

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

zum Bebauungsplan Nr. 201 2. Änderung Gebiet: Falkenberg / Im Mittenfeld

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

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

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)
2. Flächennutzungsplan (FNP)
3. Bestehender Rechtsplan BP 201 1. Änderung Gebiet: Falkenberg / Im Mittenfeld
4. Landschaftsplan West

III. VERFAHRENSCHRITTE VERFAHRENSART

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

3. Satzungsbeschluss
4. Planungsrechtliches Verfahren

IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
2. Innere Erschließung
3. Ver- und Entsorgung
4. Planungsziele
5. Planinhalte
 - 5.1 Baugebiete
 - 5.2 Car - Ports und Stellplätze
 - 5.3 Nebenanlagen
 - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.6 Grün
6. Umweltbezogene Belange
 - 6.1 Umweltbericht
 - 6.2 Altlasten
7. Baudenkmäler
8. Archäologische Bodendenkmäler

V. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen
2. Kosten / Finanzierung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Der seit dem 13.02.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 201 und der seit dem 17.02.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 201 1. Änderung setzt die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 201 2. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich nur auf Textteile und nicht auf zeichnerische Darstellungen.

Hinweis: Im weiteren Text wird dann nur die Formulierung „Bebauungsplan Nr. 201“ ohne den Zusatz 1. Änderung verwendet.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 2. Änderung handelt es sich um städtische Grundstücke in der Gemarkung Remscheid, in der Flur 225, Flurstücke – Teilfläche aus 213, Teilfläche aus 214 und der Flur 226 Flurstücke – 404, Teilfläche aus 405.

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 hergestellt. Sondern blieb hinter den Festsetzungen zurück. Die nicht hergestellte Straßenfläche wird von den Anliegern als Vorgärten und Stellplätze genutzt.

Einige dieser Anlieger sind mit dem Wunsch an die Stadt Remscheid herangetreten, die Grundstücke käuflich zu erwerben.

Da nach Aussagen des zuständigen Fachamtes ein Ausbau der Falkenberger Straße und der Straße Falkenberg auf der Grundlage des Bebauungsplanes 201 entbehrlich ist, möchte die Verwaltung dem Wunsch der Bürger nachkommen und die entsprechenden Flächen veräußern. Um den Verkauf durchzuführen ist zuvor der Bebauungsplan zu ändern.

Mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 201 2. Änderung, Gebiet: Falkenberg / Im Mittenfeld, wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 verdrängt, der von der aktuellen Bauleitplanung überlagert wird.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 201 2. Änderung liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Remscheid. Es befindet sich dort im Stadtbezirk Süd. Das Gebiet wird im Westen der Falkenberger Straße von Waldflächen und gewerblichen Lagerplätzen und im östlichen Bereich von Wohnbebauung umgeben. Der nördliche und südliche Teil der Straße Falkenberg wird von Wohnbebauung umgeben.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 201 2. Änderung umfasst Teile der Straßenflächen Falkenberger Straße und der Straße Falkenberg.

Das Gebiet wird im Westen der Falkenberger Straße von Waldflächen und gewerblichen Lagerplätzen und im östlichen Bereich von Wohnbebauung umgeben. Der nördliche und südliche Teil der Straße Falkenberg wird von Wohnbebauung umgeben.

4. Bestehende Nutzungen

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche wird teilweise als Straßenfläche und der nicht ausgebaut Teil als Vorgarten, Stellplätze oder Car-Ports von den Anliegern genutzt. Einige Anlieger sind mit der Bitte an die Stadt Remscheid herangetreten diese, privat genutzte Flächen, von der Stadt Remscheid käuflich erwerben.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der seit dem 12.10.1999 genehmigte und bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Düsseldorf, stellt die übergeordnete Dokumentation der landesplanerischen Zielsetzungen dar. Den Bereich des Bebauungsplanes 201 2. Änderung und seinen Umgebungsbereich stellt der GEP 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 Flächen des Plangebiets und seine umliegenden Bereiche als Wohnbaufläche dar.

3. Bestehender Rechtsplan Bebauungsplan Nr. 201 1. Änderung Gebiet: Falkenberg / Im Mittenfeld

Der Bebauungsplan Nr. 201 und Nr. 201 1. Änderung setzt für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 201 2. Änderung öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 bezieht sich nur auf Textteile und nicht auf zeichnerische Darstellungen. Hinweis: Im weiteren Text wird dann nur die Formulierung „Bebauungsplan Nr. 201“ ohne den Zusatz 1. Änderung verwendet.

Mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 201 2. Änderung werden die im Bebauungsplan Nr. 201 getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen für die durch den Bebauungsplan Nr. 201 2. Änderung überdeckenden Bereiche, verdrängt.

4. Landschaftsplan West

Der Rat der Stadt hat am 17.03.2003 den Landschaftsplan West als Satzung beschlossen. Sein Geltungsbereich überlagert das Plangebiet nicht.

III. VERFAHRENSSCHRITTE VERFAHRENSART

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 201 nicht berührt, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 2. Änderung nicht auf das Plangebiet selbst und auch nicht auf seine Nachbargebiete auswirken. Wie unter dem Punkt I. 1 „Anlass der Planaufstellung“ dargelegt, handelt es sich lediglich um eine planerische Sanktionierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie sie sich heute schon in der Örtlichkeit darstellen. Aus diesem Grund kann nach § 3 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Auf die vorgezogene Behörden- und Trägerbeteiligung kann nach § 4 in Verbindung mit § 13 BauGB aus gleichen Gründen verzichtet werden.

Die Bezirksvertretung 2 Süd hat in ihrer Sitzung am 20.08.2014 den Beschluss auf Verzicht der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 21.08.2014 den Aufstellungsbeschluss, den Beschluss auf Verzicht der vorgezogenen Behörden- und Trägerbeteiligung und den Offenlagebeschluss gefasst

2. Offenlage

Die Offenlage fand in der Zeit vom 29.09.2014 bis einschließlich 31.10.2014 statt. Während dieser Zeit lagen die Planunterlagen für jedermann öffentlich aus und alle hatten die Gelegenheit Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Parallel zur Offenlage fand mit Schreiben vom 29.09.2014 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange statt.

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Remscheid soll in einer seiner nächsten Sitzungen den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 201 2. Änderung Gebiet: Falkenberg / Im Mittenfeld fassen.

4. Planungsrechtliches Verfahren

Da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 201 durch die Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 201 2. Änderung nicht berührt werden, erfolgt die Durchführung des Planverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Die Umsetzung des planerischen Ziels des Bebauungsplanes Nr. 201 2. Änderung – es handelt sich um planungsrechtliche Sanktionierung der örtlich vorhandenen Straßensituation – 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.

Das gesamte Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP ist nicht parzellenscharf, daher werden quartiersbezogenen Straßen nicht dargestellt.

Weder die Lage des Plangebietes noch seine geplante 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 zu verzichten. Auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

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 Bebauungsplan Nr. 201 2. Änderung, weder die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 201 sich verändern, noch die Änderung Auswirkungen auf die Nachbargebiete hat, kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

In der Falkenberger Straße nördlich der Straße Falkenberg befindet sich der Bus – Wendepunkt der Linie 658 und der NE12 des VRR Verbundes. Der Linienbus der über den Zentralpunkt zur Remscheider Mitte führt, ermöglicht eine gute Verkehrsanbindung.

2. Innere Erschließung

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 201 2. Änderung lediglich um den Bereich einer bestehenden Verkehrsfläche mit bestehender, angrenzender Wohnbebauung handelt, erübrigt sich eine differenzierte Festsetzung der Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 201 2. Änderung.

3. Ver- und Entsorgung

Bei diesem Plangebiet des Bebauungsplanes 201 2. Änderung handelt es sich um einen innerstädtischen, weitestgehend von bestehender Bebauung umgebenen Bereich. Somit ist die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger vom Grundsatz hier gewährleistet. Gleiches gilt für die fernmeldetechnische Versorgung und die Versorgung des Plangebietes mit Informationsmedien entsprechend dem aktuellen Stand der örtlich vorhandenen Technik.

Die abwassertechnische Entsorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Sowohl das anfallende Schmutz- wie auch das Niederschlagswasser können der bestehenden Kanalisation zugeleitet werden.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan aber nicht um eine Neuplanung von Wohnbauflächen handelt, sondern um die planungsrechtliche Sanktionierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, bedarf es im folgenden Planverfahren einer weiteren Regelung der Ver- und Entsorgungsfrage nicht.

4. Planungsziele

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplans 201 2. Änderung handelt es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen, die sich im städtischen Grundbesitz befinden.

Ein Teil der Straßenverkehrsflächen wird von den Anliegern privat genutzt, da diese Flächen nicht als öffentliche Straßenverkehrsflächen benötigt werden, ist ein Ausbau entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 201 auch zukünftig nicht mehr erforderlich. Die vorhandenen Straßen weisen eine ausreichende Breite auf, um einen gefahrlosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Die planungsrechtliche Sanktionierung kann hier nur über ein Bebauungsplanverfahren hergestellt werden. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Falkenberger Straße und eine Teilfläche – nördlicher Teil – der Straße Falkenberg.

5. Planinhalte

5.1. Baugebiete

Die an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen sowie deren Nutzungsformen bleiben erhalten, da sie nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind. Die vorhandenen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die angrenzenden Grundstücke werden als nicht überbaubare Wohnbaufläche WR (reines Wohngebiet), entsprechend der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, und des Bebauungsplanes Nr. 201 festgesetzt.

5.2 Car - Ports und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren WR – Flächen im gesamten Plangebiet sind Car - Ports, und Stellplätze zulässig.

Durch diese Festsetzung besteht die Möglichkeit im Bereich der Falkenberger Straße und der Straße Falkenberg die heute im Grundbesitz der Stadt Remscheid befindlichen Flächen, die zur Zeit von den Anliegern genutzt werden, an die Anlieger zu veräußern. Mit dem Ziel, die Grundstücke zu arrondieren und die Errichtung von Car - Ports und Stellplätzen zu ermöglichen, um so den öffentlichen Straßenraum durch ruhenden Verkehr zu entlasten.

5.3 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Wohnbauflächen, im Sinne des § 14 (1) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ist ausgeschlossen. Um die nicht überbaubaren Wohnbauflächen, die sich ausschließlich in den Vorgartenbereichen befinden, von störenden Nebenanlagen frei zu halten, wird diese Festsetzung getroffen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind davon ausgeschlossen, weil sie der Versorgung des Gebietes dienen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Da die Wohnbauflächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt sind, erübrigt sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

5.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits erwähnt erfolgt die Festsetzung der Wohnbaufläche als reines Wohngebiet (WR) als nicht überbaubare Grundstücksfläche, ausgenommen davon sind Carports und Stellplätze. Damit erübrigen sich Festsetzung zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen.

5.6 Grün

Im Plangebiet werden weder Private noch Öffentliche Grünflächen festgesetzt, daher besteht hier kein weiterer Regelungsbedarf.

6. Umweltbezogene Belange

6.1 Umweltbericht

Da das Planverfahren auf der Grundlage von § 13 BauGB durchgeführt wird, wird auf die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, den Umweltbericht gem. § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die zusammenfassende Erklärung wird gem. § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) i.V. m. § 13 (3) BauGB verzichtet.

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. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind keine weiteren Hinweise auf Untergrundbelastungen oder Altlasten vorgetragen worden.

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergaben die Luftbilder und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bebauungsplangebiet. 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 Gesamtproblematik finden sich im Internet auf den entsprechenden Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf.

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

7. Baudenkmäler

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

8. Archäologische Bodendenkmäler

Sollten Bodenbewegungen vorgenommen werden 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.

V. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen

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

2. Kosten / Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 201 2. Änderung, Gebiet: Falkenberg / Im Mittenfeld zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, entstehen der Stadt Remscheid keine externen Kosten, wie beispielsweise Gutachterkosten.

Da die Verkehrsflächen bereits vorhanden sind, entstehen für die Stadt Remscheid auch hier keine weiteren Kosten.

Die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehenden Personal- und Sachkosten werden zum derzeitigen Planungsstand auf ca. 5.400 € geschätzt.

Es handelt sich hierbei um reine Verfahrenskosten die durch die Arbeitsanteile der Fachverwaltung – schwerpunktmäßig 4.62.7 FD Bauen Vermessung Kataster – entstehen, einschließlich sämtlicher in der Verwaltungsspitze entstehenden Kosten.

Es handelt sich bei diesem Bauleitplanverfahren um eine reine Rechtsanpassung, welche erforderlich und alternativlos ist.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 201 2. Änderung, außer den Personal- und Sachkosten, keine externen Kosten für die Stadt Remscheid verbunden sind, entfällt eine entsprechende Finanzierungskonzeption und Mittelbereitstellung.

Anlagen

Textliche Festsetzungen
Merkblatt für Baugrundeingriffe