

Entscheidungsbegründung

zum Durchführungsplan Nr. 95 2. förmliche Änderung – Gebiet: Adam – Stegerwald – Straße

(§ 3 (2) BauGB sowie gemäß § 9 (8) in Verbindung mit § 2a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585))

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bestehende Nutzungen

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Landschaftsschutz
5. Planungsrechtliches Verfahren

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
2. Innere Erschließung
3. Ver- und Entsorgung
4. Planungsziele
5. Planinhalte

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Baugebiet
 - 5.1.2 Stellplätze und Garagen / Car-Ports
 - 5.1.3 Nebenanlagen
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 5.2.2 Geschossigkeit
- 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3.1 Bauweise
 - 5.3.2 überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3.3 WA Gebiet - Grün
- 6. Umweltbezogene Belange
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Altlasten
 - 6.3 Aussage Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)
 - 6.4 Auswirkung BNatSchG auf Planung
- 7. Baudenkmäler
- 8. Archäologische Bodendenkmäler

IV. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 1. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen
- 2. Kosten / Finanzierung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Die Eigentümer, des sich im Plangebiet befindlichen Grundstücks, sind an die Stadt Remscheid herangetreten, für den rückwärtigen Grundstücksteil des Flurstückes 73 in der Gemarkung Remscheid Flur 173, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da auf den rechtlichen Grundlagen des DP 95 eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus nicht erteilt werden konnte. Darum hat die Bezirksvertretung, BV1 Alt – Remscheid, am 14.01.2004 den Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst und der Bauausschuss hat am 13.01.2004 eine gleichlautende Empfehlung beschlossen.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet des DP 95 2. förmliche Änderung liegt im südwestlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Remscheid. Es befindet sich im Stadtbezirk Alt – Remscheid, in der Adam – Stegerwald – Straße, Ortsteil Losenbüchel, in der Gemarkung Remscheid Flur 173 und dem Flurstück 73. Das Umfeld besteht aus einer Wohnbebauung, die einen Siedlungscharakter hat.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des DP 95 2. förmliche Änderung wird im

- Süden begrenzt durch die Adam – Stegerwald – Straße und durch Parzelle: Gemarkung Remscheid, Flur 173, Flurstück 74,
- Im Osten begrenzt durch die Parzellen: Gemarkung Remscheid, Flur 173, Flurstück 173, 272 und 74,
- Im Nord begrenzt durch die Parzellen: Gemarkung Remscheid, Flur 173, Flurstück 66, 65 und 173
- Im Westen begrenzt durch die Parzelle: Gemarkung Remscheid, Flur 173, Flurstück 72.

Das Umfeld ist geprägt durch eine zweigeschossigen Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach. Der bestehende Siedlungscharakter soll erhalten bleiben.

4. Bestehende Nutzungen

Auf dem Flurstück 73 in der Gemarkung Remscheid in der Flur 173 befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem großzügigen Garten der zur Zeit als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Diese Gartenfläche ist ausreichend, um eine weitere Bebauung zu ermöglichen, ohne das Gesamtbild zu stören.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan (genehmigt 12.10.1999) stellt das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 23.12.2010 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor. Die beiden Bauleitpläne Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind aufeinander abgestimmt, damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet des DP 95 2. förmlichen Änderung wird gegenwärtig erfasst durch den rechtsverbindlichen DP 95 – Gebiet: Losenbüchel vom 13.03.1961 – und die vereinfachte Änderung des DP 95 vom 21.05.1965. Diese Durchführungspläne setzen für das Plangebiet des DP 95 2. förmliche Änderung eine Wohnbaufläche mit einer Baufläche und einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche fest.

Mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des DP 95 2. förmliche Änderung werden der Durchführungsplan Nr. 95 und der DP 95 vereinfachte Änderung in den Teilen verdrängt, die von der aktuellen Bauleitplanung überdeckt werden.

4. Landschaftsschutz

Das Plangebiet des DP 95 2. förmlichen Änderung befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Remscheid-West. Dieser setzt für den betreffenden Bereich keine Ausweisungen (Landschaftsschutz, Naturschutz) fest.

5. Planungsrechtliches Verfahren

Bei der Änderung des DP 95 2. förmlichen Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Grundstück, welches bislang unbebaut und mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist (Garten), sowie durch Wohnnutzung geprägten Flächen eingerahmt ist, soll einer Bebauung zugeführt werden.

Ausgehend von der Beschlusslage zur Einleitung des Planverfahrens zum DP 95 2. förmlichen Änderung ist sowohl die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als auch die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden.

Dies schafft einen optimalen Austausch aller bei der Planung zu berücksichtigen Sachzusammenhänge und ermöglicht die entsprechende Gewichtung aller Belange im Rahmen des Abwägungsprozesses.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

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.

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet des DP 95 2. 2. förmliche Änderung stößt an seiner Südseite an die Adam – Stegerwald – Straße. Dadurch ist die direkte Anbindung des Plangebiets an die äußere Erschließung hinlänglich gesichert.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch einen Haltepunkt der Linie 654 nahe des Plangebiets (in wenigen Gehminuten zu erreichen), auf der Straße Guldenwerth, einen weiteren Haltepunkt der Linie 658 in der Losenbücheler Straße und dem DB Haltepunkt Remscheid Guldenwerth (der ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen ist) ausreichend gesichert.

2. Innere Erschließung

Der grundstücksbezogene Verkehr ist auf dem Privatgrundstück selbst zu regeln (Zufahrt zu der Garage, Car-Port, oder Stellplatz).

3. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet des DP 95 2. förmliche Änderung um einen innerstädtischen, weitestgehend von bestehender Bebauung umgebenen Bereich handelt, ist die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger vom Grundsatz her gewährleistet. Gleiches gilt für die fernmeldetechnische Versorgung und die Versorgung des Plangebiets mit Informationsmedien entsprechend dem aktuellen Stand der örtlich vorhandenen Technik.

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt über das im Bereich der Adam – Stegerwald – Straße vorhandene Trennsystem der Abwasserkanäle.

4. Planungsziele

Mit der Aufstellung des DP 95 2. förmliche Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Baugebiet

In Anpassung an die das Plangebiet unmittelbar umgebenden baulichen Strukturen sowie deren Nutzungsformen erfolgt für des Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Der seit Dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche der Adam – Stegerwald – Straße als Wohnbauflächen dar. Die grundsätzliche städtebauliche Zielvorstellung ist, diesen Bereich als Wohnbaugebiet zu erhalten.

Die innerhalb eines Wohngebietes zulässige Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird grundsätzlich ausgeschlossen. Die zulässigerweise überbaubaren Flächen bieten – neben der Errichtung von Wohngebäuden – nicht genügend Raum zur Errichtung entsprechender Anlagen.

Die aufgeführten Gründe führen auch zum Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

5.1.2 Stellplätze und Garagen / Car-Ports

Die notwendigen Garagen / Car-Ports, Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und werden somit nicht gesondert festgesetzt. Somit wird dem Vorhabenträger ein entsprechender Planungsspielraum eingeräumt.

5.1.3 Nebenanlagen /Gartenhäuser

Mit Ausnahme von genehmigungsfreien Gartenhäusern und Gartenhäusern mit einer max. Grundfläche von 15 m² ist die Errichtung sonstiger Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich ausgeschlossen, weil die festgesetzte Baufläche ausreichend groß dimensioniert ist. (Begründung zu 1.4 der textlichen Festsetzung)

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Ausgehend von der baulichen Umgebung, die eine aufgelockerte Bebauung mit durchgrünten Privatparzellen darstellt, soll auch innerhalb des Plangebiets eine, dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechende, Bebauung entwickelt werden. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4. Da ebenfalls unter Beachtung der umgebenden Bebauung eine maximal zweigeschossige Bebauung möglich ist, wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgelegt.

5.2.2 Geschossigkeit

Der Neubau soll sich der Umgebung der Siedlung der Adam – Stegerwald – Straße anpassen und daher ist eine maximal zweigeschossige Bauweise als Einzel und Doppelhaus zulässig.

5.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise findet sich auch im Bestand der das Plangebiet umgebenden Bebauung und leitet sich daher aus den bestehenden städtebaulichen Zusammenhängen ab.

Um den unter Pkt. 5.2.1 und 5.2.2 beschriebenen gestalterischen Zusammenhang zwischen einer Bauungsform im Plangebiet des DP 95 2. förmlichen Änderung und der unmittelbar angrenzenden Gebäude optisch und nachhaltig zu unterstützen, ist eine Bebauung im Plangebiet nur mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig, die sich der umliegenden Bebauung anzupassen hat.

Drempel und Dachausbauten sind nicht gestattet. Eine sichtbare Sockelhöhe von maximal 80cm ist zulässig.

Diese Festsetzungen werden aus dem rechtsverbindlichen Durchführungsplan 95 übernommen und entsprechen den in der Örtlichkeit vorhandenen Gebäuden der Siedlung.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit dem Ziel einer optimalen baulichen Ausnutzung der vorhandenen Flächen und einer weitestgehenden Flexibilität hinsichtlich der Baukörperanordnung, erfolgt die Festsetzung einer großzügig bemessenen überbaubaren Fläche mittels Baugrenzen.

5.3.3 WA-Gebiet – Grün

Im Plangebiet werden keine Grünflächen festgesetzt, aber um eine Durchgrünung des Quartiers sicherzustellen und die Anpassung an das vorhandene Siedlungsbild zu erreichen, sollen die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einheimischen Hecken laut Pflanzliste bepflanzt werden.

6. Umweltbezogene Belange

6.1 Allgemeines

Das Plangebiet des DP 95 2. förmliche Änderung setzt eine überbaubare und eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Ein Umweltbericht und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan sind nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

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. Au-

Berdem 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.

6.2 Altlasten

Im Rahmen der Altlastenersterfassung, wurden keine Hinweise auf Untergrundbelastungen im Plangebiet selbst oder in dessen unmittelbarer Umgebung, mit Auswirkung auf das Plangebiet, gefunden. Sofern sich im Rahmen des weiteren Planverfahrens Kenntnisse hinsichtlich möglicher Untergrundbelastungen ergeben, werden diese entsprechend bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

6.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Die Auswertung des DP 95 2. förmliche Änderung war möglich.

Die vorliegenden Informationen ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl 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 etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise kann man dem Merkblatt entnehmen. Vorab werden dann zwingende Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

6.4 Auswirkung BNatSchG auf Planung

Im Gebiet des DP 95 2. förmliche Änderung befinden sich Gehölzstrukturen. Auf Grund ihres Umfangs und ihrer Gestaltung kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich einzelne, gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Tierarten im Plangebiet selbst befinden oder das Plangebiet als erweiterten Lebensraum nutzen. Zum Schutz dieser Tiere sind die §§ 44 ff. des BNatSchG zu beachten, sobald die - auf der Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des DP 95 2. förmliche Änderung - zulässigen Baumaßnahmen realisiert werden sollen. Aus diesem Grund wird, mittels eines entsprechenden Hinweises auf der Planurkunde des DP 95 2. förmliche Änderung, auf die Notwendigkeit zur Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des BNatSchG verwiesen.

7. Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine rechtskräftig eingetragenen Baudenkmäler. Damit erübrigt sich eine entsprechende Kennzeichnung.

8. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckung ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu melden. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten.

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen

Ein Sozialplan ist zur Zeit nicht erkennbar. Bei Bedarf wird ein Sozialplan ebenso erstellt wie bodenordnende Maßnahmen durchgeführt

2. Kosten / Finanzierung

Die hiermit verbundenen und anfallenden Planungskosten des DP 95 2. förmliche Änderung werden von dem Bauherren getragen.
Darüber hinausgehende Kosten fallen nach derzeitigen Kenntnisstand nicht an

Anlage:

Textliche Festsetzung
Merkblatt Sondierbohrungen