

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 614 - Gebiet: nördlich Thüringsberg

gem. § 2a i. V. m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S 3018)

INHALTSVERZEICHNIS

I: ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Raum
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
5. Weitere Verfahrensschritte

II: STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Erschließung
2. Ver- und Entsorgung
3. Planinhalte
 - 3.1 Art der Baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Baugebiete

3.1.2 Tankstellen und Gartenbaubetriebe

3.1.3 Garagen und Car - Ports

3.1.4 Nebenanlagen und Gartenhäuser

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

3.3 Bauweise

3.4 Dachform- und Neigung

3.5 Bäume und Sträucher

III: SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

1. Altlasten
2. Archäologische Bodendenkmäler
3. Gebäude Thüringsberg 18a / Denkmal
4. Umweltbelange
5. Kosten / Finanzierung

I: ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Das Gebäude Thüringsberg 18a wurde vor 1842 errichtet und als Pferdestall genutzt. Seit dem 12.01.1999 steht dieses Gebäude unter Denkmalschutz. Der Stall wurde später als Wohngebäude umgestaltet, jetzt soll ein Teil des Gebäudes einer Ladennutzung zugeführt werden. Der Bereich davor soll als Freifläche und für Stellplätze genutzt werden, damit für die Besucher des Hauses die Möglichkeit besteht dort zu parken.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 312 ist der südliche Teil der Grundstücksfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Kategorie B + C festgesetzt. Der nördliche Teil der Grundstücksfläche ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine überbaubare Fläche ist nicht festgesetzt.

Der Spielplatz ist bis jetzt nicht realisiert worden. In der aktuellen Spielflächenplanung der Stadt Remscheid ist der Spielplatz als ‚anders genutzt‘ dargestellt. Entsprechend der Empfehlung des Rates wird der festgesetzte Spielplatz aufgehoben.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die vorhandene Bebauung im nördlichen Teil der Grundstücksfläche nicht mit einer Baugrenze festgesetzt. Um die vorhandene Bebauung zu sichern, wird die Bebauung im neuen Bebauungsplan mit Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus wird die erhaltenswerte Blutbuche im südlichen Grundstücksteil planungsrechtlich gesichert. Um diese ganzen Änderungen zu realisieren, ist es erforderlich dort einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Lennep, nördlich der Straße Thüringsberg und westlich der Bermesgasse.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. (WA Allgemeines Wohngebiet)

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der seit dem 12.10.1999 genehmigte und bekanntgemachte Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt diesen Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid, wirksam seit dem 18.09.1993, stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung dar.

Der FNP ist gemäß § 13a (2) Nr.2 im Wege der Berichtigung nach Aufstellung des Bebauungsplanes anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt, da eine bestehende Bebauung entsprechend dem Umgebungsmaßstab genutzt werden soll.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 614 existiert der seit dem 11.08.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 312 – zw. Schillerstraße , Knusthöhe, Thüringsberg und Schwelmer Straße.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 312 ist der südliche Teil der Grundstücksfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Kategorie B + C festgesetzt.

Die nördliche Teil der Grundstücksfläche ist als Allgemeines Wohngebiet gesichert. Mit in Krafttreten des BP 614 verliert der BP 312 in diesem Bereich seine Rechtskraft.

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, es werden angemessene Nutzungsmöglichkeiten für ein bestehendes Gebäude geschaffen und planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt. Außerdem werden europäische Vogelschutzgebiete und Fauna - Flora – Habitat - Schutzgebiete von der Planänderung nicht berührt. Schließlich begründet der Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor. Aus diesem Grund kann auf die zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) verzichtet werden.

Die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Umweltprüfung samt Umweltbericht wird verzichtet.

5. Weitere Verfahrensschritte

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde gemäß § 3 (2) BauGB die Auslegung und gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die während der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden im Rahmen eines Ergebnisberichtes den parlamentarischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Satzungsbeschluss soll gefasst werden.

6. Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) / Luftbilddauswertung

Die Auswertung für das Gebiet des BP 614 war möglich. Die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

II. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Erschließung

Die äußere Erschließung wird von der Straße Thüringsberg gesichert.

Die ÖPNV – Anbindung ist auch günstig. Die Haltestelle auf der Straße Thüringsberg - ist ca. 120 m fußläufig vom Plangebiet entfernt.

Wegen der geringen Größe des Plangebiets wird keine innere Erschließung festgesetzt.

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des BP 614 befindet sich in einem bereits bebauten Bereich. Auf Grund seiner Lage ist die Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und Wasser durch Anschluss an das Leitungsnetz der Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet. Gleiches gilt für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets.

3. Planinhalte

3.1 Art der Bauliche Nutzung

3.1.1 Baugebiete

Ausgehend von der städtebaulichen Vorprägung des Gebiets - überwiegend Wohnnutzung in Form einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung -

erfolgt für das gesamte Plangebiet des BP 614 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets.

Dies berücksichtigt auch die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 312, die ebenfalls für diese Fläche allgemeines Wohngebiet festsetzt.

3.1.2 Tankstellen und Gartenbaubetriebe

Die Errichtung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist grundsätzlich ausgeschlossen, weil das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude und die erhaltenswerte Blutbuche erhalten bleiben sollen.

3.1.3 Garagen und Car - Ports

Die Errichtung von Garagen und Car - Ports ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Um bei den relativ kleinen Grundstückstiefen keine übermäßige Überbauung der Freiflächen zu erzielen, werden Garagen und Car- Ports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

3.1.4 Nebenanlagen, Gartenhäuser

Die Errichtung von Nebenanlagen und Gartenhäusern ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Mit diesen Festsetzungen sollen die heutigen Freiflächen von einer Bebauung freigehalten werden. Das bestehende Gebäude Nr. 18a steht unter Denkmalschutz. Um dieses Denkmal und die vorhandene erhaltenswerte Blutbuche zu schützen, werden diese Festsetzungen getroffen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Um die vorhandene Bebauung zu sichern werden im Bebauungsplan überbaubare Flächen festgesetzt

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Angaben sind aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 312 übernommen worden.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Unter Beachtung der umgebenden Bauweise wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

3.3 Bauweise

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung erfolgt auch für den BP 614 insgesamt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

3.4 Dachform- und neigung

Als Dachform wird ein Satteldach festgesetzt, damit wird die in der Umgebung

vorherrschende Dachform aufgenommen und so ein städtebaulich einheitliches Bild geschaffen. Die Dachneigung wird auf 25° begrenzt, um eine zu große Höhnentwicklung des ehemaligen Nebengebäudes zu vermeiden.

3.5 Bäume und Sträucher

Die im Plangebiet vorhandene Blutbuche wird entsprechend ihrer Wertigkeit planungsrechtlich festgesetzt und damit in ihrem Bestand langfristig gesichert.

III. SONSTIGE DARSTELLUNGEN / HINWEISE

1. Altlasten

Es ist für den Bebauungsplan Nr. 614 eine Altlastenersterfassung gemacht worden. Im Bebauungsplangebiet sind keine Hinweise auf nutzungseinschränkende Altlasten gefunden worden.

2. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Die Entdeckung ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW anzeigepflichtig, sie ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Remscheid oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn umgehend mitzuteilen.

3. Gebäude Thüringsberg 18a / Denkmal

Das Gebäude Thüringsberg 18a wurde im Jahre 1842 errichtet und als Pferdestall genutzt. Seit dem 12.01.1999 wird es in der Denkmalliste der Stadt Remscheid geführt und steht unter Denkmalschutz. Im Bebauungsplan ist diese entsprechend gekennzeichnet.

4. Umweltbelange

Im Bebauungsplan werden keine wesentlichen Änderungen der vorhandenen Nutzungen und der Gebäude festgesetzt. Im Plangebiet wird der Bestand planungsrechtlich gesichert. Deshalb sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5. Kosten

Der Stadt Remscheid entstehen durch die Bauleitplanung keine Kosten.

Anlagen

1. Textliche Festsetzungen
2. Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“