklung des betroffenen Bereichs dar. Sowohl auf landesplanerischer Ebene (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf) als auch auf lokaler Ebene (Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid) wird eine entsprechende bauliche Entwicklung angestrebt. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes zur 2. Planoffenlage wird ebenfalls den genannten Grünstreifen, allerdings in modifizierte Form, den Tulpenbaum sowie die grundsätzlichen Entscheidungskriterien für ein Allgemeines Wohngebiet berücksichtigen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.2 Untere Landschaftsbehörde
 (s. Anlage – Mail vom 14.03.2012)

Gegenstand der Stellungnahme

2.2.1 Zustimmung zur Planergänzung wird seitens der Unteren Landschaftsbehörde in Verbindung mit dem Landschaftsbeirat mitgeteilt.

Abwägung der Verwaltung zu 2.2.1

Die unter Punkt „Allgemeines“ dieses Ergebnisberichtes beschriebene und seitens der Unteren Landschaftsbehörde sowie des Landschaftsbeirates geforderte Planergänzung, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch der zwischenzeitlich für die 2. Offenlage vorbereitete Planentwurf berücksichtigt diese Planergänzung, allerdings in geringfügig modifizierter Form.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.