

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

Gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

zum Bebauungsplan Nr. 176 Teilaufhebung Gebiet: zwischen Haddenbacher Straße / Ulmenstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung Teilaufhebung
2. Lage im Raum / räumlicher Geltungsbereich
3. Örtliche Situation / bestehende Nutzung
4. Baurechtliche Wirkung

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Regionalplan (REP)
2. Flächennutzungsplan (FNP)
3. Landschaftsplan Remscheid West
4. Bebauungsplan Nr. 176 Gebiet zwischen Haddenbacher Straße / Ulmenstraße
5. Bebauungsplan Nr. 196 Gebiet Umgebung Unterführung

III. GEPLANTE VERFAHRENSCHRITTE UND VERFAHRENSART

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
3. Planungsrechtliches Verfahren
4. Satzungsbeschluss

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Kosten / Finanzierung

V. UMWELTBELANGE

1. Umweltbericht

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Ein Investor / Vorhabenträger ist an die Stadt Remscheid mit der planerischen Vorstellung herantreten auf dem Grundstück Kipperstraße 19 einen Lebensmitteldiscounter zu errichten.

Im Nachgang hat dieser Vorhabenträger seine planerischen Vorstellungen dahingehend konkretisiert, dass er eine Bauvoranfrage gestellt hat, mit der Zielsetzung Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 800, 1.200 oder 1.400 m² Verkaufsfläche. Diese Anfragen beziehen sich alle auf das Grundstück Kipperstraße 19.

Das genannte Antragsgrundstück Kipperstraße 19 befindet sich zum größten Teil im Geltungsbereich des seit dem 26.07.1966, auf der Rechtsgrundlage des Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen, am 11.10.1966 vom Regierungspräsident genehmigt und am 27.10.1966 ortsüblich bekannt gemacht Bebauungsplan Nr. 176 Gebiet: zwischen Haddenbacher Straße / Ulmenstraße. Mit Datum der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Ein kleinerer Teilbereich des Antragsgrundstücks mit einer Flächengröße von ca. 1.360 m² befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 196 – zu dem parallel ein zweites Teilaufhebungsverfahren durchgeführt werden soll.

Dieser geltende Bebauungsplan Nr. 176 trifft keine regelnden Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen, aus diesem Grund wären nach diesem geltenden Recht die genannten Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Einzelhandelsvorhaben sind auf der Grundlage des aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzeptes vom 25.09.2014 zu bewerten, das die Entwicklung des Einzelhandels für die Gesamtstadt ordnet. Danach sollen Betriebe, die der Nahversorgung dienen, vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. In zweiter Linie soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert werden, soweit bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Standort Kipperstraße liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, die nächsten zentralen Versorgungsbereiche sind das Innenstadtzentrum (Alleestraße und Allee-Center) in ca. 500 Meter Entfernung in nordwestlicher Richtung und das Stadtbezirkszentrum Süd in ca. 200 Meter Entfernung in südlicher Richtung. Das hier zur Diskussion stehende Gebiet ist aus städtebaulicher Sicht allenfalls als teilintegriert einzustufen, weil in unmittelbarer Umgebung vorwiegend Gewerbebetriebe vorhanden sind und die nächsten Wohnstandorte durch größere Verkehrswege die als Zäsur wirken – Haddenbacher Straße und Bismarckstraße / Neuenkamper Straße – vom Standort getrennt sind und auch topografisch schwer zu erreichen sind (Bismarckstraße / Neuenkamper Straße).

Damit sind zwei absolute Grundvoraussetzungen, die durch das Einzelhandelskonzept gefordert werden, für die Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt erfüllt, so dass das beantragte Vorhaben, unabhängig von der Größe der beabsichtigten Verkaufsfläche, die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Süd sowie die wohnortnahe Nahversorgung gefährden kann. Dies gilt umso mehr, weil die nahversorgungsrelevanten Sortimente einen Kundenmagneten insbesondere für das Stadtbezirkszentrum Süd darstellen. Dies gilt es zu verhindern.

Aus genannten Gründen ist die Planung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 176 alternativlos. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans tritt das darunterliegende Planungsrecht wieder hervor. Da „unter“ der Teilaufhebungsfläche des Bebauungsplans Nr. 176 keine weiteren Bauleitpläne oder Fluchtlinienpläne liegen, gilt nach erfolgter Teilaufhebung der § 34 BauGB (Baugesetzbuch) der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile regelt.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB soll dann ein neuer Bebauungsplan der die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Remscheid regelt aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird die Teilaufhebungsfläche Bebauungsplan Nr. 176 und Teilaufhebungsfläche Bebauungsplan Nr. 196 umfassen.

2. Lage im Raum / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 176 Teilaufhebung befindet sich im Stadtbezirk eins der Stadt Remscheid in relativer Nähe zum Hauptbahnhof. Nördlich und westlich wird das Gebiet abgegrenzt von der Kipperstraße. Auf der östlichen Seite wird der Teilaufhebungsbereich begrenzt durch die Haddenbacher Straße und südlich stellt die Bismarckstraße / Neuenkamper Straße die Begrenzung dar. Nördlich der Teilaufhebungsfläche befindet sich das aufgelassene Betriebsgrundstück der ehemaligen Brauerei Kipper. Der östlich der Teilfläche angrenzenden Bereich wird zum Teil durch eine gewerbliche Nutzung geprägt und östlich der Haddenbacher Straße ist eine Durchmischung festzustellen. Hier finden sich kleine gewerbliche Betriebe, ein Autohaus und Wohnnutzungen. Die Bismarckstraße / Neuenkamper Straße stellt in diesem Bereich eine Zäsur dar, da diese in diesem Bereich aufgeständert ist.

3. Örtliche Situation / bestehende Nutzung

Die großräumigere Situation in der die Teilaufhebungsfläche den Bebauungsplans Nr. 176 eingebettet ist stellt sich wie folgt dar:

Wie bereits unter Punkt **2. Lage im Raum / räumlicher Geltungsbereich** beschrieben, stellt die östlich direkt an das Plangebiet anschließende Haddenbacher Straße, bedingt durch ihren in diesem Bereich vierspurigen Ausbau mit einer Mittelinsel, eine städtebauliche Zäsur dar. Der östlich an die Haddenbacher Straße, baulich durchmischte Bereich setzt sich weiter östlich bzw. nordöstlich als Wohngebiet fort. Dazu zählt die Bebauung „Sedansberg“ und Hohenhagen.

Westlich der aufzuhebenden Teilfläche schließt sich eine gewerblich genutzte Fläche an, die wiederum an die Wansbeckstraße angrenzt, die die Hauptverkehrsader in Richtung Innenstadt und Allee-Center, als einer der zentralen Einkaufsmöglichkeiten Remscheids, darstellt.

Südlich befindet sich eine doppelte Zäsur, zum einen die bereits beschriebene Bismarckstraße / Neuenkamper Straße und parallel dazu verlaufend die Bahntrasse Richtung Lennep. Südlich der Bahntrasse befindet sich das Brückencentrum, als eines der Haupteinkaufsmöglichkeiten im Stadtbezirk Süd.

Direkt nordwestlich an die Teilaufhebungsfläche angrenzend befindet sich die aufgelassene Brachfläche der ehemaligen Brauerei Kipper. Nordöstlich schiebt sich, bis in den Abzweigungsbereich Haddenbacher Straße / Fichtenstraße ein Grünbereich, der wie unter den Punkten **2. Flächennutzungsplan (FNP)** und **3. Landschaftsplan Remscheid West** als Wald darstellt und unter Landschaftsschutz steht.

4. Baurechtliche Wirkung

Nach Abschluss des Teilaufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 176 Gebiet: zwischen Haddenbacher Straße / Ulmenstraße werden zukünftige Bauvorhaben entsprechend den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Das bedeutet, dass bauliche Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das Ergebnis wird die vereinfachte Realisierung einer den heutigen Bedürfnissen angepassten städtebaulichen Entwicklung sein.

Im Rahmen des Planverfahrens sind die Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 176 geprüft worden. Die von der Planaufhebung betroffenen öffentlichen und privaten Belange wurden, soweit vorhanden, ermittelt (Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) und sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 176 wird den im Punkt 1. Anlass der Planaufstellung Teilaufhebung genannten Zielen Rechnung getragen.

Nachteilige Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 176 sind weder für die angrenzenden Anwohner, die anliegenden Gewerbebetriebe noch für die Allgemeinheit zu erkennen.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Regionalplan (REP)

Gemäß der entsprechenden Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der neue Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf) den bisherigen Regionalplan (GEP 99) ab.

Die Regelungen des REP sind somit gemäß §§ 4 und 5 Raumordnungsgesetz (ROG) sowie gemäß fachrechtlicher Raumordnungsklauseln zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 176 Teilaufhebung, und seinen Umgebungsbereich, weist der REP die Flächen als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Dies gilt für den gesamten Bereich Hohenhagen, welcher östlich anschließt. Der westlich angrenzende Bereich wird ebenfalls als ASB dargestellt.

Die Haddenbacher Straße und die Bismarckstraße / Neuenkamper Straße werden als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Bestand dargestellt. Südlich dieser Verkehrsachse wird die Bahntrasse als Schienenweg dargestellt. Südlich der Fläche für Schienenwege stellt der REP Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Somit kommt es zu keinem Widerspruch zwischen der diesbezüglichen Vorgabe des Regionalplans und den Planungen der Stadt Remscheid.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid stellt die Fläche des Plangebiets der Teilaufhebungsfläche als gewerbliche Baufläche dar, genau wie die Fläche westlich und nördlich angrenzend. Die Haddenbacher Straße und die Bismarckstraße / Neuenkamper Straße werden als Straßenverkehrsflächen dargestellt.

Östlich der Haddenbacher Straße, im Eckbereich zur Fichtenstraße werden Wohnbauflächen dargestellt und südlich daran angrenzend gewerbliche Bauflächen. Nördlich des Einmündungsbereichs Fichtenstraße, Haddenbacher Straße beginnt Landschaftsschutzgebiet mit Walddarstellung.

3. Landschaftsplan Remscheid West

Der Rat der Stadt Remscheid hat am 17.03.2003 den Landschaftsplan Remscheid West als Satzung beschlossen. Sein Geltungsbereich überdeckt oder berührt die Fläche des Plangebiets der Teilaufhebungsfläche nicht.

Der Geltungsbereich des Landschaftsplans Remscheid West beginnt nördlich des Einmündungsbereichs Fichtenstraße, Haddenbacher Straße.

4. Bebauungsplan Nr. 176 Gebiet: zwischen Haddenbacher Straße / Ulmenstraße

Der Bauausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss sowie der Rat der Stadt Remscheid haben im Jahr 1965 die Verwaltung beauftragt den Bebauungsplan Nr. 176 kurzfristig aufzustellen und ins Verfahren zu bringen.

Ziel der Planung war es, auf der planungsrechtlichen Grundlage des zu diesem Zeitpunkt rechtswirksamen Flächennutzungsplans gewerbliche Bauflächen (GE) östlich und westlich der Haddenbacher Straße festzusetzen, östlich der Ulmenstraße Allgemeines Wohngebiet (WA) und im nördlichen Bereich westlich und östlich der Haddenbacher Straße Industriegebiet (GI), wobei nördlich des Kreuzungsbereichs Haddenbacher Straße Fichtenstraße Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt wurde. Die Fläche für die Forstwirtschaft ist zusätzlich mit dem Hinweis Landschaftsschutzgebiet versehen.

Für die Teilaufhebungsfläche setzt der Bebauungsplan Nr. 176 gewerbliche Baufläche in einer dreigeschossigen Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen und Baulinien definiert.

Der Bebauungsplan Nr. 176 ist auf der Rechtgrundlage des Bundesbaugesetzes am 26.07.1966 als Satzung beschlossen worden, am 11.10.1966 vom Regierungspräsident genehmigt worden und am 27.10.1966 ortsüblich bekannt gemacht worden und damit seit diesem Datum rechtsverbindlich.

5. Bebauungsplan Nr. 196 Gebiet: Umgebung Unterführung

Der Bebauungsplan Nr. 196 Gebiet: Umgebung Unterführung ist seit dem 27.10.1966 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan grenzt im südwestlichen Bereich direkt an die Gebietsabgrenzung des Bebauungsplans Nr. 176 an. Der Bebauungsplan Nr. 196 setzt, in Korrespondenz zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 176 gewerbliche Baufläche, mit einer dreigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine

Baulinie, die gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie ist, festgesetzt. Südlich davon ist Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

III. GEPLANTE VERFAHRENSCHRITTE UND VERFAHRENSART

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.06.2018 den Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter Verzicht der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 176 Teilaufhebung Gebiet: zwischen Haddenbacher Straße / Ulmenstraße gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse und die Bezirksvertretung haben gleichlautende Empfehlungen abgeben. Der Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung sind im Amtsblatt der Stadt Remscheid am 13.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 stattgefunden.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.06.2018 beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom 04.07.2018 zeitgleich zur Offenlegung des Plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

3. Planungsrechtliches Verfahren

Die ausdrückliche Aufhebung bzw. Teilaufhebung eines Bebauungsplans hat gemäß § 1 Abs. 8 BauGB materiell und verfahrensrechtlich die gleichen Voraussetzungen zu erfüllen wie die Aufstellung eines Bebauungsplans.

- Ein ausdrücklicher Ratsbeschluss über die Aufhebung (Teilaufhebung) ist erforderlich
- Das Abwägungsgebot ist zu beachten
- Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind am Verfahren zu beteiligen
- Die Aufhebung (Teilaufhebung) ist ortsüblich bekannt zu machen und auszulegen

Das Teilaufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 176 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgehoben durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a – Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bebauungspläne der Innenentwicklung – gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 entsprechend; § 13a Abs. 2 Nr. 1. Dabei darf die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet.

Die Regelungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB sind zu erfüllen. Bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 176 (Teilaufhebung) bedeutet dies, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen darf, wobei weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zu berücksichtigen sind (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Dies ist bei einer gesamten Plangebietsgröße (Teilaufhebung) von ca. 6.960 m² gewährleistet. Ein weiteres im Zusammenhang mit dem Teilaufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 176 stehendes weiteres Teilaufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 196 (mit einer Flächengröße von ca. 1.360 m²) schließt sich südlich direkt an die Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplans Nr. 176 an und steht in kausalem Zusammenhang mit dem Teilaufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 176.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 Teilaufhebungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren.

Es wird auf die Durchführung der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), die Erarbeitung des Umweltberichtes (§ 2 a BauGB), die Mitteilung welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) verzichtet, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 Teilaufhebungsverfahren handelt und dies gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 zulässig ist.

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Remscheid soll in einer seiner nächsten Sitzungen, zusammen mit den Ergebnisbericht aus den Beteiligungen gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 176 beschließen.

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Kosten / Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176, Gebiet: zwischen Haddenbacher Straße / Ulmenstraße, zur Teilaufhebung, entstehen keine Gutachterkosten nur durch das Planverfahren selbst ausgelösten Honorarkosten.

Die entstehenden Planungskosten werden auf der Grundlage der HOAI 2013 von der Verwaltung ermittelt. Die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehenden Personal- und Sachkosten werden zum derzeitigen Planungsstand auf ca. 3.200 € geschätzt.

Es handelt sich hierbei um reine Verfahrenskosten die durch die Arbeitsanteile der Fachverwaltung – schwerpunktmäßig 4.12b FD Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften – entstehen, einschließlich sämtlicher in der Verwaltungsspitze entstehenden Kosten.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 Teilaufhebungsverfahren, außer den Personal- und Sachkosten, keine externen Kosten für die Stadt Remscheid verbunden sind, entfällt eine entsprechende Finanzierungskonzeption und Mittelbereitstellung.

V. UMWELTBELANGE

1. Umweltbericht

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird, wird auf die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Da durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 176 nicht mit einer Verschlechterung der vor Ort vorherrschenden Umweltsituation zu rechnen ist, kann hier so verfahren werden.

Anlagen:

Planentwurf Bebauungsplan Nr. 176 Teilaufhebung
Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)