

Bebauungsplan Nr. 681 – Gebiet: östliche Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg (Aufhebung BP Nr. 566), teilweise Aufhebung Durchführungsplan Nr. 9 (Winterstraße, Baumschulenweg), Aufhebung Durchführungsplan Nr. 93 (Baumschulenweg)

– Ab hier genannt „Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 566 – Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg“ –, teilweise Aufhebung Durchführungsplan Nr. 9 (Winterstraße, Baumschulenweg), Aufhebung Durchführungsplan Nr. 93 (Baumschulenweg)

Begründung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	4
2.	Beschreibung des Aufhebungsbereiches	5
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.3	Bestand	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Erschließung	9
2.6	Ver- und Entsorgung	11
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	11
3.1	Regionalplan Düsseldorf	11
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsplan Remscheid-West	13
3.4	Bebauungsplan und Durchführungspläne	14
4.	Planungsrechtliches Verfahren	17
4.1	Aufstellung des Planverfahrens	18
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	18
4.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	18
5.	Ziel und Zweck der Planung	18
6.	Auswirkung der Aufhebung	20
6.1	Bauleitplanung und Planungsrecht	20
6.1.1	Im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)	22
6.1.2	Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB)	23
6.2	Erschließung	24
6.3	Immissionen	24
6.4	Altlasten	24
6.5	Mensch, Natur und Landschaft	25
6.6	Kampfmittel	26
6.7	Denkmalschutz	26
6.8	Feuerschutz und Rettungsdienste	26
6.9	Versorgung	27
6.10	Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung	27
6.11	Entschädigungsansprüche	27
7.	Alternativenbetrachtung	29

8.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	31
8.1	Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren	31
8.2	Abwägung der bauleitplanerischen Belange	31
8.2.1	Öffentliche Belange.....	32
8.2.2	Private Belange	35
8.2.3	Ergebnis der Abwägung	37
9.	Flächenberechnung.....	38
Anlagen	38

1. Planungsanlass

Nach der Verlagerung der Baumschule am gleichnamigen Baumschulenweg, entstand für den Großteil der freigezogenen Flächen zwischen dem Baumschulenweg und der weiter nördlich hierzu gelegenen Hofschaff Büchel eine neue Nutzungsmöglichkeit. Die gute Eignung des Gebietes für Wohnbebauung resultierte in der Entwicklung eines Wohngebietes wofür am 10.05.2007 vom Rat der Stadt Remscheid die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 566 – Gebiet östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg – beschlossen wurde. Der Bebauungsplan ist seit dem 15.05.2009 in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 566 wurde seinerzeit aufgestellt, um Flächen, nach einer Ermittlung aus dem neuen FNP, für den Wohnungsbau zu sichern, nachdem die Baumschule, welche neben einem Parkplatz den Großteil der Flächen zwischen dem Baumschulenweg und der weiter nördlich hierzu gelegenen Hofschaff Büchel in Anspruch genommen hatte, verlagert worden war. Die gute Eignung der Flächen für eine Wohnbebauung lag an einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und an der deutlichen Überformung des Landschaftsbildes durch die ehemalige Baumschule. Die Nähe zum Landschaftsfreiraum und die Qualitäten der Topografie prädestinierten den Bereich für eine hochwertige Wohnbebauung.

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 566 war über den Baumschulenweg vorgesehen. Teilflächen dieses Weges stehen nicht im Eigentum der Stadt Remscheid, sondern im Privateigentum.

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist die Verfügbarkeit der dafür notwendigen Grundstücke erforderlich. Die Grundstücksverfügbarkeit im Bereich Baumschulenweg konnte durch den Dritten, der die Entwicklung forcieren wollte, nicht erzielt werden.

Um die bislang beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu vollenden hat die Stadtverwaltung Ende 2019 bei den privaten Eigentümern die Verkaufsbereitschaft bezüglich der für die Erschließung erforderlichen Grundstücke abgefragt. Eine Verkaufsbereitschaft seitens der Grundstückseigentümer konnte – insbesondere bei den für die Erschließung unverzichtbaren Grundstücken – nicht festgestellt werden. Ein freihändiger Erwerb war demnach nicht möglich.

Rechtliche Möglichkeiten, den Bebauungsplan Nr. 566 zu vollziehen bzw. die mit dem öffentlichen Nutzungszweck überplanten privaten Grundflächen dem rechtsverbindlich festgesetzten Zweck zuzuführen, hätten hiernach allenfalls noch in der Vornahme eigentumsrechtlicher Eingriffe bestanden. Insofern hat die Stadtverwaltung geprüft, ob von den planakzessorischen, eigentumsbezogenen Instrumenten nach §§ 45 ff. BauGB (amtliche Umlegung) oder §§ 85 ff. BauGB (Enteignung) Gebrauch gemacht werden könnte und sollte, um die erforderliche Erschließung noch realisieren zu können. Hiernach wurde entschieden, dass es aufgrund der hohen Intensität der hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer resultierenden Eingriffe in deren verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrechte nicht gerechtfertigt erscheint, die entsprechenden Instrumente zur Erschließung einzusetzen. Maßgebend war dabei auch, dass dem Bebauungsplan Nr. 566 keine hohe Bedeutung in der städtischen Wohnbauentwicklung zukommt. Denn mit der Realisierung anderer Bebauungspläne im Stadtgebiet

kann der erforderliche Bedarf an Wohnbauflächen zur Wohneigentumsbildung anderweitig gewährleistet werden (z. B. Am Eisernstein (83 Wohneinheiten (WE)), Düppelstraße (ehemaliger Sportplatz (35 WE) und private Flächen (55 WE)), Bergwerkstraße (20 WE)).

Für den Bebauungsplan Nr. 566 bedeutet das, dass das zugrundeliegende Erschließungskonzept bis dato nicht umgesetzt werden konnte. Dies hat zur Folge, dass insbesondere die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen nicht gesichert ist und auf absehbare Zeit nicht gesichert werden kann.

Vor diesem Hintergrund soll mit der vorliegenden Aufhebungssatzung der Bebauungsplan Nr. 566 – Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg – ersatzlos aufgehoben werden.

Im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplans wird auch teilweise der Durchführungsplan (DP) Nr. 9 (Winterstraße, Baumschulenweg) und ganzflächig der DP Nr. 93 (Baumschulenweg) mitaufgehoben, um eine klare planungsrechtliche Situation herzustellen und mögliche Rechtsunsicherheiten zu vermeiden. Ohne die gleichzeitige Aufhebung würden die betreffenden Durchführungspläne wieder in Kraft treten.

Durchführungsplan Nr. 9 setzt im wesentlichen Fluchtlinien und Straßenverkehrsflächen fest und ist daher nicht als qualifizierter, sondern einfacher Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB zu beurteilen. Der Durchführungsplan Nr. 9 ist rechtsverbindlich seit dem 22.02.1956. Der Durchführungsplan wurde ursprünglich zur Sicherung einer Anbindung des Stadtteils Hasten an die Bundesautobahn 1 (BAB1) aufgestellt. Da diese Anbindung jedoch nie umgesetzt wurde und auch künftig nicht mehr vorgesehen ist, hat der DP Nr. 9 seine planerische Funktion verloren. Eine Aufrechterhaltung wäre daher nicht zweckmäßig. Mit der teilweisen Aufhebung wird dieser Plan formal außer Kraft gesetzt.

Der Durchführungsplan Nr. 93 ist am 17.12.1962 mit der Bekanntmachung des Beschlusses zur förmlichen Feststellung rechtsverbindlich geworden. Eine Aufhebung dieses Plans ist erforderlich, da DP Nr. 93 „Fläche für Industrie“ beidseits des Baumschulenwegs festsetzt. Diese Ausweisung entspricht nicht mehr der heutigen baulichen und städtebaulichen Realität. Eine Wiedereinsetzung dieses Plans würde somit zu städtebaulichen Zielkonflikten führen und wäre mit der aktuellen Nutzungssituation nicht vereinbar. Die Aufhebung dient daher der planungsrechtlichen Klarstellung und Schaffung eines konsistenten Baurechts.

2. Beschreibung des Aufhebungsbereiches

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt im Bezirk Alt-Remscheid im Ortsteil Hasten und erstreckt sich über eine Größe von ca. 5,9 ha nördlich und südlich des Baumschulenweges.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Hofschaf Büchel
- im Osten und Süden durch einen innerstädtischen Landschaftsraum/Grünbereich

- im Westen durch die Büchelstraße

Der Geltungsbereich umfasst die folgende Flurstücke:

Gemarkung 3266 Remscheid

Flur 4:

Flurstück Nr.: 87, 88, 351, 352, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, und 461 tlw.

Flur 6:

Flurstück Nr.: 10, 68, 116, 263 und 293.

Flur 18:

Flurstück Nr.: 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 17, 20, 22, 23, 38, 49, 50, 51, 52, 55, 57, 62, 65, 66, 67, 69, 70, 73, 79, 86, 93, 98, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123 tlw., 124, 127, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 und 138.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich der Aufhebungssatzung (Ohne Maßstab, Quelle: Geodatenportal der Stadt Remscheid)

Die Umgebung ist entlang der Büchelstraße von einer Gemengelage aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben geprägt. In der Hofschaff Büchel, mit seinem historischen Grundriss und seinen engen Straßen, überwiegt die Wohnnutzung. Der östlich und südlich angrenzende Freiraum weist ungenutzte Grundstücke sowie eine Kleingartenanlage auf.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist räumlich identisch mit den Geltungsbereichen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 566, Durchführungsplanes Nr. 93 entsprechend dem beiliegenden Geltungsbereich und teilweise den Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 9.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie der Satzung über seine Aufhebung kann der folgenden Abbildung entnommen werden. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung der Aufhebungssatzung.



Abbildung 2: Auszug aus dem Geodatenportal der Stadt Remscheid (Ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

2.3 Bestand

Das Plangebiet wird bestimmt von einer Mischung aus Wohngebäuden und gewerblicher Nutzung entlang des Baumschulenweges. Die gewerbliche Nutzung besteht aus einem Hersteller von Präzisionsschneidwerkzeuge, Kreismesser und Maschinenmesser. Im östlichen Bereich

des Baumschulenweges und in der südlich angrenzenden Stichstraße befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude. Der nordwestliche Planbereich wird überwiegend von den Flächen der ehemaligen Baumschule eingenommen, ist heute ungenutzt und liegt brach (Grünbrache mit Bewuchs). Im östlichen und südlichen Teil befinden sich private Freiflächen, die zum Teil gärtnerisch genutzt werden.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die un- und bebauten Flächen im Geltungsbereich befinden sich zum Großteil in privatem Eigentum. Die Flurstücke Nr. 6 und Nr. 98, Flur 18 Gemarkung 3266 Remscheid und das Flurstück Nr. 461, Flur 4 Gemarkung 3266 Remscheid stehen im Eigentum der Stadt Remscheid.

2.5 Erschließung

Die Hapterschließung des Plangebietes ist in dem Bebauungsplan Nr. 566 über den Baumschulenweg vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt dabei über drei vom Baumschulenweg ausgehende Äste mit Wendeanlagen. Der nordöstliche Ast bindet an die Straße Büchel an, wird jedoch aufgrund enger Straßenverhältnisse und historischer Bebauung nur für motorisierten Verkehr in Ausnahmefällen z. B. beim Einsatz von Rettungsdiensten geöffnet. Eine reguläre Erschließung über Büchel ist nicht möglich, da die Durchfahrt für große Fahrzeuge und Begegnungsverkehr wegen der sehr geringen Durchfahrtsbreite kaum umsetzbar ist. Die Hapterschließung erfolgt daher ausschließlich über den Baumschulenweg.

Die verkehrsmäßigen Erschließungsanlagen wurden dabei im Bereich des Baumschulenweges aufgrund seiner Sammelfunktion mit einer Straßenbreite von 6 m, die übrigen Erschließungsanlagen mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Hierdurch sollte den Erfordernissen der geplanten Bebauung und des damit induzierten Verkehrs Rechnung getragen werden, um eine angemessene Erschließung für die rd. 40 bis 50 Wohneinheiten zu gewährleisten.

Der Durchführungsplan Nr. 9 legte lediglich einen Teilbereich des Baumschulenweges zwischen den Hausnummern 10 und 16 fest. An der südlichen Grenze des Plangebietes war zudem eine Verlängerung der Winterstraße vorgesehen. Der spätere Durchführungsplan Nr. 93 sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 566 setzen eine vergleichbare Verbreiterung des Baumschulenweges fest. Dieser soll in einen Wendehammer auf Höhe des Grundstücks Baumschulenweg Nr. 12 enden. Die verkehrliche Erschließung würde sich hierdurch verbessern.

Das Plangebiet konnte jedoch – insbesondere was die verkehrliche Anbindung betrifft – nicht entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan erschlossen werden. Die baulichen Einrichtungen, die den für die verkehrliche Hapterschließung vorgesehenen Baumschulenweg für eine Nutzung – insbesondere als Verkehrsanlage – zugänglich machen sollten, sind insofern sowie in DP Nr. 93, nicht hergestellt worden.

Die Frage der Erschließung des Plangebietes ist indes streitbefangen und Gegenstand eines zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch laufenden Klageverfahrens eines Grundstückseigentümers im Plangebiet gegen die Stadt. In diesem Rahmen wird – vereinfacht dargestellt – geltend gemacht, das Plangebiet sei bereits erschlossen, da der für die verkehrliche Haupterschließung vorgesehene Baumschulenweg bereits jetzt aufgrund einer entsprechenden Widmung oder zumindest aufgrund langzeitiger Nutzung durch die Öffentlichkeit eine öffentliche Verkehrsfläche darstelle. Im Übrigen sei die Stadt – wenn das Gebiet nicht ohnehin bereits erschlossen sei – verpflichtet, eine Erschließung (notfalls auch unter Anwendung eigentumsrechtlicher Eingriffe) durchzuführen.

In dem Klageverfahren wurde in erster Instanz durch das angerufene Verwaltungsgericht zugunsten der Stadt entschieden, dass der Baumschulenweg keine öffentliche Verkehrsfläche darstellt und das Plangebiet somit nicht bereits erschlossen ist. Weiter wurde auch eine Verpflichtung der Stadt zur Durchführung der Erschließung nicht erkannt.

Das Klageverfahren wurde in die zweite Instanz übergeleitet und befindet sich derzeit noch im Stadium der Berufung. Insofern ist seitens der Stadt noch nicht bekannt, welchen Ausgang das Verfahren nehmen wird.

Nach gegenwärtigem Sachstand bestehen aus Sicht der Stadt indes keine Anhaltspunkte dafür, dass der Baumschulenweg durch eine – wenn auch nur stillschweigende – Widmung oder Duldung zum öffentlichen Weg geworden sein könnte. So ließ ein Anlieger bereits zu Beginn der 1960er Jahre den Weg für schwere Fahrzeuge befestigen, um den privaten Charakter des Baumschulenweges zu wahren. Insofern liegt eine seinerzeitige Erklärung des betreffenden Anliegers vor, dass die Durchfahrten bereits seit über 70 Jahren für seinen Baumschulbetrieb unersetzlich seien. Dies belegt, dass die Befestigung ausschließlich der privaten Nutzung diene und die Nutzung durch Dritte lediglich geduldet wurde. Gleichzeitig existieren Nachweise, die belegen, dass weitere Anlieger einen Ausbau des Weges ablehnten. Zudem wurden die Wegeflächen nicht der Stadt zur Unterhaltung überlassen, was eine Widmung für den öffentlichen Verkehr ebenfalls ausschließt.

Darüber hinaus kann gegenüber der Stadt nach § 123 Abs. 3 BauGB auch kein Rechtsanspruch auf Erschließung geltend gemacht werden, und ist die Stadt im Rahmen ihrer Planungskompetenz berechtigt, Planungen neu auszurichten und – wie mit der vorliegenden Aufhebungssatzung angestrebt – den Bebauungsplan aufzuheben.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Klage auch in zweiter Instanz keinen Erfolg haben wird.

Der Baumschulenweg bleibt somit ein privater Verkehrsraum ohne rechtliche Sicherung. Seine Nutzung durch Dritte erfolgt mit der Duldung des Grundstückseigentümers der Büchelstraße Nr. 50, jedoch ohne rechtliche Grundlage. Für das Plangebiet besteht somit keine öffentliche Erschließung.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 566 durch Anschluss an das Leitungsnetz für Strom, Gas und Wasser im Baumschulenweg sowie aus der Hofschaff Büchel grundsätzlich gewährleistet.

Für die Abwasserentsorgung verfügt der Baumschulenweg (von der Büchelstraße aus bis Baumschulenweg Nr. 16) über ein Schmutzwasser-Drucksystem.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan Düsseldorf

Der Regionalplan Düsseldorf (Stand: Juli 2018) legt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest.

3.2 Flächennutzungsplan

Im westlichen Bereich des Plangebietes an der Büchelstraße, stellt der Flächennutzungsplan (FNP) beidseits des Baumschulenweges ein „Mischgebiet“ dar. Das Flurstück Nr. 14, Flur 18 Gemarkung 3266 Remscheid bzw. die Adresse Baumschulenweg Nr. 12 bilden hier den Übergang zur Darstellung als „Wohnbaufläche“. Mit Ausnahme von dem Bereich hinter den Betrieben Büchelstraße Nr. 54 und Nr. 56 (Flurstück Nr. 136 tlw., Flur 18 Gemarkung 3266 Remscheid) wird der restliche Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Wegen der angrenzenden gewerblichen Lage wird Flurstück Nr. 136 tlw. als „gewerbliche Baufläche“ im FNP wiedergegeben (siehe Abbildung 3).

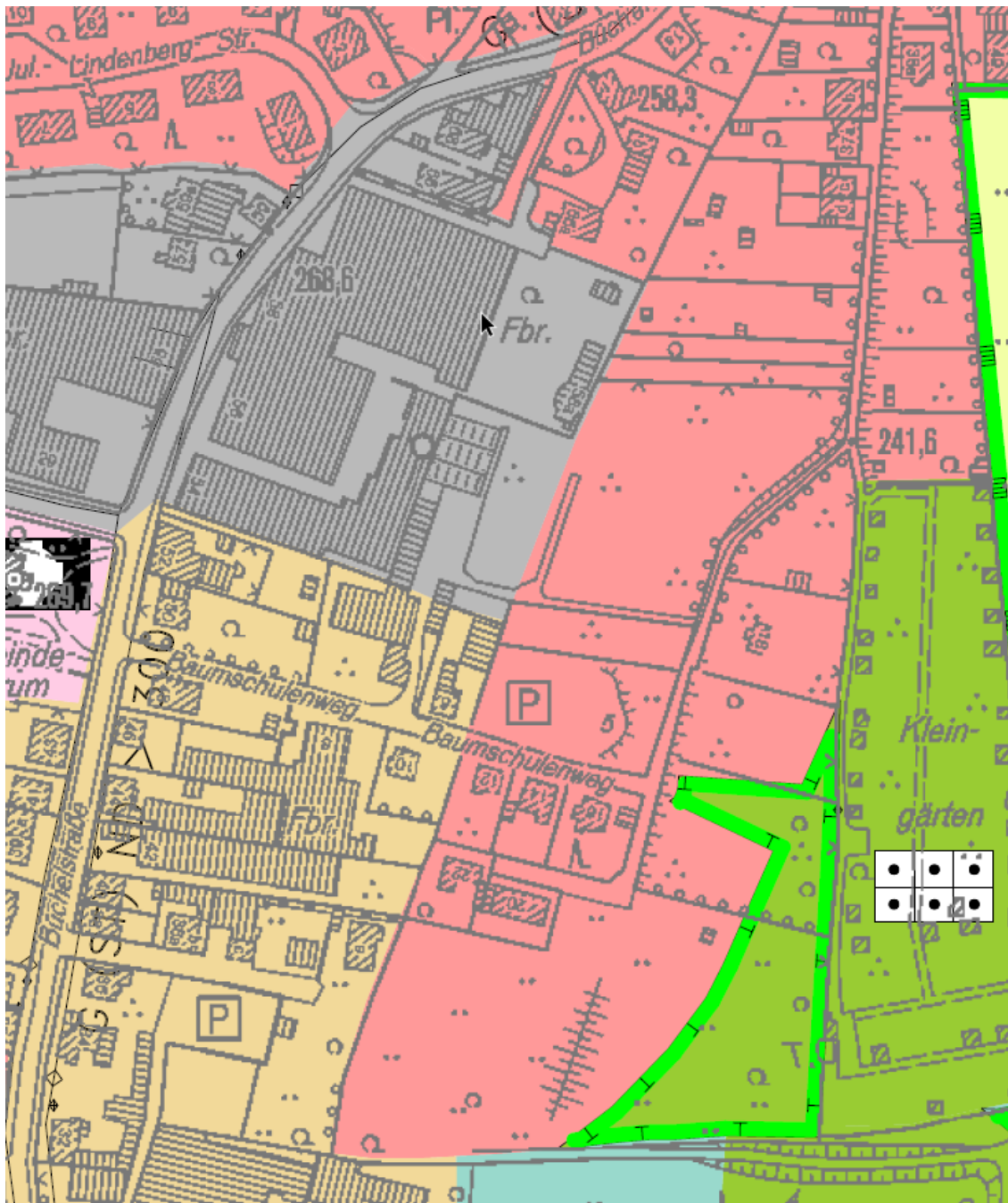


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Remscheid (Ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

Die Darstellungen im FNP bleiben durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 566, Durchführungsplan Nr. 93 und die teilweise Aufhebung desw Durchführungsplans Nr. 9 unverändert bis eine Neuaufstellung des FNP stattfindet.

3.3 Landschaftsplan Remscheid-West

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Remscheid-West überlagert das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 566 sowie die Durchführungspläne Nr. 9 und Nr. 93. Der Landschaftsplan trifft für die Flächen keine Festsetzungen. Die Fläche der ehemaligen Baumschule westlich des Verbindungsweges zwischen dem Baumschulenweg und der Hofschaff Büchel, ist als „temporärer Erhalt“ dargestellt. „Das Entwicklungsziel **temporäre Erhaltung** wird auf Flächen dargestellt, die durch Bauflächendarstellungen im Gebietsentwicklungs- bzw. Flächennutzungsplan bzw. aufgrund aktueller Beschlüsse des Rates der Stadt in Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.“ (Landschaftsplan Remscheid-West, 2003) Der Landschaftsplan lebt mit seinen Regelungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 566 wieder auf.



Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Remscheid-West der Stadt Remscheid (Ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

3.4 Bebauungsplan und Durchführungspläne

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 566 enthält nördlich und südlich des Baumschulenweges Festsetzungen zu Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten.

Im westlichen Bereich rund um den Baumschulenweg ist ein Mischgebiet (Baufelder 7 und 8) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im DP Nr. 93 sind die Flächen rund um den Baumschulenweg als „Flächen für Industrie“ (E¹) mit festgelegten Vorgärtenbereichen festgesetzt. In einer Teilfläche nördlich des Baumschulenweges ist ein Gewerbegebiet (Baufeld 9) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Diese Fläche grenzt unmittelbar an einen bestehenden Gewerbebetrieb in der Büchelstraße an. Für den westlichen Planbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (Baufelder 1 bis 6) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen in den Baufeldern 2, 4 und 6 ausgeschlossen.

Im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend den Höchstgrenzen der damaligen geltenden BauNVO festgesetzt. Die Höchstgrenze der damals geltenden BauNVO ist auch im Gewerbegebiet festgesetzt worden mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4. Im allgemeinen Wohngebiet ist in den Baufeldern 1, 3 und 5 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 entsprechend den Höchstgrenzen der BauNVO und der Geschossigkeit festgesetzt, um eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke zu erzielen. In den Baufeldern 2, 4 und 6 ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen und einen Übergang zum Landschaftsfreiraum herzustellen.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Mischgebiet auf höchstens zwei entsprechend der Höhe der vorhandenen Bebauung festgelegt. Im Gewerbegebiet ist im westlichen Teil eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt in Anlehnung an das bestehende Verwaltungsgebäude in diesem Bereich. Für den östlichen Teil der gewerblichen Baufläche ist eine Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet ist in den Baufeldern 2 und 3 eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Eine höhere Verdichtung wird somit ermöglicht und damit eine gute Ausnutzung der vorhandenen Fläche. Im Baufeld 5 ist entlang des Baumschulenweges eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird die bestehende Situation aufgenommen. Im südlichen Teil des Baufeldes ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, da hier bereits eingeschossige Gebäude stehen und um einen fließenden Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum zu erstellen. In den Baufeldern 2, 4 und 6 ist schließlich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, bis auf das nördlichste Baufenster im Baufeld 2. Hier ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, um den Übergang zu Hofschaff Büchel zu betonen.

Eine abweichende Bauweise ist für das Mischgebiet festgesetzt. Hier ist die Situation durch ein enges Nebeneinander von Wohngebäuden auf relativ großen Grundstücken und größeren grenzständigen Gewerbebetrieben geprägt. Im Gewerbegebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine intensive und flächensparende Ausnutzung der gewerblichen Baufläche zu erreichen. Im allgemeinen Wohngebiet ist in den Baufeldern 1, 3 und 5 eine offene Bauweise festgesetzt, und in den Baufeldern 2, 4 und 6 sind Einzel- und Doppelhäuser festgelegt.

Um das Spielflächendefizit sowohl für das Plangebiet als auch für die angrenzenden Wohngebiete zu decken, ist im Süden des Geltungsbereichs eine Spielplatzfläche festgesetzt. Im Bau-
feld 3 ist eine private Grünfläche festgesetzt, um eine größere Grünfläche mit einer angren-
zenden Grünfläche zu kreieren.

Für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet sind die seitlichen und hinteren Grund-
stücksgrenzen mit einheimischen Gehölzen zu begrünen. Weiterhin sind Flächen zum Erhalt
und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Durchführungsplan Nr. 9 erfasste ausschließlich den Abschnitt des Baumschulenweges
zwischen den Hausnummern 10 und 16 als „vorhandene Straßen- und Wegeflächen“. Im Sü-
den des Plangebiets war darüber hinaus eine Verlängerung der Winterstraße vorgesehen. Wie
in Abbildung 5 ersichtlich, überplant der DP Nr. 9 auch südlich die Flurstücke Nr. 22, 23, 72,
73 und tlw. 123, Flur 18 Gemarkung 3266 Remscheid. Diese Flurstücke werden im Rahmen
der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 669 – „Büchelstraße“ überplant. Eine voll-
ständige Aufhebung in diesem Bebauungsplanverfahren ist deshalb planungsrechtlich nicht
notwendig. Aufgrund dessen erfolgt hier nur eine Teilaufhebung des Durchführungsplans
Nr. 9.

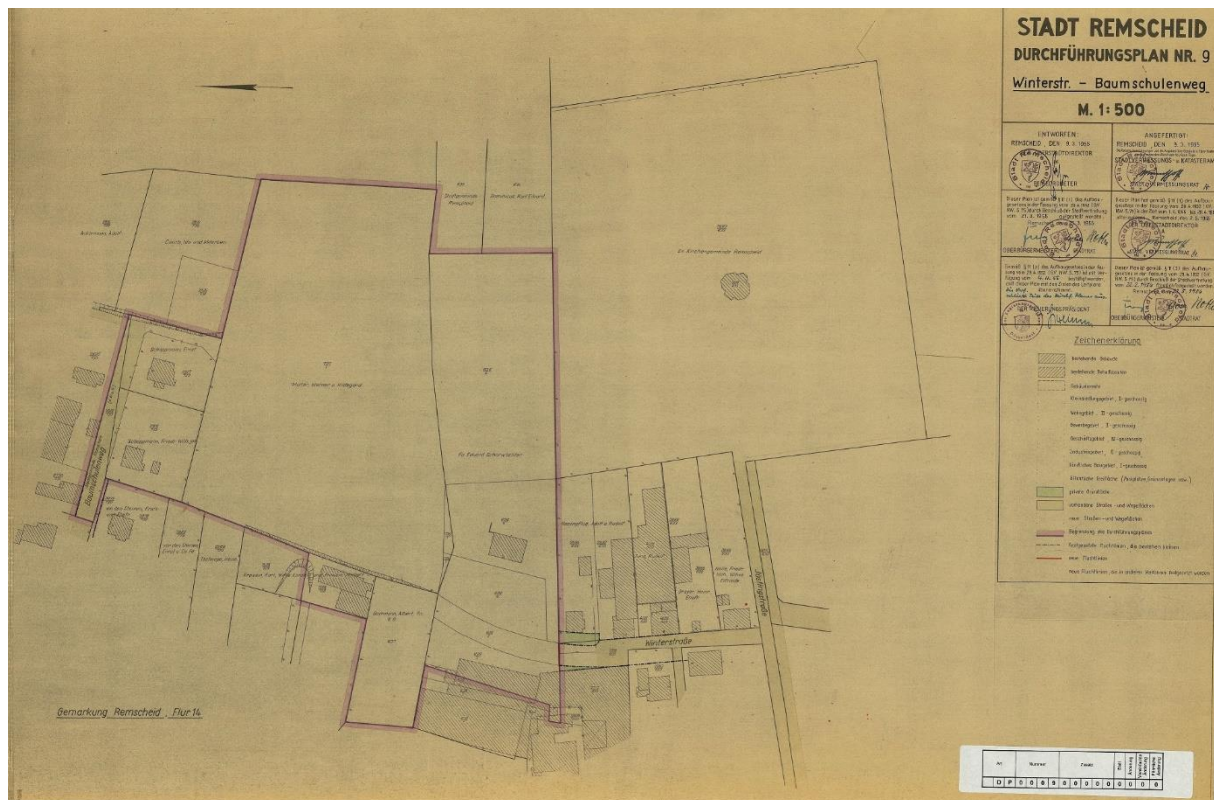


Abbildung 5: Durchführungsplan Nr. 9 (Ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

Im Durchführungsplan Nr. 93 war eine Verbreiterung des Baumschulenweges von insgesamt
6 m vorgesehen und zwar von den Fluchtlinien an der Südseite des Weges zwischen die Ein-
mündung an der Büchelstraße bis zum Grundstück Baumschulenweg Nr. 12. Zwischen den
Hausnummern 11 und 12 war zudem ein Wendehammer mit einem Radius von 15 m geplant.
Der Baumschulenweg sollte anschließend in östlicher Richtung mit einer Breite von 6 m wei-
tergeführt werden.

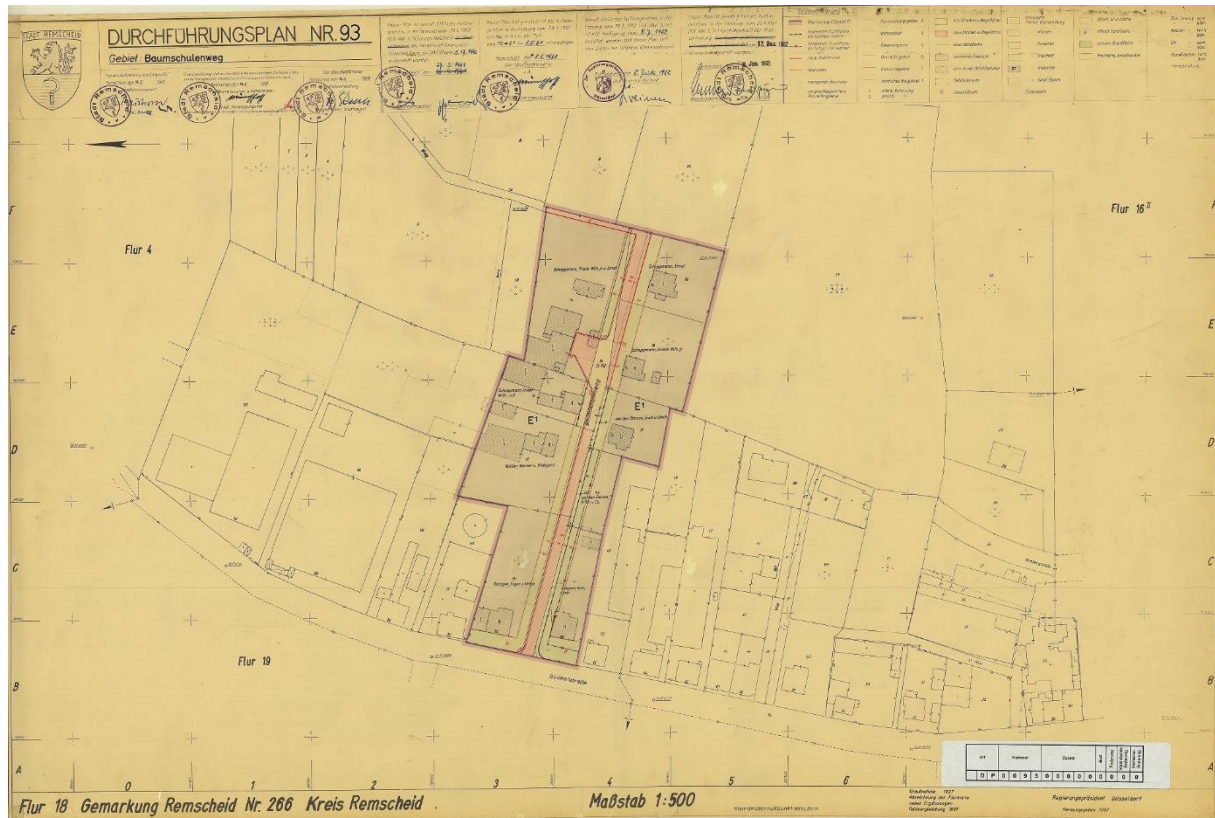


Abbildung 6: Durchführungsplan Nr. 93 (Ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

Die geplante innere Erschließung des Bebauungsplans Nr. 566 erfolgt ausgehend des Baumschulenweges. Eine Durchfahrtsregelung in Richtung Büchel ist nur ausnahmsweise geplant, um eine Durchfahrt für Rettungsdienste zu erlauben. Sämtliche Straßen im Plangebiet sind als Mischverkehrsflächen festgesetzt, der Baumschulenweg ist hinsichtlich seiner Sammelfunktion mit einer Breite von 6 m geplant, die übrigen Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt.

Im Plangebiet sind für den ruhenden Verkehr 14 öffentliche Stellplätze geplant, und es ist Platz freigehalten, um weitere Parkplätze einzuplanen.



Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 566 der Stadt Remscheid (Ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

4. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 566, Durchführungsplan Nr. 93 und Durchführungsplan Nr. 9 teilweise, werden im hierfür gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren gemäß § 1 Absatz 8 BauGB aufgehoben, wobei dieselben formellen und materiellen Regelungen zu beachten sind wie bei einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes.

4.1 Aufstellung des Planverfahrens

Die Beschlussfassung über die Aufstellung der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 566 – Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg – erfolgte am 25.03.2021 durch den Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen der Stadt Remscheid. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erschien am 12.05.2021 im Amtsblatt der Stadt Remscheid.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der verwaltungsinternen Dienststellen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde von der Bezirksvertretung 1 – Alt-Remscheid am 12. Januar 2021 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 stattgefunden.

Mit Schreiben vom 20.07.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die verwaltungsinterne Abstimmung.

Nach ausführlicher Prüfung des Sachverhaltes hat sich gezeigt, dass nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 566 die alten Durchführungspläne Nr. 9 und Nr. 93 ihre Rechtswirksamkeit wiedererlangen würden. Da diese aber, wie unter Punkt 1 erwähnt, die bis heute nicht umgesetzten Zielvorgaben erfüllt haben und auch zukünftig ihre planungsrechtlichen Funktionen nicht ausüben werden, sollen diese Pläne teilweise bzw. ganz aufgehoben werden. Planungsrechtlich besteht die Möglichkeit dies in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführen. Der verfahrensrechtliche Einstieg nach des bereits gemäß § 3 Absatz 1 BauGB mit § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung ist hier unproblematisch.

4.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren soll das Verfahren zur Aufhebungssatzung – einschließlich der Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 9 und Aufhebung des DP Nr. 93 – mit der Veröffentlichung im Internet und der weiteren Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der verwaltungsinternen Dienststellen fortgeführt werden.

5. Ziel und Zweck der Planung

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 566 – Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg – im Jahr 2009 konnte in dem Plangebiet keine nennenswerte städtebauliche Entwicklung umgesetzt werden. Dies trifft ebenso auf die Zielsetzungen der Durchführungspläne Nr. 9 und Nr. 93 zu. Die geplante Anbindung des Stadtteils Hasten über die Winterstraße an die BAB 1 wurde bislang nicht umgesetzt; ebenso blieb der geplante Ausbau des Baumschulenweges einschließlich der zugehörigen Wendeanlage aus.

Hintergrund des Bebauungsplan Nr. 566 ist, dass die für das Gebiet notwendige verkehrliche Erschließung nicht von vornherein bestand und auch bislang nicht gesichert werden konnte. Die Gründe hierfür werden im Einzelnen unter Ziffer 2.5 der vorliegenden Darstellung geschildert.

Das ursprüngliche Planerfordernis für den Bebauungsplan Nr. 566 – Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg – sowie für die Durchführungspläne Nr. 9 (Winterstraße, Baumschulenweg) und Nr. 93 (Baumschulenweg) ist entfallen, da die erforderlichen (verkehrlichen) Erschließungsanlagen, in Bezug auf DP Nr. 93 und Bebauungsplan Nr. 566, nicht hergestellt und damit die notwendige Erschließung nicht gesichert werden konnten. Von einem Verlauf einer Anbindungsstraße von der Winterstraße auf die BAB 1 wurde abgesehen. Eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist auf absehbare Zeit nicht möglich.

In der Zwischenzeit wurden und werden im Stadtgebiet neue Baugebiete entwickelt, bei denen sich keine bzw. keine nennenswerten Umsetzungshindernisse zeigen. So befinden sich gegenwärtig beispielsweise rechtskräftige Plangebiete auf dem Sportplatz an der Düppelstraße (Bebauungsplan Nr. 678) sowie auf dem Schützenplatz nahe dem Ortskern von Lüttringhausen (Bebauungsplan Nr. 668) in der Entwicklung. Diese Projekte decken - gemeinsam mit den bereits entwickelten Plangebieten – derzeit die Nachfrage nach Wohnraum in ausreichendem Umfang. Ebenso ist eine Wohnbauentwicklung an der Knuthöhe in Lennep vorgesehen. Laut Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet das größte Potenzial für Wohnbebauung im gesamten Stadtgebiet auf. Schätzungen zufolge könnten dort rund 260 Wohneinheiten entstehen. Damit besteht auch ein Flächenpotenzial für die Deckung des mittelfristigen Wohnflächenbedarfs.

Prognosen zufolge wird die Bevölkerung von Remscheid ab Anfang 2023 innerhalb der nächsten 20 Jahre um etwa 8.000 Personen wachsen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von zwei Personen pro Wohnung müssten dafür rund 4.000 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Auf Basis des aktuellen Flächennutzungsplans und kommunaler Leerstandsschätzungen besteht bereits jetzt ein theoretisches Potenzial für die Realisierung von etwa 3.945 Wohneinheiten, was den genannten Bedarf weitestgehend abdecken würde.

Außerdem ist ein kommunales „Handlungsprogramm Wohnen“ geplant, um die angenommenen Entwicklungspotenziale und Hypothesen zu überprüfen sowie Defizite und Stärken des Wohnstandorts Remscheid zu analysieren. Bis die Ergebnisse dieses Programms vorliegen, sieht die Stadt keine unmittelbare Notwendigkeit, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 566 zu entwickeln.

Aus dem aktuellen Siedlungsflächenmonitoring (Stand: 10.04.2025) ergibt sich insgesamt für den Stadtbezirk Alt-Remscheid ein Wohnbauflächenpotential im Umfang von 11,04 ha (ohne Baumschulenweg). Hierbei handelt es sich um Baulücken und Wohnbaureserven, die innerhalb von bis zu 2 Jahren als bebaubar eingestuft werden und auf denen rund 293 Wohneinheiten realisiert werden können.

Ziel ist es daher, den Bebauungsplan Nr. 566 – Gebiet östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg aufzuheben. Dieses Ziel wird mit Hilfe der vorliegenden Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 566 – Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg – umgesetzt.

Beim Durchführungsplan Nr. 9 hat sich gezeigt, dass eine Anbindung an die BAB 1 weder erforderlich noch städtebaulich wünschenswert ist. Langfristiges Ziel ist es den Plan teilweise bzw. durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 669 – Büchelstraße aufzuheben bzw. zu ersetzen.

Ziel der Aufhebung des Durchführungsplans Nr. 93 ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen an die heutige städtebauliche Situation anzupassen. Die bestehende Ausweisung im Bereich Baumschulenweg entspricht nicht mehr den aktuellen planerischen Erfordernissen, insbesondere ist die ursprünglich vorgesehene Wendeanlage entbehrlich geworden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 566 und Durchführungspläne bleiben die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand unangetastet. Der Wegfall des Bebauungsplans soll darüber hinaus bezwecken, dass für künftige Bauvorhaben eine rechtssichere Planungsgrundlage entstehen kann, indem dann die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsanforderungen gemäß § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und § 35 (Vorhaben im Außenbereich) zur Anwendung gelangen können. Darüber hinaus wird der Rechtsschein des Bebauungsplans und der Durchführungspläne beseitigt. Durch die Aufhebung entfällt die Umsetzbarkeit der verschiedenen Plänen definitiv.

6. Auswirkung der Aufhebung

6.1 Bauleitplanung und Planungsrecht

Mit der Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 9 und die Aufhebungen des Bebauungsplanes Nr. 566 und des Durchführungsplans Nr. 93 beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung zukünftig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Die entsprechende Einteilung des Aufhebungsbereichs ist nachfolgend in Abbildung 8 dargestellt.



Abbildung 8: Aufhebungsbereich mit planungsrechtlichen Bereichen (§ 34 BauGB Bereich in Rot, § 35 BauGB Bereich in Grün) (Ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

6.1.1 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 681 werden Vorhaben auf den rot markierten Flurstücken (siehe Abbildung 6) zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach dem Aufhebungsverfahren, können Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB rechtssicher realisiert werden. Bauvorhaben können sich an die bestehende Bebauung anpassen, wobei schnellere und einfachere Entscheidungen ermöglicht werden können. Es entsteht eine angemessene Entwicklung, da § 34 BauGB sicherstellt, dass neue Bauvorhaben sich in die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche in der Umgebung einfügen. Dadurch wird ein harmonisches Stadtbild gewährleistet. Außerdem werden Bauvorhaben, indem sie sich an der vorhandenen Bebauung anpassen, in einem Baugenehmigungsverfahren schneller umgesetzt. Abschließend wird der bestehende städtebauliche Kontext als Grundlage genommen, was die Entwicklung an den realen Gegebenheiten ausrichtet und eine Verunstaltung verhindert.

Im Bereich der Büchelstraße ist die nähere Umgebung durch gewerbliche und wohnbauliche Vorhaben geprägt, die über zwei bis vier Geschosse verfügen und teilweise eine offene wie auch geschlossen Bauweise aufweisen. Hieraus folgt, dass diese Teilflächen nach den Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Bebaubarkeit in Folge der Aufhebung aufweisen werden. Eine abschließende Einzelfallbewertung anhand der vollständigen Zulassungskriterien nach § 34 BauGB bleibt dem Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben vorbehalten.

Der Durchführungsplan Nr. 93 sieht eine Verbreiterung des Baumschulenweges vor mit einem Wendehammer auf Höhe von Flurstück Nr. 14, Flur 18 Gemarkung 3266 Remscheid.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung. Der Durchführungsplan stellt insofern das Stadtbild rund um den Baumschulenweg sicher. Der bestehende städtebauliche Kontext wird als Ausgangspunkt genommen, wodurch die Entwicklung sich nach der vorhandenen baulichen Situation ausrichtet und eine städtebauliche Unordnung unterbunden wird. Die Gebäude rund um den Baumschulenweg bestehen aus ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Die offene und geschlossene Bauweise hat eine weitere prägende Wirkung in diesem Bereich.

Das Plangebiet des Durchführungsplans Nr. 9, das teilweise innerhalb des Aufhebungsbereichs liegt, wird im Bereich der Bestandsbebauung dem Innenbereich zugeordnet und demnach nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der prägenden Umgebung leitet sich hieraus eine ein- bis zwei geschossige Bebauung ab.

Ebenso wie für die Bebauung am Baumschulenweg gilt auch in diesem Fall, dass eine abschließende Beurteilung des Einzelfalls auf Grundlage der vollständigen Zulassungskriterien

gemäß § 34 BauGB dem Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben vorbehalten bleibt.

Die zukünftig ebenfalls nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen im nördlichen Bereich des Aufhebungsbereiches sind aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen als faktisches allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Hier ist die nähere Umgebung durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen und einer teilweise offenen wie auch geschlossenen Bauweise geprägt. Da die dort vorgenommenen Festsetzungen bestandsorientiert ausgestaltet sind, findet insbesondere eine Flexibilisierung aufgrund der dann entfallenden Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 566 zur Dachneigung (18°-45°) sowie hinsichtlich der Bauweise statt. Auch insofern erfolgt eine abschließende Bewertung im Rahmen von entsprechenden Baugenehmigungsverfahren.

In beiden Bereichen sind städtebauliche Fehlentwicklungen nicht zu erwarten. Die neu entstehende Rechtslage ist dazu geeignet, gleichzeitig unterschiedlichen Individualinteressen sowie städtebaulichen Gestaltungszielen Rechnung zu tragen.

6.1.2 Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 566 und des Durchführungsplanes Nr. 93 sowie nach der Teilaufhebung des Durchführungsplans Nr. 9 werden Vorhaben auf den grün markierten Flurstücken (siehe Abbildung 8) zukünftig nach § 35 BauGB beurteilt. Der bauliche Außenbereich unterliegt mit den Regelungen nach § 35 BauGB einem relativ restriktiven Schutz. Diese Bereiche sind vorrangig für die Land- und Forstwirtschaft sowie den Schutz von Natur und Landschaft bestimmt. Der bauliche Außenbereich soll einerseits vor der baulichen Inanspruchnahme geschützt werden und zugleich Raum für die auf den baulichen Außenbereich angewiesenen Vorhaben, hier allen voran die sog. privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, bieten. Die privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Daher besitzen diese Vorhaben eine hohe Durchsetzungskraft. Über eine geringere Durchsetzungskraft verfügen die sogenannten sonstigen Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB, die im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Wann öffentliche Belange einem Vorhaben entgegenstehen bzw. durch dieses beeinträchtigt werden, definiert § 35 Absatz 3 BauGB. Die sonstigen (sog. teilprivilegierten) Vorhaben nach § 35 Absatz 4 BauGB können insbesondere als Vorhaben im Zusammenhang mit vorhandenen baulichen Anlagen im Außenbereich zulassungsfähig sein; die Neuerrichtung von Gebäuden ist hiernach nur unter eng begrenzten Voraussetzungen nach § 35 Absatz 4 BauGB möglich.

Durch die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB in den grün markierten Bereichen verändert sich der Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 566 deutlich, mit der Folge, dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich nur noch sehr eingeschränkt möglich ist. Eine abschließende Bewertung erfolgt insofern auf der Ebene entsprechender Baugenehmigungsverfahren.

Die im Bebauungsplan Nr. 566 im Baufeld 9 dargestellte gewerbliche Fläche würde nach der Aufhebung planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sein. Um eine Betriebserweiterung zu ermöglichen, bestünde die Möglichkeit für Teile der Büchelstraße und des Baumschulenweges eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 BauGB zu erlassen. Diese Satzung ist die planungsrechtliche Zuordnung der Grundstücke, die fortan zum Innenbereich zählen. Daran anschließend können einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen werden, wenn die einbezogene Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. So eine Ergänzungssatzung in Kombination mit der Klarstellungssatzung wäre für die gewerbliche Fläche nach Abschluss des Verfahrens durchaus denkbar.

6.2 Erschließung

Die Erschließungssituation in dem von der Aufhebungssatzung erfassten Gebiet bleibt durch die Aufhebung unangetastet. Erschließungsanlagen und Verkehrsflächen sind – soweit sie bereits bestehen – in ihrem Bestand gesichert.

Im Übrigen ist die Sicherung der Erschließung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) unverzichtbar und stellt eine Voraussetzung für die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben dar.

6.3 Immissionen

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, sind insbesondere Auswirkungen durch Immissionen, wie zum Beispiel Lärm oder luftverändernde Stoffe von Relevanz, sowie sonstige Auswirkungen, die etwa die Wohnqualität beeinträchtigen könnten und / oder die menschliche Gesundheit. Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen, sind jedoch aufgrund der Bebauungsplanaufhebung nicht zu erwarten.

6.4 Altlasten

In den Plangebieten des Bebauungsplanes sowie des Durchführungsplans Nr. 93 sind in der Vergangenheit verschiedene Flächen gewerblich genutzt worden. Nach dem Altlastenkataster der Stadt Remscheid sind 4 Verdachtsflächen (Objekt Nr. 1437, 1438, 1439 und 10254) im Geltungsbereich verortet. In den Planunterlagen zum Bebauungsplan sind die genannte Flächen näher untersucht worden. Im weiteren Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 9 sind keine Verdachtsfläche verortet.

Der bestehenden Bebauungsplan Nr. 566 – Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg – enthält zu den Verdachtsflächen Hinweise und Regelungen. Durch die Aufhebung ändert sich im Umgang mit den Informationen des Altlasten- und Verdachtskatasters zu den altlastverdächtigen Flächen nichts. Diese müssen bei der Einzelvorhabenzulassung berücksichtigt werden.

Die untere Bodenschutzbehörde hat in einer Stellungnahme von 29.09.2023 darauf hingewiesen, dass am 01.08.2023 eine Novellierung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft getreten ist. Die Novellierung beinhaltet u.a. eine Prüfwerttherabsetzung für einige Schadstoffparameter und Wirkungspfade, was zu einer veränderten Beurteilung von Ergebnissen bei Bodenuntersuchungen führt.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass seit dem 01.08.2023 die rechtlichen Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) maßgeblich sind bezüglich der Klärung der Verwertungsmöglichkeiten von Aushubböden. Diese hat die LAGA-Richtlinie ersetzt.

Diese zuvor genannten Hinweise sind in potentiellen späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

6.5 Mensch, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufhebungssatzung wurden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens umweltrelevante Aspekte betrachtet. Diese Aspekte wurden in einem Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgearbeitet, welcher der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt ist.

Zusammenfassend wird hierin festgestellt, dass von der Aufhebung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaft ausgehen. Im Rahmen der Aufhebung können keine Festsetzungen erlassen werden, die zu einer Vermeidung oder Verringerung von Auswirkungen auf diese Schutzgüter beitragen. Dies ist im vorliegenden Fall auch nicht erforderlich, da bei den einzelnen Schutzgütern erhebliche Auswirkungen ausgehend von der Aufhebungssatzung ausgeschlossen werden können. Ebenso werden im Rahmen der Aufhebungssatzung keine Eingriffe vorbereitet, die eines Ausgleiches oder einer Überwachung von Umweltauswirkungen bedürfen.

Mensch

Die Planung sieht im Rahmen der Aufhebungssatzung die Rücknahme von Wohnbaufläche vor. Grundsätzlich gehen mit dieser Änderung Wohnbauflächenpotenziale in Remscheid verloren. Da ein vollständiger Flächenerwerb für die notwendige Erschließung nicht erzielt werden konnte, wäre eine Realisierung von Wohnbebauung im Plangebiet allerdings ohnehin auf absehbare Zeit nicht möglich, so dass die Rücknahme nicht mit einer realen Verschlechterung der Wohnbauflächenpotenziale in Remscheid einhergeht und diesbezüglich erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Hinsichtlich des Freizeit- und Erholungswertes im Plangebiet geht die Aufhebungssatzung nicht mit Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand einher, so dass keine Auswirkungen hierauf entstehen.

Natur

Aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 566 und die Aufhebung bzw. Teilaufhebung der Durchführungspläne Nr. 9 und Nr. 93 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 681

ist von einem Erhalt vorhandener Strukturen auszugehen, so dass hierdurch unmittelbar keine Auswirkungen auf das Schutzgut Natur entstehen.

Eingriffe in Flächen mit einem Potenzial für Brutvögel und für Fledermäuse können im Allgemeinen vermieden werden. Sollten Vorkommen der im Umweltbericht aufgeführten oder weiterer planungsrelevanter Arten im Plangebiet auftreten, kann durch die Rücknahme von Wohnbaufläche ein Eingriff und eine damit verbundene Zerstörung von Habitaten vermieden werden. Da die Aufhebungssatzung somit aus faunistischer Sicht positiv zu bewerten ist, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Landschaft

Die Aufhebungssatzung bewirkt einen Erhalt vorhandener Strukturen, so dass das Landschaftsbild hierdurch nicht unmittelbar verändert wird. Die Gehölze und die Sichtbeziehungen werden erhalten und nicht durch Wohnbebauung überprägt bzw. gestört, wie es der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 566 zuließe.

6.6 Kampfmittel

Das Aufhebungsverfahren hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln, da die vorhandenen Strukturen hierdurch unangetastet bleiben.

Die Informationen, die bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans vorlagen, ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmitteln im Boden vorhanden sind. Daher wird eine Überprüfung der betroffenen Fläche – im Falle von Einzelvorhabenzulassungen – auf Kampfmittel empfohlen.

6.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 681 befindet sich das eingetragene Baudenkmal Büchelstraße Nr. 50. Auf der Planurkunde wurde dieses Baudenkmal auch zeichnerisch gekennzeichnet.

Durch die Aufhebungssatzung und den hieraus folgenden Wegfall der Kennzeichnung werden keine neuen oder von dem ursprünglichen Bebauungsplan oder Durchführungsplänen abweichenden Baurechte geschaffen, so dass die Belange des Denkmalschutzes und Bodendenkmalpflege von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 566 – Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg – und Durchführungsplan Nr. 93 – Baumschulenweg – nicht berührt sind.

6.8 Feuerschutz und Rettungsdienste

In der Stellungnahme von 25.07.2023 weist der Fachdienst 3.37 – Feuerschutz und Rettungsdienst auf Grundlagen die bei der Aufhebung beachtet werden sollen hin.

Eine neue Bebauung wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Neue Straßen werden nicht errichtet, und im Geltungsbereich befinden sich keine Brücken. Darüber hinaus sind die Wege im Plangebiet ausreichend befahrbar, sodass die Rettungsdienste nicht von parkenden Fahrzeugen gehindert werden.

Im Bebauungsplan Nr. 566 wurden drei Wendekreisen für die Rettungsdienste konzipiert (ein Wendekreis in der Nähe von Büchelstraße 66 a, ein Wendekreis in die Richtung der Hofschaff Büchel und ein Wendekreis im südlichen Bereich des Geltungsbereichs). Diese Planung wird infolge der Planaufhebung nicht umgesetzt werden. Eine Durchfahrt ausschließlich für die Rettungsdienste durch das Plangebiet ist jedoch über den Baumschulenweg in die Hofschaff Büchel gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich für die Bestandsbebauung gesichert.

6.9 Versorgung

Die Versorgung der Bestandsbebauung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die bestehenden Versorgungseinrichtungen gesichert.

Das Aufhebungsverfahren hat auf im Plangebiet bestehende Versorgungseinrichtungen und -leitungen keine unmittelbaren Auswirkungen. Eine weitere Bebauung des Gebietes ist derzeit nicht absehbar, so dass gegenwärtig bestehende Versorgungseinrichtungen nicht betroffen sind und kein Bedarf für weitere Einrichtungen besteht.

Für den Fall potentieller künftiger Baugenehmigungsverfahren werden etwaige betroffene Versorgungsträger beteiligt.

6.10 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegenden Flurstücke, mit Ausnahme der Flurstücke die im Eigentum der Stadt stehen, sind im Privateigentum.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 566 – Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg – samt der Durchführungspläne verursacht keine direkten Kosten, da keine Maßnahmen im Plangebiet realisiert worden sind und sich keine neuen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben.

Die Kommunalverwaltung der Stadt Remscheid erarbeitet die Planunterlagen und führt das Aufhebungsverfahren durch. Insofern ist das Verfahren mit entsprechenden Personalkosten verbunden.

6.11 Entschädigungsansprüche

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 566 werden nach gegenwärtiger Einschätzung der Sachlage durch die Stadt keine Entschädigungsansprüche von Grundstückseigentümern im Plangebiet begründet.

Der aufzuhebende Bebauungsplan ist seit über 7 Jahren in Kraft. Somit ist die Frist, in der Eigentümer auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungen hätten realisieren können, abgelaufen. Gemäß § 42 Absatz 3 BauGB kann ein Eigentümer insofern nur Entschädigungen für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Auf Grundlage der Luftbilder aus dem Zeitraum der rechtsgültigen Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Veränderungen der Landschaft erkennbar. Die zurzeit ausgeübten Nutzungen sind in Folge der Bebauungsplanaufhebung weiterhin möglich.

Darüber hinaus wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 566 nach Einschätzung der Stadt auch kein Vertrauensschaden im Sinne des § 39 BauGB verursacht. Denn konkrete Vorbereitungen von Grundstückseigentümern im Plangebiet für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 566 ergeben, sind der Stadt nicht bekannt.

Entschädigungsansprüche sind demnach durch die Bebauungsplanaufhebung nicht zu erwarten.

Ausgehend von den Entwicklungsstufen des werdenden Baulandes ist das Flurstück – im Rahmen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes – als „Rohbauland“ i. S. v. § 3 Absatz 3 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) einzustufen. Danach sind Rohbauland Flächen, die (...) für eine Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Rohbauland ist von bauplanerischer Seite – hier durch den Bebauungsplan Nr. 566 – bereits als Bauland ausgewiesen, ihm fehlen aber noch bestimmte Voraussetzungen, die für die Qualifikation als baureifes Land notwendig sind. Die beiden Gruppen von Voraussetzungen sind die Erschließung und die Gestaltung der Grundstücke.

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes findet eine Herabstufung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit des Rohbaulands in baureifes Land statt, wodurch auch zukünftige Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden können. Mit der Verringerung der Bebauungserwartung kann auch ein Sinken des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks verbunden sein. Da der Entwicklungszustand des Flurstückes im Plangebiet seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 566 unverändert geblieben ist, können im Rahmen der Aufhebung zur Höhe einer möglichen Wertminderung keine Aussagen getroffen werden.

Aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes, käme grundsätzlich die Entschädigung für eine etwaige Wertminderung gemäß § 42 Abs. 1 BauGB in Betracht. Vorbehaltlich einer Prüfung des konkreten Einzelfalls, die im Rahmen des laufenden Planaufhebungsverfahrens nur zurückgestellt werden kann, dürften die Voraussetzungen für einen solchen Entschädigungsanspruch vorliegend nicht erfüllt sein.

Zum einen setzt § 42 Abs. 1 BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstücks voraus. Zur zulässigen Nutzung gehört aber auch, dass die erforderliche Erschließung für diese Nutzung vorhanden oder zumindest gesichert ist, etwa weil ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht. Dies ist, sowie bereits dargelegt, hier nicht der Fall.

Zum anderen kommt es im Baurecht zumeist, wenn keine Entziehung des Eigentums selbst vorliegt, auf die baurechtliche Qualität des Grundstücks im Sinne eines Rechtsanspruchs auf Bebauung (Baulandqualität) an. Die Qualitätsstufe Rohbauland, für das die Erschließung nicht gesichert ist, ist planungsschadenrechtlich nach § 42 BauGB nicht geschützt.

Wenn die Bauerwartung eingeschränkt wird, liegt kein Eingriff in das Eigentumsrecht vor. Das bedeutet, dass das Eigentumsrecht nicht verletzt wird, weil dieses Recht in Bezug auf die Bauerwartung oder das unerschlossene Flurstück noch gar nicht existiert.

7. Alternativenbetrachtung

Durch das Aufhebungsverfahren wird kein erstmaliges Baurecht auf den Grundstücken im Plangebiet geschaffen. Das zugrundeliegende Planungsrecht wird vielmehr geändert.

Als Alternative zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes und der DP käme eine Beibehaltung in Betracht. Da jedoch der Bebauungsplan Nr. 566 auf absehbare Zeit wegen der nicht gesicherten Erschließung nicht umsetzbar ist, erscheint diese Alternative nicht als geeignet. Im Vorfeld wurden insofern auch verschiedene Möglichkeiten geprüft, wie das Plangebiet – ohne eine Einbeziehung des für die verkehrliche Haupteerschließung vorgesehenen Baumschulenwegs – erschlossen werden könnte.

Dabei wurde festgestellt, dass sonstige Erschließungsvarianten, die eine Bebaubarkeit garantieren könnten, einen umfangreichen Eingriff in vorhandene Bebauungs- und Eigentumsstrukturen bewirken würden. Eine der möglichen Erschließungsvarianten sah vor, den Zugang über die Stichstraße der Büchelstraße nahe der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs zu realisieren. Diese Planung hätte die Flurstücke Nr. 206, 345 und 346, Flur 4, Gemarkung 3266 Remscheid umfasst. Die Stadt entschied sich jedoch gegen diese Variante, da eine gewerbliche Fläche nicht als Zugang zu einem Wohngebiet geeignet erschien. Zudem wären die Kosten für den Erwerb der Flurstücke erheblich gewesen, und es bestand Unsicherheit über die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sowie die zukünftigen Pläne der gewerblichen Nutzer. Eine weitere Erschließungsvariante wurde im Süden des Geltungsbereichs, insbesondere auf dem Flurstück Nr. 122, Flur 18, Gemarkung 3266 Remscheid, geprüft. Hier stellte der Höhenunterschied im Gelände eine große Herausforderung dar. Aus verkehrstechnischer Sicht wäre eine maximale Straßenneigung von 15% erforderlich. Um diese Neigung zu gewährleisten, hätte die Erschließungsstraße über eine Länge von etwa 165 Metern verlaufen müssen. Dies hätte unverhältnismäßige Kosten für den Straßenbau sowie für die nötigen Aufschüttungen mit sich gebracht. Zusätzlich wäre es notwendig gewesen, das Gebiet nördlich der Straße ebenfalls aufzuschütten, um den Wohnungsbau zu ermöglichen und die Entwässerung über das natürliche Gelände besser zu regulieren. Auch diese Erschließungsvariante wurde von der Stadt daher verworfen. Darüber hinaus wäre eine solche Umplanung des Erschließungssystems nicht von dem städtebaulichen Konzept des bestehenden Bebauungsplanes gedeckt gewesen. Im Ergebnis wäre dies einer vollständigen Neuplanung sowohl der Erschließungskonzeption als auch der Baufelder gleichgekommen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 566 ist ortsgebunden, so dass auch keine Alternativflächen für die entsprechende Planung in Betracht kommen.

Bei der Aufhebung des Bebauungsplans wurde auch die Möglichkeit einer teilweisen Aufhebung geprüft, falls bestimmte Festsetzungen weiterhin sinnvoll oder erforderlich wären.

Hinsichtlich der WA-Gebiete im Bebauungsplan Nr. 566 wurde bereits dargelegt, dass die Erschließung des Plangebietes nicht realisiert werden kann. Eine Teilaufhebung für diese Bereiche wäre daher nicht zielführend. Zudem besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB keine planerische Notwendigkeit mehr, da der Bedarf an Wohnbebauung an anderen Standorten im Stadtgebiet gedeckt werden kann.

Im Stadtbezirk sind Alternativlösungen für Baugrundstücke in einer Größenordnung von rd. 293 Wohneinheiten vorhanden, die kurzfristig bebaut werden könnten. Darüber hinaus sind aufgrund der Schwierigkeiten des B-Planes Nr. 566 schon andere Bebauungspläne in den letzten Jahren im Stadtgebiet rechtskräftig geworden, die Wohnbauflächen festsetzen.

Für Grün- und Ausgleichsflächen bedarf es keiner speziellen Festsetzung, da hier das restriktivere Baurecht des Außenbereichs gilt. Außerdem entfällt der Bedarf für die Ausgleichsflächen mit der Aufhebung der Bauflächen. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs fallen diese Flächen zwar in das Plangebiet des Durchführungsplans Nr. 9, welcher für sie jedoch keine weitere Regelungen trifft. Dieser wird in Teilbereichen ebenfalls aufgehoben.

Die GE-Fläche kann über das vorhandene Betriebsgelände an der Büchelstraße 54-58 erschlossen werden. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im gleichen Eigentum. Trotzdem ist eine Bebauung der Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 566 nicht rechtssicher möglich. Zum einen löst eine Bebauung der Fläche einen naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf aus. Die Flächen für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind im südöstlichen Teil des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 566 festgesetzt. Sie sind eigentumsrechtlich nicht gesichert. Zum anderen ist die festgesetzte GE-Fläche im Bebauungsplan Nr. 566 gegliedert, so dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Form der Festsetzung entspricht nicht der aktuellen Rechtsprechung, nach der ein Gebiet in mehrere Teilflächen gliedert werden muss, von denen mindestens ein Bereich uneingeschränkte Gewerbenutzungen zulassen muss. Bei einem Belassen der GE-Festsetzung könnte diese also nicht rechtssicher umgesetzt werden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 566 kann für die GE-Fläche ein Satzungsverfahren gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 BauGB eingeleitet werden. Der FNP stellt hier eine gewerbliche Baufläche dar.

Für die bereits bebauten Bereiche des Plangebiets sind keine wesentlichen Änderungen oder neuen Bauvorhaben vorgesehen. Die bestehenden Strukturen können über das allgemeine Bauplanungsrecht gesteuert werden. Darüber hinaus können Bauvorhaben im Gebiet südlich der Hofschaff Büchel und rund um den Baumschulenweg gemäß § 34 BauGB beurteilt werden, sodass sie sich in Art und Maß der Nutzung in die vorhandene Umgebung einfügen müssen.

Da der FNP unverändert bleibt, dient er weiterhin als übergeordnete Leitlinie, insbesondere da keine detaillierten Regelungen erforderlich sind.

Durch die vollständige Aufhebung des Bebauungsplans werden keine städtebaulichen Fehlentwicklungen begünstigt. Für das Plangebiet sind solche ohnehin ausgeschlossen. Der Großteil des Geltungsbereichs fällt nach der Aufhebung unter den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), wodurch die Möglichkeiten für Bauvorhaben eingeschränkt werden

8. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Insofern hat die Stadt die im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und – soweit von Relevanz für die vorliegende Planung – abgewogen (dazu Kapitel 8.1). Darüber hinaus wurden im Rahmen der Abwägung weitere öffentliche sowie private Belange geprüft und abgewogen (dazu Kapitel 8.2).

8.1 Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren insgesamt 5 Stellungnahmen eingegangen, die eingehend geprüft und ausgewertet wurden.

Für den überwiegenden Teil der eingegangenen Stellungnahmen konnte insofern festgestellt werden, dass die vorliegend beabsichtigte Planaufhebung keine unmittelbaren negativen Auswirkungen auf die hiermit geltend gemachten Belange haben wird.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 8 Stellungnahmen eingegangen.

Aus diesen ergaben sich keine Bedenken, die der vorliegend beabsichtigten Planaufhebung entgegenstehen könnten.

8.2 Abwägung der bauleitplanerischen Belange

Im Aufhebungsverfahren wurden darüber hinaus auf Grundlage von § 1 Absatz 6 BauGB insbesondere die folgenden öffentlichen Belange berücksichtigt und abgewogen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB),

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB),
- Zusätzlich sind die Ziele des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB als öffentliche Belange in die Abwägung eingegangen:
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Absatz 2 BauGB)
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Absatz 5 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nr. 8 a) BauGB)
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Absatz 6 Nr. 14 BauGB)

Bei den privaten Belangen wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt und berücksichtigt:

- potentielle Interessen der Grundstückseigentümer.

8.2.1 Öffentliche Belange

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse setzen voraus, dass negative Umwelteinflüsse minimiert werden, um die Lebensqualität und die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen. Im Plangebiet bedeutet das für Bauleitplanung vor allem, Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzungen und den Gewerbetrieben zu vermeiden. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 566 wurde festgestellt, dass es in der bestehenden Situation keine Immissionskonflikte gibt, die einschlägigen Grenzwerte werden eingehalten. Hieraus ergibt sich also kein Bedarf für eine Konfliktlösung mit bauleitplanerischen Mitteln. Soweit nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 566 verbleibende Bebauungsmöglichkeit realisiert werden, so wird durch die Anforderungen an den Immissionsschutz sicher gestellt, dass auch zukünftig keine regelungsbedürftigen Konflikte entstehen können.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind unter anderem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, sowie die Möglichkeit der Eigentumsbildung zu berücksichtigen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus insbesondere die Aufgabe, in ausreichendem Maße Flächen auszuweisen, die für Wohnzwecke genutzt werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 566 (Gebiet: östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenberg) sieht im westlichen Bereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Nach dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, könnten dort bei einer Bebauung der bislang unbebauten Grundstücke mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zwischen 40 und 50 Wohneinheiten realisiert werden.

Durch das Aufhebungsverfahren würde zukünftig eine Beurteilung von Vorhaben nach den Zulässigkeitsregimen gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB Anwendung finden (vgl. hierzu in Kapitel 6.1). Ein Großteil der bislang unbebauten Fläche würde zukünftig insofern im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen und damit dem § 35 BauGB unterliegen.

Da der bauplanungsrechtliche Außenbereich nur sehr eingeschränkt und nur im Einzelfall für Wohnbauvorhaben (z. B. als sonstiges Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB) zur Verfügung steht, wird das Wohnbaupotenzial im Aufhebungsbereich durch die Aufhebung deutlich eingeschränkt.

Einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum kommt aus Sicht der Stadt ein hoher Stellenwert zu. Dem entsprechenden Belang kann jedoch – auch wenn infolge der beabsichtigten Aufhebung Wohneinheiten in einer mittleren zweistelligen Höhe nicht realisiert werden – hinreichend Rechnung getragen werden.

Insofern sehen andere Bebauungspläne im Stadtgebiet, die sich derzeit noch in Aufstellung befinden (z. B. Bebauungsplan Nr. 492 – Gebiet: Julius-Leber-Straße) sowie auch bereits rechtskräftige Bebauungspläne (z. B. Bebauungsplan Nr. 678 – Gebiet: Wohngebiet auf dem ehemaligen Sportplatz Düppelstraße; Bebauungsplan Nr. 602, ca. 55 Wohneinheiten) ausreichende Wohnbaupotenziale vor, um den Wegfall von Wohnraum im Bereich des Bebauungsplans Nr. 566 kompensieren zu können. Weitere Wohnbaupotenziale sind darüber hinaus im Baulandkataster (2015) für den Stadtbezirk Alt-Remscheid im Umfang von rd. 7,7 Hektar enthalten. Bei diesen Flächen handelt es sich überwiegend um Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (z. B. Nachverdichtung), aber auch um Flächenkulissen innerhalb bestehender Bebauungspläne (z. B. Bereich Alte Straße, Stauffenbergstr., Rather Höhe).

Aus dem aktuellen Siedlungsflächenmonitoring (Stand: 10.04.2025) ergibt sich insgesamt für den Stadtbezirk ein Wohnbaupotenzial im Umfang von ca. 11 Hektar (ohne Baumschulenweg). Hierbei handelt es sich um Baulücken und Wohnbaureserven, die innerhalb von bis zu 2 Jahren als bebaubar eingestuft werden und auf denen rd. 293 Wohneinheiten realisiert werden können. Weiterhin ist aufgrund erfolgter Flächenerfassungen in vormals oder bereits anderweitig baulich genutzten Immobilien ein zusätzliches, entsprechendes Potenzial von ca. 94 bebaubaren Wohneinheiten registriert. Dies verdeutlicht, dass auch ohne Realisierung der Bebauung am Baumschulenweg (Bebauungsplan Nr. 566) im Stadtbezirk Alt-Remscheid ein ausreichendes Bebauungspotenzial zur Verfügung steht, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Gewerbeflächenbedarf

Bei der Bauleitplanung sind darüber hinaus auch die wirtschaftlichen Belange vor allem durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Hierbei kommt insbesondere der Ausweisung von Gewerbeflächen und der Sicherung von Gewerbestandorten eine große Bedeutung zu.

An der Ostgrenze des Gewerbeparks Keiper wurde eine Gewerbegebietsfläche mit Baufenster als Erweiterungsmöglichkeit für den Gewerbepark im Bebauungsplan Nr. 566 festgesetzt. Auf dieser Fläche war ein GE-Potenzial mit bis zu 3 bzw. tlw. zwingend 2 Geschosse festgesetzt.

Das Gebiet mit einer Größe von ca. 3.000 m² kann vorrangig als Erweiterungsfläche für den angrenzenden Betrieb Büchelstraße 54-58 dienen.

Angesichts von Gewerbereserven im FNP im Umfang von insgesamt noch ca. 31,2 ha und einem für 2023 regionalplanerisch ermittelten Fehlbedarf von 32 ha, das ist ein planerisch nicht abgebildetes langfristiges Defizit, zusätzliche Gewerbeflächen von hoher wirtschaftlicher Bedeutung.

Die Stadt Remscheid entwickelt derzeit Gewerbeflächen an der Borner Straße und beabsichtigt langfristig eine weitere interkommunale Entwicklung am sogenannten Gleisdreieck in Lennep. Diese beiden Gebiete weisen eine Gesamtfläche von ca. 30 ha (brutto) auf, so dass der Gewerbeflächenbedarf hierüber langfristig teilweise gedeckt werden kann.

Für eine Betriebserweiterung kommt das Grundstück auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 566 weiter in Betracht.

Grün- und Freiflächen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans bleiben die bereits vorhandenen Grün- und Freiflächen unverändert erhalten. Insbesondere die Kleingartenanlage an der Ostgrenze des Plangebietes bleibt bestehen, die weiterhin eine nutzbare Grünfläche für die Bevölkerung darstellt.

Die restlichen Freiflächen werden durch die Regelungen des § 35 BauGB geschützt. Dies bedeutet, dass diese Flächen als unversiegelte Flächen erhalten bleiben.

Da diese Brachflächen ihre ökologische Funktion, etwa als natürlichen Rückzugsort verbessern. Zudem bleibt die bereits etablierte Grünversorgung der Umgebung erhalten.

Umwelt- und Klimaschutz

Die Vermeidung von Neubebauung führt dazu, dass bestehende Bodenstrukturen erhalten bleiben. Die Versickerungsfunktionen bleiben erhalten und potenzielle Eingriffe in Altlastenverdachtsflächen entfallen.

Ferner bleiben die Funktionen der Böden für die Grundwasserneubildung erhalten. Auswirkungen auf Fließ- und Stillgewässer sind nicht zu erwarten.

Klimatisch wertvolle Grünflächen bleiben bestehen. Kaltluft kann ungehindert strömen und die mikroklimatischen Ausgleichsfunktionen des Plangebietes bestehen fort. Der Erhalt der klimatischen Funktion ist positiv zu bewerten, da eine Bebauung klimatisch nachteilige Auswirkungen hätte.

Durch die Rücknahme von zusätzlichen Baukörpern werden das Ortsbild und die Sichtachsen nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Gehölzflächen bleiben erhalten und tragen weiterhin zur landschaftlichen Gliederung bei.

Im Aufhebungsverfahren überwiegen positive oder neutrale Auswirkungen. Insbesondere der Erhalt von unversiegelten Flächen und Biotopstrukturen, der Schutz des Wasserhaushalts sowie die Bewahrung von klimatischer Funktionen sprechen für die Planung und zeigen somit einen positiven Umgang auf wie mit Grund und Boden sowie deren Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte (§ 1a BauGB) umzugehen ist. Unter Berücksichtigung der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Aufhebung in diesem Rahmen sachgerecht und vertretbar.

8.2.2 Private Belange

Der Bebauungsplan Nr. 566 sieht klare Vorgaben über die zulässige Nutzung und Bebauung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke vor. Insofern bestehen detaillierte Regelungen, wie z. B. Bauweise, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Abstandsflächen und Nutzung. Dies ermöglicht eine verlässliche Planung von Bauvorhaben.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 566 und teilweisen Aufhebung des DP Nr. 9 entfallen die Bebauungsmöglichkeiten für Baufelder 1 bis 6 und Baufeld Nr. 9. Für Büchel Nr. 37a bis d und Nr. 38a (§ 34 BauGB), Baumschulenweg Nr. 12, 14, 16, 20 und Nr. 22 und Flurstück Nr. 14, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid (DP Nr. 93) und Flurstück Nr. 122, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid (DP Nr. 9) bestehen entsprechende Ausnahmen. Baufeld Nr. 9 – Flurstück Nr. 136 ist eine Baumöglichkeit gemäß § 35 BauGB möglich.

Die folgenden Flurstücke liegen nach der Aufhebung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB:

- Flurstück Nr. 263, Flur 6, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 68, Flur 6, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 439, Flur 4, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 442, Flur 4, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 1, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 2, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 3, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 10, Flur 6, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 116, Flur 6, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 129, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 7, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 8, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 10, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 9, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 20, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 38, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid
- Flurstück Nr. 62, Flur 18, Gem. 3266 Remscheid

Die Aufhebung des Bebauungsplanes kann einen direkten Einfluss auf die Rechte und Interessen von den Grundstückseigentümern und Bewohnern im Plangebiet haben. Die zukünftigen Zulässigkeiten von Vorhaben werden im Plangebiet gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB beurteilt. Bezüglich des bisherigen Bestandschutzes von den bestehenden baulichen Anlagen, werden Grundstückseigentümer nicht beschränkt oder beeinträchtigt. Für Flächen, die zukünftig nach § 35 BauGB zu urteilen sind, wird die Möglichkeit einer Nutzung oder Bebauung der Grundstücke eingeschränkt.

Eine Änderung der Wohnnutzung und der Lebensqualität finden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht statt. Der vorhandene Wohnraum bleibt erhalten und die aktuelle Situation vor Ort bleibt gleich.

Je nach Lage der betroffenen Grundstücke und dem nach dem Aufhebungsverfahren geltenden Planungsrechts sind die privaten Belange unterschiedlich betroffen:

- Büchelstraße Nr. 46 und Nr. 52: Baurecht nach § 34 BauGB, Erschließung über die Büchelstraße gesichert. Die Grundstücke sind zukünftig bebaubar, soweit sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Keine Einschränkung gegenüber Bebauungsplan Nr. 566.
- Büchelstraße Nr. 48 und Nr. 50: Baurecht nach § 34 BauGB, Erschließung über die Büchelstraße gesichert. Die Grundstücke sind zukünftig bebaubar, soweit sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Keine Einschränkung gegenüber Bebauungsplan Nr. 566.
- Baumschulenweg Nr. 7 und Nr. 9 und Baumschulenweg Nr. 8 bis Nr. 22: Baurecht gemäß § 34 BauGB, Erschließung nicht öffentlich, Keine wesentliche Einschränkung gegenüber Bebauungsplan Nr. 566 und Durchführungsplan Nr. 93.
- Flurstück Nr. 136 (Gewerbepark Keiper): Erschließung über Vordergrundstück. Bebauung möglich über Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.
- Grundstücke im Außenbereich: Kein Baurecht, Verlust der Qualität Rohbauland. Ggf. Bestandsschutz Baumschulenweg Nr. 18.
- Büchel 37 a bis d, Büchel 38 a: Baurecht nach § 34 BauGB, Erschließung über Büchel. Keine wesentliche Einschränkung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 566 wurden verschiedene Bau- und Nutzungsrechte für die betroffenen Grundstückseigentümer festgelegt. Diese Rechte standen jedoch unter der Voraussetzung einer gesicherten Erschließung. Da eine solche Erschließung letztlich nicht hergestellt werden entfielen die ursprünglich vorgesehenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer.

Die bereits vorhandene Bestandsbebauung bleibt davon unberührt, stellt jedoch eine Sonderkonstellation dar, da sie auf einer anderen Grundlage genehmigt wurde. Durch die faktische Nichterfüllung der Erschließungsvoraussetzungen könnte sie jedoch langfristig hinsichtlich ihrer rechtlichen Stellung und Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt sein.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans entfallen die planungsrechtlichen Vorgaben und es gilt das allgemeine Bauplanungsrecht (insbesondere § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile bzw. § 35 BauGB für Außenbereiche). Die Bebauungsmöglichkeiten werden für die Grundstücke, welche nach der Aufhebung im Außenbereich liegen, erheblich eingeschränkt. Für Bestandsbauten ändert sich kurzfristig wenig, allerdings könnte eine fehlende planungsrechtlicher Grundlage künftige Erweiterungen oder Umbauten erschweren.

Bei der Entscheidung über die Planaufhebung ist eine Abwägung zwischen den Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer und den städtebaulichen sowie planerischen Notwendigkeiten erforderlich.

Ein nicht realisierbarer Bebauungsplan schafft Unsicherheit und könnte langfristig als planungsrechtliches Hindernis wirken. Die Aufhebung würde Klarheit für die Eigentümer schaffen, auch wenn sie zunächst mit Nutzungseinschränkungen verbunden ist.

8.2.3 Ergebnis der Abwägung

Die beabsichtigte Aufhebung ist unter Berücksichtigung aller Belange als **sachgerecht und vertretbar** anzusehen. Zwar ergeben sich durch die Aufhebung für einige private Grundstückseigentümer Einschränkungen hinsichtlich zukünftiger baulicher Nutzungsmöglichkeiten – insbesondere im Bereich der künftig dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen gemäß § 35 BauGB –, jedoch überwiegen die öffentlichen Belange in ihrer städtebaulichen, umweltschutzbezogenen und wirtschaftlichen Gesamtschau.

Die Wohnraumversorgung kann durch bereits bestehende und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne sowie dokumentierte Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet kompensiert werden. Die Sicherung von unversiegelten Grünflächen, der Schutz klimatisch relevanter Strukturen und die Vermeidung unnötiger Flächeninanspruchnahme entsprechen den Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes nach § 1a BauGB.

Gleichzeitig schafft die Aufhebung rechtliche Klarheit und beseitigt einen faktisch nicht umsetzbaren Plan und nicht umgesetzte Durchführungspläne. Die planungsrechtlichen Spielräume im Geltungsbereich (z. B. nach § 34 BauGB) bleiben für eine Vielzahl der betroffenen Grundstücke erhalten. Auch für die wirtschaftliche Entwicklung bestehen mittel- bis langfristige Alternativen zur Gewerbeflächensicherung an anderer Stelle.

Insgesamt ist die Entscheidung zur Teil- und Aufhebung das Ergebnis einer nachvollziehbaren Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und kann im Ergebnis als ausgewogen und gerecht bezeichnet werden.

Gesamtbewertung

Die beabsichtigte Aufhebung wird als ausgewogen, gut begründet und mit Blick auf das Gemeinwohl sachgerecht bewertet. Trotz individueller Nachteile für einzelne Grundstückseigentümer – insbesondere im Hinblick auf bauliche Nutzungsmöglichkeiten – überwiegen die öffentlichen Interessen. Besonders hervorgehoben werden die positiven Effekte für den Umwelt- und Klimaschutz, die rechtliche Klarstellung sowie die städtebauliche Entwicklung. Es zeigt eine differenzierte und rechtlich fundierte Abwägung aller relevanten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Insgesamt wird die Entscheidung als sinnvoll, rechtssicher und im Interesse der nachhaltigen Stadtentwicklung beurteilt.

9. Flächenberechnung

Flächen Bebauungsplan Nr. 566 und Durchführungsplan Nr. 9 tlw.
Gesamtgebiet: ca. 59.253 m ²
Nettobauland: ca. 45.359 m ²
Grundfläche Baugebiete: <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeines Wohngebiet: ca. 33.741 m² • Mischgebiet: ca. 8.830 m² • Gewerbegebiet: ca. 2.788 m²
Verkehrsflächen: ca. 5.905 m ²
Grünflächen: ca. 2.454 m ² <ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsfläche: ca. 5.535 m²

Anlagen

Folgende Gutachten und Dokumente wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verwendet und sind Anlage zu dieser Begründung:

1. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.681 – Aufhebung Bebauungsplan Nr. 566 (östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg), teilweise Aufhebung Durchführungsplan Nr. 9 (Winterstraße, Baumschulenweg), Aufhebung Durchführungsplan Nr. 93 (Baumschulenweg) in Remscheid, Uwedo, Umweltplanung Dortmund, Dortmund, April 2025
2. Belange des Klimaschutzes zum Bebauungsplan Nr.681– Aufhebung Bebauungsplan Nr. 566 (östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg), teilweise Aufhebung Durchführungsplan Nr. 9 (Winterstraße, Baumschulenweg), Aufhebung Durchführungsplan Nr. 93 (Baumschulenweg) in Remscheid, Uwedo, Umweltplanung Dortmund, Dortmund, April 2025
3. Bebauungsplan Nr. 566 Gebiet: östlich der Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg in verkleinerter Fassung.
4. Durchführungsplan Nr. 9 (Winterstraße, Baumschulenweg) in verkleinerter Fassung.
5. Durchführungsplan Nr. 93 (Baumschulenweg) in verkleinerter Fassung.