

Entscheidungsbegründung

Gem. § 9 Abs. 8 i. V. mit § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bebauungsplan Nr. 644 - Gebiet: Freiheitstraße, Honsberger Straße, Stakelhusen (reduziertes Plangebiet)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes / Bestehende Nutzungen
3. Räumlicher Geltungsbereich

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan West
4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse
5. Planungsrechtliches Verfahren

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Planungsziele / Städtebauliches Konzept
2. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
3. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr
4. Ver- und Entsorgung
5. Planinhalte
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Grünflächen, Bäume und Sträucher

6. Umweltbezogene Belange
 - 6.1 Immissionsschutz
 - 6.2 Landschaft / Artenschutz
 - 6.3 Klimaschutz
 - 6.4 Altlasten
7. Kampfmittel
8. Flächenbilanz

IV. Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Sozialplan
2. Kosten / Finanzierung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 umfasst den Kernbereich der Städtebaulichen Planungswerkstatt "Freiheitstraße – vom Transitraum zur Drehscheibe", die vom 29. Juni 2009 bis zum 17. August 2009 durchgeführt wurde.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 644 ist die Umsetzung der in der Städtebaulichen Planungswerkstatt entwickelten Vorschläge für das Areal Honsberger Straße 4.

Hierzu wird das Plangebiet gegenüber den frühzeitigen Beteiligungsverfahren reduziert, um vorrangig die Planung und Umsetzung für den Quartiersplatz zu ermöglichen.

Das Verfahren für das restliche Plangebiet wird ggf. zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

2. Lage des Plangebietes / Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt westlich der Honsberger Straße und nördlich der Trasse des Werkzeugs. Auf dem Flurstück 170 befindet sich das zur Zeit ungenutzte Gebäude des ehemaligen Stadtarchivs.

Das Flurstück Nr. 169 ist bereits heute Grünfläche und soll als diese festgesetzt werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Honsberger Straße und nördlich der Trasse des Werkzeugs.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Wirksamkeit: 23.12.2010) stellt für das Plangebiet Mischgebiet dar; der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

3. Landschaftsplan West

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 644 liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans West der Stadt Remscheid.

4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Dem verkleinerten Plangebiet liegt kein weiterer Bebauungsplan zu Grunde.

5. Planungsrechtliches Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 644 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Dieses Verfahren kann Anwendung finden, da das Plangebiet Teil des Bebauungszusammenhanges ist und der Bebauungsplan u. a. der Wiedernutzbarmachung und Entwicklung brachliegender Flächen und damit der Innenentwicklung dient.

Auch die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.

So verbleibt die in dem Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche mit ca. 3.991 m² einschließlich Wege- und Zufahrtsflächen unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB enthaltenen Schwellenwertes von 20.000 m² und es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Bebauungsplanung Nr. 644 im Grunde nicht verbunden, das Grundstück ist bereits heute weitgehend versiegelt.

In dem Planverfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB ist für diesen Bebauungsplan ebenfalls nicht erforderlich.

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umgestaltung des Grundstücks Honsberger Straße 4 zu einem Quartiersplatz für den umgebenden Stadtteil. Die Überlassung des Grundstückes an die Stadt Remscheid ist mit der EWR geklärt.

2. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Honsberger Straße. Die ÖPNV-Anbindung ist gesichert durch die Buslinien 670 und 657.

3. Innere Erschließung

Es wird im Wesentlichen eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist grundsätzlich gesichert.

5. Planinhalte

5.1 Art der Nutzung

Das Grundstück Honsberger Straße 4 wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Platz soll verschiedene Funktionen erfüllen. Zum einen als Spiel- und Aufenthaltsfläche mit einem möglichen Kiosk, zum Anderen mit der Einrichtung von Fahrradabstellflächen und teilweiser Begrünung. Straßenbegleitend sollen Parkplätze hergestellt werden. Die fußläufige Erschließung des Nachbargrundstückes soll möglich sein. Eine zeitlich und räumliche beschränkte Zufahrtsmöglichkeit des Nachbargrundstückes wird im Rahmen der Platzgestaltung geprüft. Ein Nachteil für die Nachbargrundstücke entsteht dadurch nicht, da derzeit keine Erschließung über die Fläche besteht.

5.2 Grünflächen, Bäume und Sträucher

Das Flurstück Nr. 169, Flur 86 ist heute bereits Grünfläche und wird als solche festgesetzt. Auf dem Flurstück Nr. 170, Flur 86 ist eine teilweise, an die Platzgestaltung gekoppelte Bepflanzung angedacht.

6. Umweltbezogene Belange

6.1 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen gegen den Bebauungsplan nicht.

6.2 Artenschutz

Der Artenschutz wird in der Abrissgenehmigung für das Grundstück der Honsberger Straße 4 berücksichtigt.

6.3 Klimaschutz

Durch die Nutzung einer Brachfläche werden keine Flächen verbraucht. Der Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Umgestaltung zu einem teilweise begrünten Quartiersplatz beeinflussen das lokale Klima positiv.

6.4 Altlasten

Für das ursprüngliche Plangebiet wurde zunächst eine Altlasten-Recherche durchgeführt. Für das Grundstück Honsberger Straße 4 liegen Untersuchungen der Gothaer Risk Management GmbH aus den Jahren 2009 und 2010 vor.

Die ermittelten Schwermetall- und PAK-Gehalte überschreiten punktuell die Prüfwerte der BBodSchV für eine Nutzung zu Wohnzwecken. Die Umgestaltung der Fläche muss so erfolgen, dass nach Abschluss der Maßnahmen die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen unterschritten werden. Einzelheiten dazu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Gutachten sind Anlage zur Begründung.

7. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst per Luftbild untersucht. Die Auswertung war möglich. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Geländeaufschüttungen nach 1945 sind auf das Geländeniveau vor 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.

Dies ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	ca. 3991 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 3470 m ²
Grünfläche öffentlich:	ca. 521 m ²

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich, da nicht in die bestehende Wohn- und Arbeitssituation eingegriffen wird.

2. Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die Umsetzung der Planung (Errichtung eines Quartiersplatzes) betragen ca. 780.000 € und werden aus Fördermitteln finanziert. Die Stadt Remscheid trägt einen Eigenanteil von ca. 20 %.

Anlagen:

1. Gutachten zu den Gebäudeuntersuchungen, Gothaer Risk-Management GmbH, 11.12.2009
2. Gutachten zu den Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Gothaer Risk-Management GmbH, 07.09.2009
3. Gutachten zu den ergänzenden Bodenuntersuchungen, Gothaer Risk-Management GmbH, 19.03.2010