

Bebauungsplan Nr. 234 - 2. Änderung im beschleunigten Verfahren Gebiet: Unterhölfelder Straße

Entscheidungsbegründung

gem. § 2 a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum / Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Regionalplan (GEP 99)
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan BP 234 und BP 234 1. förmliche Änderung
4. Weitere Verfahrensschritte
 - 4.1 Satzungsbeschluss

II. PLANINHALTE

1. Erschließung
 - 1.1 Äußere Erschließung
 - 1.2 Innere Erschließung
 - 1.3 Ver- und Entsorgung / Entwässerung
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet

2.2 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.4 Dachform

III. GRÜN

1. Umweltbelange

2. Spielplatz

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

1. Altlasten

2. Archäologische Bodendenkmäler

3. Kampfmittel

3. Kosten

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Das Flurstück 233 südlich Unterhölterfelder Straße liegt in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 234 und Nr. 234 1. förmliche Änderung, die eine Wohnbebauung (WR - Gebiet) mit eingeschossiger Bebauung festsetzt. Im rückwärtigen Teil ist eine öffentliche Grünfläche sowie ein Kinderspielplatz festgesetzt. Nunmehr plant ein Investor dieses Flurstück 233 zu bebauen. Er hat einen Antrag gestellt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 234 zu ändern, dass heißt, den vorgesehenen Wendehammer aufzuheben und die Zufahrt zum Flurstück 233 als private Verkehrsfläche mit Wendehammer, über das Flurstück 232 zu führen. Der Abstand zwischen Haus 63a und der Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 232 bietet genug Raum (4,00 m nach alten Vermessungsunterlagen) für die Zufahrt.

Die rückseitige Bebauung soll den gegebenen Umständen angepasst werden. Dazu muss die im Bebauungsplan Nr. 234 festgesetzte eingeschossige Wohnbebauung (WR - Gebiet) in eine zweigeschossige Wohnbebauung (WA - Gebiet) umgewandelt werden.

2. Lage im Raum / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 234 2. Änderung befindet sich im Stadtbezirk Alt-Remscheid südlich der Unterhölterfelder Straße.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan (GEP 99)

Der Regionalplan stellt diesen Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit 1993 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) dar.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 234 2. Änderung befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 19.12.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 234 und des seit dem 28.3.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 234 1. förmliche Änderung.

4. Weitere Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan Nr. 234 2. Änderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, da er der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung dient. 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.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzgüter von FFH - Gebieten und Vogelschutzgebieten vor, darüber hinaus befindet sich das Plangebiet nicht im Landschaftsschutz.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die vorgesehene Nutzung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht nicht durchzuführen. Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Nr.2 BauGB im Rahmen der nach § 3 (2) BauGB durchzuführenden Offenlegung des Planes.

Parallel dazu wird gemäß §13 (2) Nr.3 BauGB die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

4.1 Satzungsbeschluss

Die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 243 2. Änderung hat in der Zeit vom 24.10.2007 bis einschließlich 23.11.2007 stattgefunden.

Die während dieser Zeit eingegangenen Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange werden in einen Ergebnisbericht gefasst und den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Rat der Stadt Remscheid soll den Bebauungsplan Nr. 234 - 2. Änderung Gebiet Unterhölterfelder Straße als Satzung beschließen.

II. PLANINHALTE

1. Erschließung

1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Unterhölterfelder Straße.

1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine geplante private Stichstraße, die Anschluss an die Unterhölterfelder Straße hat.

1.3 Ver- und Entsorgung/Entwässerung

Da es sich um ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, ist die Entwässerung des Schmutzwassers über das bestehende Leitungsnetz in der Unterhölterfelder Straße gesichert.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers sollte auf dem Grundstück möglich sein, da dies auf den Nachbargrundstücken bereits nachgewiesen wurde. Im Baugenehmigungsverfahren muss die Sickerfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen werden.

Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, kommt ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal in Betracht.

Aus hydraulischer Sicht (Leistungsfähigkeit des Kanalsystems) ist der Anschluss der BP-Fläche an die Regenwasserkanalisation möglich. Ob ein Anschluss weiterer Flächen an die nicht genehmigte Einleitung möglich ist muss mit der zuständigen Aufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Zur Sicherung dieses Vorgehens wird eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB getroffen.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 234 und Nr. 234 1. förmliche Änderung als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesene Fläche, wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt, um eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der rückseitigen Bebauung und eine gleichzeitige Sicherung der Wohnsituation zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wird das WA - Gebiet im Rückraum erweitert.

2.2 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 12 der BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Stellplätze und Carports, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nur am Wendehammer gebaut werden. So soll ausreichend nicht überbaubare Grundstücksflächen erhalten werden und eine überflüssige Versiegelung der kleinen Grundstücksflächen verhindert werden. Damit soll gesichert werden, dass auf dem Grundstück ausreichend Platz verbleibt für die notwendigen Regenversickerung und Begrünungsmaßnahmen.

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sich diese Nutzungsarten aufgrund ihres Platzbedarfs und des verursachten Fahrverkehrs mit erhebliche Lärmbelastung nicht in das kleine Gebiet einfügen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entsprechend den Höchstgrenzen der BauNVO festgesetzt. Damit wird eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke erzielt.

2.4 Dachform

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW wird für das Baufeld Bf 1 entsprechend der bestehenden umliegenden Bebauung als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° festgesetzt.

III. GRÜN

1. Umweltbelange

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

Eine Bebauung war im Bebauungsplan Nr. 234 bereits zulässig. Bei den zusätzlichen Nutzungen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen oder Störfaktoren.

Es wird hingewiesen, dass der südlich angrenzende Wald aufgrund seines Alters noch deutlich wachsen wird.

Außerdem wird hingewiesen, dass bei einer Bebauung von weniger als 20 m Waldabstand ein Haftungsausschluss mit dem Waldeigentümer zu vereinbaren ist.

2. Spielplatz

Der im Bebauungsplan Nr. 234 geplante Standort des Spielplatzes ist durch die südlich Unterhölfelder Straße realisierte Wohnbebauung nicht erreichbar, da keine Zuwegung im Planentwurf festgesetzt ist.

Der Rat hat den Spielflächenplan 2004 am 20.02.2006 beschlossen.

Im Rahmen der Spielflächenplanung werden einige Spielplätze, die in den Bebauungsplänen festgesetzt sind als „anders genutzt“ eingestuft, da diese Flächen einer anderen Nutzung unterliegen bzw. der Spielplatz nicht realisiert werden kann.

Für diesen Standort soll in einem neuen Bebauungsplanverfahren eine Überplanung erfolgen.

Da dieser Spielplatz auch als „anders genutzt“ eingestuft wurde und auf diesen verzichtet werden kann, wird die Fläche im Bebauungsplan Nr. 234 2. Änderung als WA - Gebiet planungsrechtlich festgesetzt.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

1. Altlasten

Für das Plangebiet liegt keine Eintragung im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster vor. Verdachtsmomente auf Altlasten bestehen nicht.

2. Archäologische Bodendenkmäler

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

3. Kampfmittel

Nach vorliegenden Informationen ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

3. Kosten

Der Stadt Remscheid entstehen durch die Aufstellung und Durchführung dieses Verfahrens sowie dessen spätere Umsetzung keine Kosten.