

BEBAUUNGSPLAN NR. 217 1. Änderung

PLANBEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Inhalt:	Seite:
1. Erfordernis der Planänderung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Bestehendes Bauplanungsrecht, übergeordnete Planungen	2
4. Beschleunigtes Verfahren	2
5. Städtebauliche Zielsetzungen	3
6. Planinhalte	
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3
6.3 Verkehrsflächen	3
6.4 Ver- und Entsorgung	4
6.5 Grün- und Spielflächen	4
6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft	4
6.7 Altlasten	4
6.8 Immissionsschutz	5
7. Umweltbericht	5
8. Bau- und Bodendenkmäler	5
9. Bodenordnende Maßnahmen	5
10. Kosten- und Finanzierung	5
11. Flächenbilanz	5

1. Erfordernis der Planänderung

Am 28.06.1975 ist der Bebauungsplan Nr. 217 rechtsverbindlich geworden, der insbesondere die Ansiedlung eines Einzelhandelsschwerpunkts bzw. eines Warenhauses im Bereich zwischen Alleestraße, Luisenstraße und Werth- und Winkelstraße zum Ziel hatte. In dem zwischen Luisenstraße und Werthstraße gelegenen Inselbereich setzt der Bebauungsplan einen öffentlichen Spielplatz fest, der jedoch bis heute nicht gebaut wurde.

Eine Realisierung dieses Spielplatzes wird auch künftig nicht mehr angestrebt, die inselartige Lage innerhalb der Straßenflächen und das starke Gefälle von mehr als 10 % lassen die Grundstücksflächen aus heutiger Sicht für eine Spielplatznutzung nicht geeignet erscheinen. Stattdessen soll das Grundstück der näheren Umgebung entsprechend für innerstädtisches Wohnen genutzt werden. Zurzeit ist das südliche Plangrundstück mit einem überalterten eingeschossigen Wohnhaus bestanden, das nördlich angrenzende Plangrundstück wird provisorisch als Parkplatz genutzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung umfasst im Wesentlichen die beiden Flurstücke Nr. 169 sowie Nr. 318 der Flur 90, Gemarkung Remscheid. Einbezogen in den räumlichen Änderungsbereich sind auch Teile der umgebenden Straßenflächen der Luisenstraße und Werthstraße, da die Straßenbegrenzungslinien in Teilbereichen neu festgesetzt werden. Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung ist auch dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

3. Bestehendes Bauplanungsrecht, übergeordnete Planungen

Für das Planänderungsgebiet besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 217 seit dem 28.06.1975 verbindliches Bauplanungsrecht. Der Bebauungsplan setzt die Plangrundstücke als Grünfläche und Spielplatz sowie als Straßenverkehrsflächen fest.

Der Gebietsentwicklungsplan 1999 (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der seit 23.12.2010 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt den Änderungsbereich als Teil einer Wohnbaufläche mit Planzeichen für einen Spielplatz dar. Der Flächennutzungsplan ist, falls erforderlich, nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren kann Anwendung finden, da das Plangebiet Teil des Bebauungszusammenhangs ist und der Bebauungsplan der Umnutzung und Nachverdichtung brachliegender bzw. mindergenutzter Flächen und damit der Innenentwicklung dient. Auch die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.

So verbleibt die in dem Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche mit 320 m² weit unterhalb des in § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB enthaltenen Schwellenwertes von 20.000 m² und 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. 217 1. Änderung nicht verbunden, die Plangrundstücke sind bereits heute vollständig versiegelt.

In dem Planverfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird für diesen Bebauungsplan ebenfalls nicht erforderlich.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

Städtebauliches Ziel ist die Errichtung eines innerstädtischen Wohnhauses auf der Inselfläche nebst Aufgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Straßenbegrenzungslinien für die Werth- und Luisenstraße werden in Teilbereichen neu festgesetzt, die Luisenstraße wird in ihrem südlichen Abschnitt als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

6. Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der Nutzung wird für die von den Straßen eingeschlossenen Grundstücksflächen allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Über die Wohnnutzung hinaus sind somit auch die weiteren nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen wie u.a. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe grundsätzlich zulässig, städtebauliche Gründe für eine Einschränkung oder einen Ausschluss von Nutzungen bestehen an diesem Standort nicht.

Als Maß der baulichen Nutzung werden sowohl für die Grundflächenzahl (GRZ) wie auch die Geschossflächenzahl (GFZ) die nach der BauNVO zulässigen Obergrenzen von 0,4 bzw. 1,2 festgesetzt, städtebauliche Gründe für eine Unterschreitung dieser Obergrenzen werden nicht gesehen. Das separate kleine Baufeld ermöglicht lediglich einen Baukörper in offener Bauweise.

6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Norden der Inselfläche sichert die Ausrichtung der Wohnräume und des Hausgartens zur Südseite. Per textlicher Festsetzung wird eine Aufgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgeschrieben.

6.3 Verkehrsflächen

Die für das Wohngebiet vorgesehenen Grundstücksflächen sind von den Straßenflächen der Luisenstraße und Werthstraße umgeben. Beide Straßen sind Anliegerstraßen, wobei der Werthstraße eine geringfügige Sammelfunktion zukommt. Der südliche Abschnitt der Luisenstraße kann als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden, da hierüber lediglich 3 anliegende Grundstücke und Gebäude erschlossen werden.

Ein großes Angebot an öffentlichen Parkplätzen ist mit dem im Einmündungsbereich Luisenstraße/Daniel-Schürmann-Straße gelegenen Parkhaus vorhanden, dessen Grundstück unmittelbar nördlich an das Planänderungsgebiet angrenzt.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet durch eine Vielzahl von über die Allee-straße (Haltestelle Rathaus) und Konrad-Adenauer-Straße (Haltestelle Allee-Center) verkehrenden Buslinien angebunden. Auch der zentrale Busbahnhof auf dem Friedrich-Ebert-Platz liegt in noch fußläufiger Entfernung.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist sicher gestellt. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Entwässert wird das Plangebiet im Trennverfahren. Zur Sicherung des für den Kanal in der Luisenstraße erforderlichen Schutzstreifens wird in der südöstlichen Ecke des Wohngebietes ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers (Remscheider Entsorgungsbetriebe) festgesetzt.

6.5 Grün- und Spielflächen

Mit der Planänderung entfällt der bisher bauplanungsrechtlich festgesetzte Spielplatz an der Luisen- und Werthstraße. Spielflächen liegen jedoch mit den Spielplätzen an der Marienstraße, der Wilhelm-Engels-Straße sowie der Konrad-Adenauer-Straße in fußläufiger Entfernung. Weitere Spielflächen stehen darüber hinaus mit den Spielbereichen in der Fußgängerzone Alleestraße sowie den beiden benachbarten Schulhöfen der Albert-Einstein-Gesamtschule zur Verfügung. Nach der Spielflächenplanung der Stadt Remscheid besteht in dem Stadtteil Remscheid Mitte eine hinreichende Versorgung mit Spielflächen.

6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Planänderung nicht verbunden. Die für das Wohngebiet vorgesehenen Grundstücke sind bereits heute vollständig versiegelt. Mit der Durchführung der Planung werden im Gegenteil Teile der Grundstücksflächen wieder entsiegelt und aufgegrünt.

6.7 Altlasten

Bisher sind der unteren Bodenschutzbehörde im Planänderungsgebiet und angrenzenden Bereich keine Flächen mit Bodenbelastungen und Bodenbelastungsverdacht bekannt. Auch die durchgeführte Altlasten-Recherche hat keine Hinweise auf Vornutzungen ergeben, die einen Altlastenverdacht im Änderungsgebiet begründen. Von einzelnen gewerblichen Vornutzungen im Umgebungsbereich sind etwaige Auswirkungen auf das geplante Wohngrundstück nicht zu erwarten.

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) war eine Auswertung des Planbereichs nicht möglich, daher kann der KBD die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausschließen. Ein konkreter Verdacht besteht nicht. Da das Änderungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt, empfiehlt der KBD eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche, bei der etwaige nach 1945 erfolgte Aufschüttungen auf das Niveau von 1945 abgeschoben werden sollten. Einzelheiten zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs sowie zur weiteren Vorgehensweise wären bei Baubeginn mit dem KBD abzuklären.

Generell sind Erdarbeiten in dem nicht ausgewerteten Bereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen und sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

6.8 Immissionsschutz

Einwirkungen von Gewerbelärm oder sonstigen betrieblichen Immissionen auf die Plangrundstücke sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der verkehrlichen Geräuschsituation kann davon ausgegangen werden, dass in dem Wohngebiet keine über die heute bei Neubauten üblichen standardmäßigen Bauausführungen hinausgehenden Anforderungen erforderlich werden.

7. Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird für diesen im beschleunigten Verfahren durchgeführten Bebauungsplan nicht erforderlich (siehe dazu auch Kap. 4). Auch ohne Umweltbericht kann jedoch grundsätzlich festgestellt werden, dass durch die Bebauungsplanung keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt und die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

8. Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler bestehen in dem Planbereich nicht. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen der Unteren Denkmalbehörde bisher nicht vor. Jedoch wurden systematische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung des archäologischen Potentials in dem Planbereich bisher nicht durchgeführt. Nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist generell die Entdeckung eines Bodendenkmals auf einem Grundstück der Gemeinde/Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland/Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich anzuzeigen und haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Etwaige bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung der Bebauungsplanung können freihändig erfolgen, da sämtliche Grundstücke im Planänderungsgebiet in städtischem Eigentum sind.

10. Kosten- und Finanzierung

Kosten zur Durchführung der Planung entstehen der Stadt aus heutiger Sicht nicht. Durch den Verkauf des städtischen Grundstücks werden entsprechende Einnahmen erwartet.

11. Flächenbilanz

– Größe des Planänderungsgebiets:	ca. 2 245 m ²
– Größe des allgemeinen Wohngebiets:	ca. 745 m ²
– überbaubare Grundstücksfläche:	320 m ²

Anlagen:

- Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)