

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

gem. §§ 4 und 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Bebauungsplan Nr. 121 a 1. Änderung Gebiet: Ringstraße, Südostseite gegenüber Stadion

Inhalt:

I. Allgemeines

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum
3. Örtliche Situation / bestehende Nutzung

II. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)
2. Flächennutzungsplan (FNP)
3. Landschaftsplan Ost
4. Bebauungsplan Nr. 121 a (BP)

III. Geplante Verfahrensschritte und Verfahrensart

1. Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Verzicht auf vorgezogene Behörden- und Trägerbeteiligung
2. Offenlage / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Satzungsbeschluss
4. Planungsrechtliches Verfahren

IV. Städtebauliches Konzept

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
2. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr
3. Ver- und Entsorgung
4. Planungsziele
5. Abwägung der Planungsziele

- 6. Planinhalte
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.1 Baugebiet
 - 6.1.2 Garagen, Carports und Stellplätze
 - 6.1.3 Nebenanlagen
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Geschossigkeit / Dachform
 - 6.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.5 Grünflächen und Spielplätze
 - 6.6 Baudenkmäler / Archäologische Bodendenkmäler
- 7. Umweltbezogene Belange
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Belange des Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 7.4 Altlasten
 - 7.5 Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD)

V. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 1. Kosten
- 2. Finanzierung

I. Allgemeines

1. Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet des seit dem 18.11.1966 rechtsverbindlichen BP Nr. 121 a, wird als Reines Wohngebiet (WR) mit einer zweigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise und den das Wohngebiet erschließenden Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Grundstücke, welche die 1. Änderung betrifft, sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Der Bereich der ersten Änderung umfasst das Flurstück Nr. 314 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 252 der Gemarkung Lennep, Flur 22.

Diese beiden Flurstücke sowie die Flurstücke Nr. 197 und 199 sind 1992 durch die Baulast Nr. 3047 zur Sicherung der Grundstückseinheit gem. § 4 Abs. 2 BauO NW zusammengefasst worden und befinden sich im Besitz des Evangelischen Kirchenkreises Lennep.

Durch die Baulast erklärt der Kirchenkreis die Übernahme der öffentlich – rechtlichen Verpflichtung, die Baulastgrundstücke Gemarkung Lennep, Flur 22, Flurstücke 197, 199, 252 und 314 als ein Baugrundstück gelten zu lassen.

Diese Grundstückseinheit liegt an der Ecke Talsperrenweg und Geschwister-Scholl-Straße im Stadtbezirk Remscheid Lennep und erreicht eine Größe von 1721 m². Der Geltungsbereich der ersten Änderung, also das Flurstück 314 und der Teilbereich aus dem Flurstück 252 erreichen eine Größe von ca. 351 m².

Bereits 1964 wurde das Flurstück Nr. 197 mit einem kirchlichen Verwaltungsgebäude bebaut. Dieses ist im Bebauungsplan Nr. 121 a bereits dargestellt.

30 Jahre später, im Jahr 1994, entstand auf den Flurstücken Nr. 252 und 314 der An – und Umbau mit einer Erweiterung des Verwaltungsgebäudes und einer Hausmeisterwohnung. Da dieses Bauvorhaben gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 a verstoßen hätte, wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 31 (2) BauGB ein Befreiungsbescheid (Nr. 162/1992) hinsichtlich der Nichteinhaltung der Baugrenze, Grünfläche und Dachform erteilt, ebenso die wasserrechtliche Erlaubnis das anfallende Niederschlagswasser in das Grundwasser mittels Sickerschacht und Sickergraben einzuleiten.

Im Zuge der neuen Bebauung wurde also auf diesen Flurstücken, die im BP 121 a als Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt sind, ein Teil des Gebäudes, die Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers, drei Stellplätze sowie eine Rampe als behindertengerechter Zugang errichtet.

Somit ist die Realisierung der Spielfläche, die der BP Nr. 121 a festsetzt, nicht mehr möglich. Außerdem wurden zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1966 andere Anforderungen als aus heutiger Sicht an Spielflächen gestellt.

Gemäß Spielflächenplanung der Stadt Remscheid sollte eine Mindestgröße von 400 m² (Typ B) gegeben sein. Mit einer Größe von ca. 351 m² sind diese Anforderungen hier nicht erfüllt. Auch aus Sicht des zuständigen Fachdienstes besteht für das Einzugsgebiet (Erreichbarkeit 200m), das sehr eng mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut ist, die zum großen Teil über einen eigenen Garten verfügen, kein besonderer Bedarf. Auch aus diesem Grund wird eine Realisierung der damaligen Planung nicht mehr favorisiert.

Um die derzeitige Nutzung planungsrechtlich zu sichern, soll diese erste Änderung des Planes durchgeführt werden. Durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren reinen Wohnbaufläche mit der Zulassung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen soll dieses erreicht werden. Die durch den bestehenden Baukörper überbaute Fläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze gesichert.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet des BP Nr. 121 a liegt im Stadtbezirk Lennep der Stadt Remscheid im südöstlichen Bereich der Ringstraße, gegenüber des Stadions. Die erste Änderung des BP Nr. 121 a bezieht sich auf einen Teil der Grundstückseinheit zwischen Talsperrenweg und Geschwister-Scholl-Straße auf die Flurstücke 314 und einen Teil aus 252 in der Flur 22.

3. Örtliche Situation / bestehende Nutzung

Das Plangebiet der 1. Änderung des BP Nr. 121 a ist eine Teilfläche des mit dem Verwaltungsgebäude des Evangelischen Kirchenkreises Lennep bebauten Grundstücks.

Des Weiteren befinden sich eine behindertengerechte Zugangsrampe, drei Stellplätze sowie die Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Die angrenzenden Flächen sind wie der BP Nr. 121 a es festsetzt, mit zweigeschossigen Einfamilienreihenhäusern und Garagen bebaut.

II. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der seit dem 12.10.1999 genehmigte und bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Düsseldorf, gilt als übergeordnete Dokumentation der landesplanerischen Zielsetzungen, auch für den Bereich des BP Nr. 121 a 1. Änderung, und stellt das Plangebiet und seine Umgebung als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Zurzeit wird die Neuaufstellung des Regionalplans vorbereitet, bis dieser jedoch ausgearbeitet und beschlossen ist, gelten die Ziele des GEP 99 als bindend.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid, stellt die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche mit dem Symbol für Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar.

Da mit den Festsetzungen des BP 121 a 1. Änderung keine abweichenden Konkretisierungen der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgten, ist der Bebauungsplan in diesem Sinne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich, da § 10 (2) i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB nicht anwendbar sind.

3. Landschaftsplan Ost

Der Rat der Stadt hat am 12.05.2003 den Landschaftsplan Ost als Satzung beschlossen. Sein Geltungsbereich überlagert das Plangebiet nicht.

4. Bebauungsplan Nr. 121 a (BP)

Der BP Nr. 121 a – Ringstraße, Südostseite gegenüber Stadion ist am 18.11.1966 auf der rechtlichen Grundlage des Bundesbaugesetzes (B BauG) vom 23.06.1960 rechtsverbindlich geworden. Dieser Bauleitplan setzt für den Bereich der ersten Änderung Grünfläche mit dem Symbol Kinderspielplatz (privat) fest.

Die umliegenden Bereiche werden als Reines Wohngebiet (WR) mit einer zweigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des BP Nr. 121 a 1. Änderung und seinen überlagernden Festsetzungen wird die Festsetzung des BP Nr. 121 a für diesen Bereich verdrängt.

III. Geplante Verfahrensschritte und Verfahrensart

1. Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Verzicht auf vorgezogene Behörden- und Trägerbeteiligung

Mit der Aufstellung des BP 121 a 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung des alten Bauleitplans 121 a nicht berührt, da sich die Festsetzungen des BP 121 a 1. Änderung nicht auf das Plangebiet selbst und auch nicht auf seine Nachbargebiete - die sich im alten Bauleitplan befinden - auswirken. Aus diesem Grund kann nach § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 u. 2 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Auf die vorgezogene Behörden- und Trägerbeteiligung kann nach § 4 (1) in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB aus gleichen Gründen verzichtet werden.

2. Offenlage / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 23.01.2014 hat der Haupt- und Finanzausschuss den Aufstellungsbeschluss und den Offenlagebeschluss gefasst. Die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 17.02.2014 bis einschließlich 21.03.2014 statt. Während dieser Zeit lagen die Planunterlagen öffentlich aus und jedermann hatte die Gelegenheit Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Parallel zur Offenlage fand mit Schreiben vom 17.02.2014 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

3. Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der Behörden, sowie die der sonstigen Träger öffentlicher Belange die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangen sind, wurden von der Verwaltung ausgewertet und in einem Ergebnisbericht zusammengefasst. Von der betroffenen Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur Planung eingereicht. Die Ergebnisberichte werden der Bezirksvertretung, dem Ausschuss für Bauen und Denkmalpflege, dem Haupt- und Finanzausschuss und dem Rat zusammen mit dem Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

4. Planungsrechtliches Verfahren

Da die Grundzüge der Planung des BP Nr. 121 a durch die Neuplanung des BP Nr. 121 a 1. Änderung nicht berührt werden, erfolgt die Durchführung des Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Die Umsetzung des planerischen Ziels des BP Nr. 121 a 1. Änderung – Sicherung des bestehenden Gebäudeteils und der Nebenanlagen sowie die Festsetzung der ansonsten nicht überbaubare Grundstücksfläche als Reines Wohngebiet (WR) - unterliegen gem. Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gleiches gilt für die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht. Gem. § 13 (1) Nr. 1 BauGB ist damit eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Bei dem Gebiet des BP Nr. 121 a 1. Änderung handelt es sich um eine mit einem kirchlichen Verwaltungsgebäude, einer behindertengerechten Zugangsrampe, drei Stellplätzen und einer Versickerungsanlage für das anfallende Niederschlagswasser bebauten Fläche.

Das gesamte Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid als Wohnbaufläche mit dem Symbol Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Der übrige Bereich, der sich außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 121 a 1. Änderung befindet, wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Weder die Lage des Plangebiets noch seine derzeitige, durch Änderung des bestehenden Bebauungsplanes planungsrechtlich gesicherte Nutzung stellen dabei eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Damit erfüllt das Bauleitplanverfahren auch diesbezüglich die erforderlichen Kriterien (§ 13 (2) Nr.2 BauGB) zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens.

Zur zeitlichen Straffung des Verfahrens wird von der Möglichkeit gem. §13 (2) Nr.1 BauGB Gebrauch gemacht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zu verzichten.

Es wird auf die Durchführung der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), die Erarbeitung des Umweltberichtes (§ 2 a BauGB), die Mitteilung welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 (2) Satz 2 BauGB) und die zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) verzichtet, da es sich – wie bereits erwähnt – um ein vereinfachtes Verfahren handelt und dieses gem. § 13 (3) Satz 1 zulässig ist.

Da mit dem BP Nr. 121 a 1. Änderung weder die Grundzüge der Planung des BP Nr. 121 a berührt werden, noch die Änderung des BP Auswirkungen auf die Nachbargebiete hat, kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB) verzichtet werden.

IV. Städtebauliches Konzept

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ringstraße, Talsperrenweg und Geschwister-Scholl-Straße.

Das Plangebiet selbst wird durch den ÖPNV nicht angefahren aber die Haltestelle Rader Straße / Stadion, die von den Linien 659, 664, 669 und 671 angefahren wird, lässt sich in wenigen Gehminuten erreichen.

2. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Da es sich bei dem BP Nr. 121 a 1. Änderung lediglich um die Nutzungsänderung des Grundstücks von einer festgesetzten Grünfläche mit Spielplatz in eine nicht überbaubare Wohnbaufläche (ausgenommen der vorhandene Baukörper) auf der außerdem Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig sind handelt, erübrigt sich eine differenzierte Festsetzung der Erschließung des Plangebietes.

Die vorhandenen Stellplätze sowie die behindertengerechte Rampe, die als Zuwegung zum Gebäude dient, sollen durch die 1. Änderung des BP Nr. 121 a planungsrechtlich gesichert werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an die Leitungssysteme der Versorgungsträger sowie die Entsorgung des häuslichen Abwassers.

Das anfallende Niederschlagswasser wird mittels Sickerschacht und Sickergraben auf dem Grundstück Gemarkung Lennep, Flur 22, Flurstück 252 und 314 in das Grundwasser eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

4. Planungsziele

Das Plangebiet des BP Nr. 121 a 1. Änderung befindet sich im Grundbesitz des Evangelischen Kirchenkreises Lennep und umfasst das Flurstück Nr. 314 und einen Teilbereich aus dem Flurstück 252. Diese Flurstücke bilden zusammen mit den Flurstücken 197 und 199 eine Grundstückseinheit.

Bereits 1964 wurde das Flurstück Nr. 197 mit einem kirchlichen Verwaltungsgebäude bebaut. 30 Jahre später, im Jahr 1994, entstand auf den Flurstücken Nr. 252 und 314 der An- und Umbau mit einer Erweiterung des Verwaltungsgebäudes und einer Hausmeisterwohnung.

Im Zuge der neuen Bebauung wurde auf diesen Grundstücken ebenfalls die Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers, drei Stellplätze sowie eine Rampe als behindertengerechter Zugang errichtet.

Somit ist durch die nun bestehende Bebauung die Errichtung der im BP Nr. 121 a festgesetzten Grünfläche mit Spielplatz nicht mehr realisierbar.

Da die Fläche außerdem mit einer Größe von nur ca. 351 m² nicht mehr den heutigen Anforderungen genügt, soll auf die Errichtung eines Spielplatzes verzichtet werden.

Gemäß Spielflächenplanung der Stadt Remscheid sollte eine Mindestgröße von 400 m² für Stellplätze des Typ B gegeben sein.

Um diese, der alten Festsetzung Grünfläche mit Spielplatz, entgegenstehende Nutzung nun planungsrechtlich zu legitimieren erfolgt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 a die Festsetzung als nicht überbaubare reine Wohnbaufläche. Der Bestand des vorhandenen Baukörpers, sofern dieser sich im Geltungsbereich des BP Nr. 121 a 1. Änderung befindet, wird in seinen Grundmaßen durch eine Baugrenze gesichert bzw. festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr.4 und Nr.14 BauGB i.V.m. § 14 (2) BauNVO wird die behindertengerechte Zugangsrampe zum Gebäude, sowie die Versickerungsanlage für das Regenwasser planungsrechtlich legitimiert.

Für die bestehenden Stellplätze erfolgt die planungsrechtliche Legitimation durch die Festsetzung der Garagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 (2) BauNVO zugelassen werden.

5. Abwägung der Planungsziele

Die Umsetzung der im BP Nr. 121 a festgesetzten Nutzung als Grünfläche mit Spielplatz wird nicht mehr angestrebt.

Aus Sicht des zuständigen Fachdienstes ist die Realisierung eines Kinderspielplatzes in diesem Bereich nicht mehr erforderlich, da für das Einzugsgebiet (Erreichbarkeit 200m), das vorwiegend mit Einfamilienwohnhäusern bebaut ist, die zum großen Teil über einen eigenen Garten verfügen, kein besonderer Bedarf besteht. Auch aus diesem Grund wird eine Realisierung der Planung nicht mehr favorisiert, zumal diese Fläche nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Gestaltung von Spielplätzen, die gemäß Spielflächenplanung der Stadt Remscheid eine Mindestgröße von 400 m² (Typ B) erreichen sollten, entspricht.

In ca. 150 m Luftlinie vom Plangebiet befindet sich die Indoorsportanlage Funbox. Hier gibt es die Möglichkeit für ältere Kinder und Jugendliche, auch bei schlechtem Wetter z.B. Skateboard oder BMX Rad zu fahren.

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Der im Plangebiet bestehende Gebäudeteil soll durch die Festsetzung einer mit dem Gebäudeteil kongruenten Baugrenze gesichert werden. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Baugebiet

Da das Plangebiet sich inmitten der bestehenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bebauung, die im BP Nr. 121 a als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist befindet, erfolgt auch für die zu beplanende Fläche die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR). Da es sich um ein flächenmäßig begrenztes Plangebiet handelt, erfolgen diesbezüglich keine weiteren Differenzierungen.

Im, seit dem 23.12.2010, rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche mit dem Symbol für Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Der seit dem 18.11.1966 rechtsverbindliche BP Nr. 121 a weist für den Bereich der ersten Änderung Grünfläche mit dem Symbol Kinderspielplatz (privat) aus.

Wie unter Punkt 5. Abwägung der Planziele dargelegt, ist eine Nutzung als Spielfläche seitens der Stadt Remscheid nicht mehr vorgesehen. Planerisches Ziel der 1. Änderung des BP ist es, die bisher festgesetzte Nutzung Grünfläche mit Kinderspielplatz aufzuheben und die tatsächliche Nutzung, also Gebäude, Rampe, Stellplätze und die Versickerungsanlage planungsrechtlich zu legitimieren und zu sichern.

Dieses soll durch die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) mit der Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen erreicht werden. Die Fläche des bestehenden Gebäudeteils wird durch entsprechende Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

6.1.2 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die bereits vorhandenen Stellplätze planungsrechtlich zu sichern, sind Garagen, Carports und Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Nach BauGB § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 i.V.m. § 12 (2) BauNVO sind auf entsprechend festgesetzten Flächen Garagen und Stellplätze zulässig, um hier mehr Flexibilität zu erreichen sollen auch Carports zulässig sein. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist dies entsprechend festgelegt.

6.1.3 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr.4 und Nr.14 BauGB i. V. m. § 14 (2) BauNVO ist zugelassen.

Hierdurch wird die behindertengerechte Zugangsrampe zum Gebäude und die Versickerungsanlage für das anfallende Regenwasser planungsrechtlich gesichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grenze des Plangebietes verläuft durch das bestehende Gebäude. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der tatsächlichen Größe des Gebäudeteils welches sich im Plangebiet befindet und soll hier lediglich zu dessen planungsrechtlichen Sicherung festgesetzt werden.

Aus diesem Grund wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und, da es sich um ein Zweigeschossiges Gebäude handelt, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4 festgesetzt.

6.3 Geschossigkeit / Dachform

In Anpassung an den baulichen Bestand sowohl im Plangebiet selbst als auch darüber hinaus wird im Geltungsbereich des BP Nr. 121 a 1. Änderung eine Zweigeschossigkeit mit der Dachform Satteldach festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Dachneigung und Firstrichtung wird verzichtet um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit der Dachlandschaft zu ermöglichen.

6.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Da, wie unter Punkt 1. Anlass der Planaufstellung bereits ausgeführt, die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes auf der rechtlichen Grundlage des § 31 (2) BauGB (Befreiungsbescheid Nr. 162/1992) genehmigt und legitimiert wurde, trifft der BP Nr. 121 a 1. Änderung hierzu lediglich bestandssichernde Festsetzungen.

Deshalb erfolgt für den bestehenden Gebäudeteil im Plangebiet die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die unbebauten Grundstücksflächen werden als nicht überbaubar festgesetzt.

Da die Grenze des Plangebietes durch das bestehende Gebäude verläuft, ist hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO vorgesehen.

Durch diese Festsetzung wird erlaubt, wie es bereits dem Bestand entspricht, an der seitlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes anzubauen.

6.5 Grünflächen und Spielplätze

Im BP Nr. 121 a, rechtsverbindlich seit dem 18.11.1966, ist die Fläche die das Plangebiet der ersten Änderung umfasst als Grünfläche mit dem Symbol für Spielplätze (privat) festgesetzt. Diese Spielfläche wurde jedoch nicht realisiert und die Umsetzung dieses damaligen städtebaulichen Ziels wird nicht weiter verfolgt (siehe hierzu Punkt 5 Abwägung der Planungsziele).

6.6 Baudenkmäler / Archäologische Bodendenkmäler

Im Plangebiet des BP Nr. 121 a befinden sich keine Baudenkmäler. Damit entfällt deren nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB.

Bei eventuell anfallenden Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Umweltbezogene Belange

7.1 Umweltbericht

Da das Planverfahren auf der Grundlage von § 13 BauGB durchgeführt wird, kann auf die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, den Umweltbericht gem. § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die zusammenfassende Erklärung gem. § 13 (3) BauGB verzichtet werden.

7.2 Artenschutz

Hinweise zum Artenschutz gem. § 9 (6) BauGB i. V. m. § 39 BNatSchG und den § 44 ff. BNatSchG erübrigen sich. Da im Plangebiet keine Baufeldräumung und keine Baumaßnahmen erfolgen werden, ist damit der Artenschutz in diesem Planverfahren nicht betroffen.

7.3 Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung

Seit der BauGB-Novelle 2011 haben die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung eine wichtige Bedeutung bekommen. Sie erhalten jedoch keinen Vorrang vor anderen Belangen, vielmehr sind sie gleichrangig zu betrachten. Allerdings sind sie im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2).

Da es sich bei dem BP 121 a 1. Änderung lediglich um die planungsrechtliche Rückabwicklung einer festgesetzten Spielplatzfläche und die Sicherung des bereits bestehenden Gebäudeteils und der Nebenanlagen sowie die Festsetzung der ansonsten nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Reines Wohngebiet (WR) handelt, werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht berührt und es bedarf dem entsprechend keiner planungsrechtlichen Regelung.

7.4 Altlasten

Bei der Altlastenersterfassung wurden im Plangebiet selbst keine Verdachtsflächen ermittelt. Aufgrund der vorliegenden Nutzungshistorie besteht nach derzeitigen Erkenntnissen keine Notwendigkeit weitergehende Recherchen und Untersuchungen im Plangebiet durchzuführen. Auch nach Einschätzung des zuständigen Fachdienstes liegt für die betroffenen Grundstücke kein Verdacht auf Altlasten oder schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen vor. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch der Kampfmittelbeseitigungsdienst an der Planung beteiligt und auch durch ihn sind keine weiteren Erkenntnisse vorgetragen worden.

7.5 Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD)

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergaben die Luftbilder und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bebauungsplanangebot. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann aber nicht gegeben werden. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle sind unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ ist zu beachten.

Sowohl das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ als auch weitere Informationen zu der Gesamtsituation finden sich im Internet auf den entsprechenden Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Begründung zum Bebauungsplan wird das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ in der Anlage beigelegt.

V. Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Kosten

Mit der Aufstellung des BP Nr. 121 a 1. Änderung Gebiet: Ringstraße, Südostseite, gegenüber Stadion entstehen der Stadt Remscheid keine externen Kosten, wie beispielsweise Gutachterkosten. Auch bei der Umsetzung der Planung entstehen in Zukunft keine Folgekosten für die Stadt Remscheid.

Die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehenden Personal- und Sachkosten werden zum derzeitigen Planungsstand auf ca. 2.400 € geschätzt.

Es handelt sich hierbei um reine Verfahrenskosten die durch die Arbeitsanteile der Fachverwaltung – schwerpunktmäßig 3.62 .7 FD Bauen, Vermessung, Kataster – entstehen, einschließlich sämtlicher in der Verwaltungsspitze entstehenden Kosten.

2. Finanzierung

Da mit der Aufstellung des BP Nr. 121 a 1. Änderung, außer den Personal- und Sachkosten, keine externen Kosten für die Stadt Remscheid entstehen, entfällt eine entsprechende Finanzierungskonzeption und Mittelbereitstellung.

Anlagen

Textliche Festsetzungen

Merkblatt für Baugrundeingriffe