

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

Gem. § 9 (8) i.V.m. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung Gebiet: Sedansberg / Ahornplatz

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

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

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Regionalplan Düsseldorf (RPD)
2. Flächennutzungsplan (FNP)
3. Landschaftsplan Remscheid West
4. rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 167 Gebiet: Sedanstraße / Wörthstraße
5. rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 290 Gebiet: Sedansberg / Ahornplatz
6. rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 290 1. Änderung Gebiet: Sedansberg / Ahornplatz
7. rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 478 Gebiet: Hohenhagen
8. Hinweis

III. GEPLANTE VERFAHRENSCHRITTE UND VERFAHRENSART

1. Planungsrechtliches Verfahren – Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 (1) BauGB
5. Offenlagebeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
2. Innere Erschließung und ruhender Verkehr
3. Ver- und Entsorgung
4. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele
5. Kurzbeschreibung der Hochbauplanung
6. Planinhalte
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.1 Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet / WA-Gebiet)
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Grundflächenzahl (GRZ)
 - 6.2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Geschossfläche (GF)
 - 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.3.1 Bauweise
 - 6.3.2 Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage), Garagen, Stellplätze und Carports
 - 6.3.3 Nebenanlagen
 - 6.3.4 überbaubare Grundstücksfläche Festsetzung durch Baugrenzen
 - 6.3.5 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen
 - 6.3.6 Dachform und Dachneigung
7. Private Grünflächen, Spielplätze
8. Straßenverkehrsflächen
9. Umweltbezogene Belange
 - 9.1 Naturschutzfachliche Belange
 - 9.2 Artenschutz
 - 9.3 Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung
 - 9.4 Altlasten
 - 9.5 Belange des Gewässerschutzes
 - 9.6 Luftreinhalteplan
 - 9.7 Lärm
 - 9.8 Umweltfachliche Gesamtbetrachtung
10. Baudenkmäler
11. Archäologische Bodendenkmäler

V. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Kosten / Finanzierung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Die GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Remscheid, besitzt im Quartier Sedansberg / Ahornplatz eine Vielzahl an Immobilien. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 290 seit dem 19.11.1975 rechtsverbindlich. Die GWG möchte am Standort Wörthstraße 7 auf eigenem Grundstück auf einer bereits bestehenden Parkpalette, im Bebauungsplan als Gemeinschaftsgarage festgesetzt, eine eingeschossige Aufstockung errichten, die die Unterbringung ihrer Geschäftsstelle in geeigneten Büroräumen ermöglicht.

Derzeit hat die GWG die Büroräume ihrer Geschäftsstelle in einer umgenutzten Wohnung im Bereich Rosenhof. Sowohl die Erreichbarkeit als auch die Parkraumsituation ist am Standort Rosenhof, auch gerade durch die topografische Situation, beschwerlich, besonders für ältere oder bewegungseingeschränkte Personen.

Der Standort Wörthstraße hingegen ist optimal an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Von der, der zu beplanenden Fläche gegenüberliegenden Bushaltestelle ist das Vorhaben niveaugleich erreichbar. Rund die Hälfte der genossenschaftseigenen Wohnungen befinden sich im Bereich der Wörth-/ Spichern- und Sedanstraße, damit haben rund 500 Mietparteien die direkte Möglichkeit bei Fragen und Problemen die Geschäftsstelle zu Fuß erreichen zu können. Darüber hinaus können auch Außendienstmitarbeiter der GWG Ortstermine in diesem Bereich, statt wie bisher mit dem PKW, nun zu Fuß wahrnehmen. Durch die Vermeidung von PKW-Fahrbewegungen wird sich dieser Umstand positiv auf das örtliche Kleinklima auswirken.

Auf der planungsrechtlichen Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 290 ist dieses Vorhaben allerdings nicht genehmigungsfähig. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich Fläche für eine Gemeinschaftsgarage in einem reinen Wohngebiet fest ohne überbaubare Grundstücksfläche.

Damit steht das geplante Vorhaben den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in zweierlei Hinsicht entgegen:

- keine definierte überbaubare Grundstücksfläche z.B. durch Baugrenzen
- und im reinen Wohngebiet, auch im Rahmen der Ausnahme, sind Anlagen für Verwaltung nicht zulässig.

Die Planungsintention der GWG ist nachvollziehbar, sinnvoll und im Interesse der Bewohner des Quartiers, zudem städtebaulich und aus klimatischen Aspekten sinnvoll. Eine Beplanung dieses Bereichs wird von der Verwaltung als positiv bewertet und beurteilt. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Es handelt sich bei dem Grundstück um eine integrierte Lage. Die erforderliche Infrastruktur wie Straßen und Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) ist als gut zu bewerten.

Aus Sicht der Verwaltung wird eine Bebauung in diesem Bereich befürwortet. Da in Teilen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 290 betroffen sind, ist das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung erforderlich.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 290 2. Änderung befindet sich im Stadtbezirk zwei –Süd- der Stadt Remscheid und dort im Bereich Hohenhagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst umfasst die Flurstücke 317 und 319 in der Flur 135 in der Gemarkung Remscheid. Die nordöstliche Begrenzung des Plangebiets ist gekennzeichnet durch einen durchgehenden von Ost nach West verlaufenden Grünzug. Dieser Grünzug ist im Bebauungsplan Nr. 478 planungsrechtlich gesichert. Dieser Grünzug grenzt die Bebauung des Bebauungsplans Nr. 478 von dem Vorhaben des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung räumlich ab. Die westlichen und östlichen Bereiche werden durch die vorhandene, teilweise mehrgeschossige Wohnbebauung an der Wörthstraße geprägt. Die südwestliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes ist die vorhandene Straßentrasse der Wörthstraße.

3. Örtliche Situation / bestehende Nutzung

Das gesamte Gebiet / Quartier im Bereich Hohenhagen ist primär geprägt durch Wohnbebauung die zum Teil mehrgeschossig ausgeführt wurde. Südlich und westlich der Wörthstraße dominiert eine aufgeschachtelte, in sich versetzte Bauform in der Regel mit Flachdach, die zum Teil mit großzügigen Grünbereichen durchzogen ist. Nördlich des Plangebiets des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung befindet sich ebenfalls ein quartiersprägender Grünzug der die verdichtete Einfamilienhausbebauung, die auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans Nr. 478, realisiert wurde, von der älteren Bebauung im Bereich Wörthstraße räumlich abtrennt und gliedert.

Städtebaulich prägend, auch über das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung hinaus, ist das im Geltungsbereich befindliche zwölfgeschossige Wohnhaus mit Flachdach mit angegliederter Parkgarage, die nunmehr zum Teil um ein Geschoss aufgestockt werden soll um die Büroräume der Verwaltung der GWG aufnehmen zu können.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Gemäß der entsprechenden Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der neue Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf) den bisherigen Regionalplan (GEP 99 –Gebietsentwicklungsplan-) ab.

Die Regelungen des RPD sind somit gemäß §§ 4 und 5 Raumordnungsgesetz (ROG) sowie gemäß fachrechtlicher Raumordnungsklauseln zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 290 2. Änderung, und seinen Umgebungsbereich, weist der RPD die Flächen als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Dies gilt ebenso für den gesamten Bereich des Hohenhagen.

Somit kommt es zu keinem Widerspruch zwischen der diesbezüglichen Vorgabe des Regionalplans und den Planungen der Stadt Remscheid.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid stellt die Flächen des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Nördlich, direkt an das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung angrenzend, stellt der Flächennutzungsplan, den gliedernden Grünbereich, als landwirtschaftliche Nutzfläche mit der Überlagerung Landschaftsschutzgebiet dar.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung stehen in keinem Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplan. Damit wäre der Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3. Landschaftsplan Remscheid West

Der Rat der Stadt Remscheid hat am 17.03.2003 den Landschaftsplan Remscheid West als Satzung beschlossen. Sein Geltungsbereich überlagert das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung nicht.

Im östlichen Bereich setzt der Landschaftsplan West das ehemalige Gebiet der alten Ziegelei Schäfer als Naturschutzgebiet fest. Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung tangiert das Naturschutzgebiet nicht.

4. rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 167 Gebiet: Sedanstraße / Wörthstraße

Der Bebauungsplan Nr. 167 Gebiet: Sedanstraße / Wörthstraße ist seit dem 19.11.1965 rechtsverbindlich. Sein Plangebiet wird zum überwiegenden Teil durch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 290 überdeckt. Damit werden seine Festsetzungen durch die überlagernden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 290 verdrängt.

Der Bebauungsplan Nr. 167 setzt bereits das zwölfgeschossige Wohngebäude gebäudescharf mit Baulinien fest. Darüber hinaus wurde ein Teilbereich dieser überbaubaren Fläche als Heizwerk festgesetzt. Ebenso ist die östlich angrenzende bestehende Parkgarage in diesem Bauleitplan planungsrechtlich gesichert.

5. rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 290 Gebiet: Sedansberg / Ahornplatz

Der seit dem 19.11.1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 290 setzt innerhalb seines Plangebietes nördlich der Wörthstraße ein reines Wohngebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Zum Zeitpunkt des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 290 war das zwölfgeschossige Wohngebäude mit angegliederter Parkgarage bereits vorhanden (siehe hierzu auch Punkt 4. Bebauungsplan Nr. 167). Der Bebauungsplan Nr. 290 hat den Gebäudebestand über seine Festsetzungen, analog zum Bebauungsplan Nr. 167 planungsrechtlich übernommen und gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung umfasst mit seinem Plangebiet nur einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 290 im Bereich nördlich der Wörthstraße.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung und seinen Festsetzungen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 290 für diesen überlagernden Bereich verdrängt.

6. rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 290 1. Änderung Gebiet: Sedansberg / Ahornplatz

Der seit dem 11.05.2016 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 290 1. Änderung befindet sich südwestlich des künftigen Plangebiets des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung. Dieser tangiert das neue Plangebiet nicht. Das hauptsächliche städtebauliche Ziel des Bebauungsplan Nr. 290 1. Änderung ist die planungsrechtliche Regelung der vor Ort vorhandenen Straßenverkehrsflächen, die zum Teil von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 290 abweichen. Die erste Änderung des Bebauungsplans war erforderlich um die Straßenbaumaßnahme entsprechend korrekt abrechnen und öffentlich rechtlich widmen zu können. Die städtebaulichen Ziele der ersten und zweiten Änderung tangieren oder beeinflussen sich gegenseitig nicht. Im Weiteren wird auf die erste Änderung nicht mehr eingegangen.

7. rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 478 Gebiet: Hohenhagen

Der Bebauungsplan Nr. 478 Gebiet: Hohenhagen ist seit dem 15.10.1999 rechtsverbindlich. Planerisches Ziel ist, an exponierter Stelle im Stadtgebiet von Remscheid, ein städtebaulich hochwertiges Wohnquartier mit eigenständiger Identität unter Einbezug und Erhalt wichtiger Grünstrukturen entstehen zu lassen.

Der Bebauungsplan wurde im Nachgang zu seinem Satzungsbeschluss in den darauffolgenden Jahren in Teilbereichen geändert aber die städtebauliche Grundkonzeption konnte erhalten bleiben.

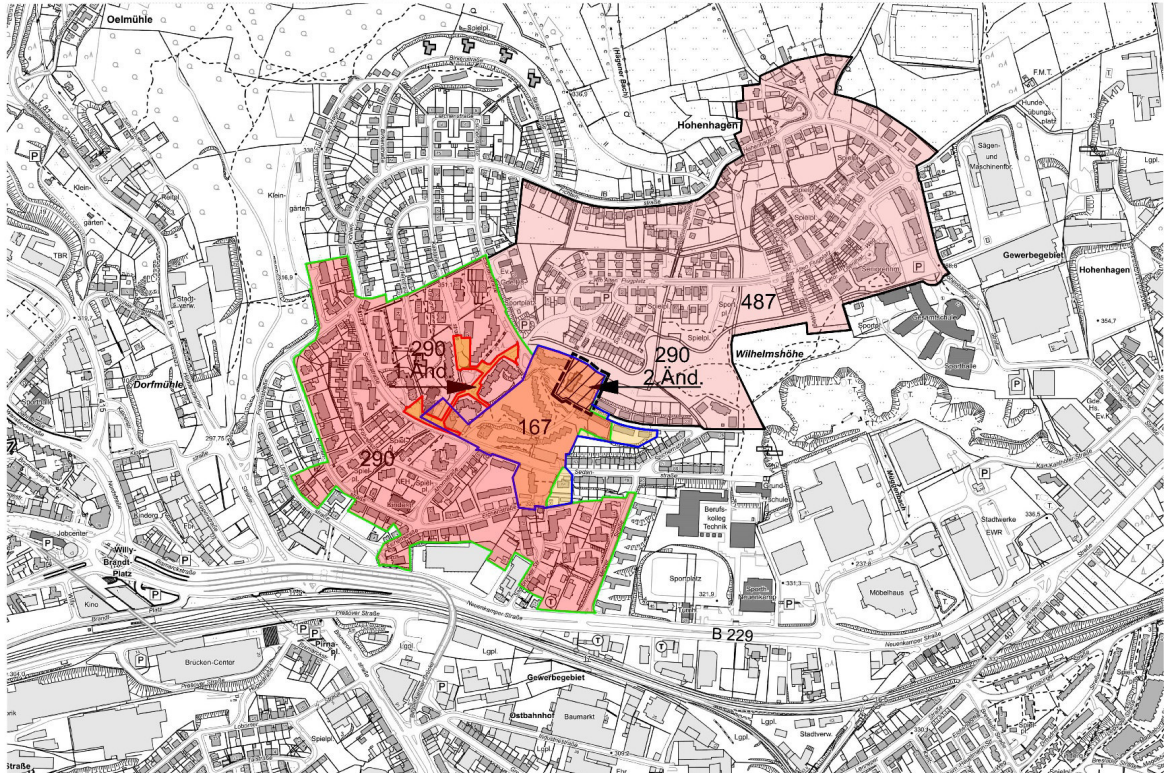
Im Plangebiet konnten erhaltenswerte Grünbereiche planungsrechtlich gesichert und als Kompensationsflächen festgesetzt werden.

Am nördlichen Plangebietsrand des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung grenzt das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 478 direkt an. In diesem direkt angrenzenden Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 478 eine solche Kompensationsfläche fest. Durch die Planung des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung wird diese Fläche nicht tangiert.

Im Punkt IV. städtebauliche Konzeption Unterpunkt 9.1 Umweltbericht wird auf diesen Belang nochmals eingegangen.

8. Hinweis

Wenn der Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung rechtsverbindlich wird, verdrängt dieser, für seinen Geltungsbereich, die unter ihm liegenden planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 290.



III. GEPLANTE VERFAHRENSSCHRITTE UND VERFAHRENSART

1. Planungsrechtliches Verfahren – Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Bebauungspläne die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können gemäß Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei darf die gemäß § 13a (1) Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet.

Die Regelungen des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB sind zu erfüllen. Bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung bedeutet dies, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen darf, wobei weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zu berücksichtigen sind (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Dies ist unter Zugrundelegung einer gesamten Plangebietsgröße von ca. 3.830 m² gewährleistet. Weitere Bebauungspläne werden in der näheren Umgebung des Plangebietes gegenwärtig nicht erarbeitet oder befinden sich im Verfahren, so dass sich auch hieraus kein Kumulationseffekt ergeben kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt gemäß Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gleiches gilt für die Pflicht zur Durchführung der

Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht. Gemäß § 13a (1), vorletzter Satz, BauGB kann damit das beschleunigte Verfahren zur Planaufstellung angewendet werden. Bei dem Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieser Plan stellt die planungsrechtliche Grundlage für eine eingeschossige Aufstockung zur Unterbringung einer Büronutzung auf einer vorhandenen Parkgarage, unter Berücksichtigung einer konkret vorliegenden Hochbauplanung dar. Die Grünbereiche im rückwärtigen Geländebereich sollen unverändert erhalten bleiben.

Die entsprechende Wertung und Gewichtung der umweltfachlichen Belange werden berücksichtigt und sind Teil dieses Planverfahrens.

Weder die Lage des Plangebietes noch die geplanten Nutzungen 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 der Bebauungsplan auch diesbezüglich die erforderlichen Kriterien (§13a (1) letzter Satz BauGB) zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens.

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 um ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung handelt und dies gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 zulässig ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Im vereinfachten Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise die Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Ausgehend von der Beschlusslage zur Einleitung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung wurde dennoch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Dies schafft einen optimalen Austausch aller bei der Planung zu berücksichtigen Sachzusammenhänge und ermöglicht die entsprechende Gewichtung aller Belange im Rahmen des Abwägungsprozesses.

Da für das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung alle Voraussetzungen des § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB erfüllt werden wird hier das beschleunigte Verfahren (§ 13a) zur Anwendung kommen.

2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzungen am 07.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung Gebiet: Sedansberg / Ahornplatz gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Remscheid am 08.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 (1) BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung Gebiet: Sedansberg / Ahornplatz gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse und die Bezirksvertretung haben gleichlautende Empfehlungen abgegeben. Die Bezirksvertretung Süd hat in ihrer Sitzung am 21.06.2017 die Form der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Planaushang beschlossen.

Die öffentliche Auslegung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung hat gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 10.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 (1) BauGB

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung Gebiet: Sedansberg / Ahornplatz gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse und die Bezirksvertretung haben gleichlautende Empfehlungen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.05.2019 an der Planung zum Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung beteiligt worden.

5. Offenlagebeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss der Stadt Remscheid hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 290 2: Änderung Gebiet: Sedansberg / Ahornplatz gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse und die Bezirksvertretung haben gleichlautende Empfehlungen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit von Montag den 11.01.2021 bis einschließlich Freitag den 12.02.2021 stattgefunden.

In gleicher Sitzung hat der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss der Stadt Remscheid die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 17.12.2020 statt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Remscheid soll in einer seiner nächsten Sitzungen, zusammen mit den Ergebnisberichten aus den Beteiligungen gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 fassen.

IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus westlicher oder östlicher Richtung über die Neuenkamper Straße (B 229), Haddenbacher Straße und Fichtenstraße. Alternativ Neuenkamper Straße, Metzger Straße, Sedanstraße und Fichtenstraße.

Das Plangebiet selber wird durch den ÖPNV nicht angefahren. Jedoch befindet sich nur wenige Gehminuten vom Plangebiet entfernt in westlicher Richtung die Haltestelle Fichtenhöhe / Wörthstraße die von der Linie 664 und der NE 19 angefahren werden, die beide in Richtung Friedrich-Ebert-Platz fahren.

2. Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung um die planungsrechtliche Sicherung einer Baufläche zur Erweiterung bzw. zur Errichtung einer eingeschossigen Aufstockung einer Büroebene auf einer bestehenden Parkgarage handelt, ist eine innere Erschließung des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich und erfordert damit keiner weiterer planungsrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan. Der Stellplatzbedarf, der durch die Planung der Büroflächen zusätzlich ausgelöst wird, kann im Bereich der Parkgarage und auf eigenem Grundstück in der Wörthstraße nachgewiesen werden. Im Kapitel 5.1.2 Garagen und Stellplätze wird auf diese Thematik nochmals eingegangen. Eine darüberhinausgehende Regelung, da weitere überbaubare Grundstücksflächen nicht geschaffen werden, ist nicht erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet im Bereich der Wörthstraße entwässert im Trennsystem. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Die gebäudeabschließende Decke über der vorhandenen Parkgarage ist derzeit mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die eingeschossige Aufstockung ist mit Flachdach geplante, welches ebenfalls eine extensive Dachbegrünung erhalten wird, sodass hier regenwassertechnisch, als auch ökologisch mit keiner Verschlechterung der derzeitigen Situation zu rechnen ist.

Nach Aussage der Technischen Betriebe Remscheid TBR kann das durch die Planung zusätzlich anfallende Schmutz- und Regenwasser problemlos an die vorhandenen Kanäle im Bereich der Wörthstraße angeschlossen werden.

4. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele

Die Grundstückseigentümerin des Flurstücks 317, die GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Remscheid, möchte am Standort Wörthstraße 7 auf ihrem Grundstück auf der bestehenden Parkpalette (Gemeinschaftsgarage) eine eingeschossige Aufstockung errichten, die die Unterbringung ihrer Geschäftsstelle in geeigneten Büroräumen ermöglicht.

Auf dem Flurstück 317 befindet sich im Bestand im westlichen Bereich ein zwölfgeschossiges Wohngebäude, an das sich östlich, in direkter Parallelität zur

Wörthstraße hin, eine eingeschossige Parkgarage anschließt, die im hinteren Bereich, da das Flurstück Richtung Norden ansteigt, im Gelände eingebettet ist und entsprechend begrünt ist.

Die Baugenehmigung für beide Objekte wurde im Jahr 1966 erteilt und wurden damit im Bebauungsplan Nr. 290, der mit Datum 19.11.1975 rechtsverbindlich geworden ist, planungsrechtlich in ihrem jeweiligen Bestand gesichert.

Die GWG möchte die Büroräume ihrer Geschäftsstelle räumlich in den Bereich Hohenhagen verlagern, da sie hier ihren größten Wohnungsbestand hat. Der Standort Wörthstraße ist optimal an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen (siehe hierzu auch Punkt 1. Äußere Erschließung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr). Von der zu beplanenden Fläche ist die gegenüber liegende Bushaltestelle niveaugleich erreichbar. Rund die Hälfte der genossenschaftseigenen Wohnungen befinden sich im Bereich der Wörth-/ Spichern- und Sedanstraße, damit haben rund 500 Mietparteien die direkte Möglichkeit bei Fragen und Problemen die Geschäftsstelle zu Fuß erreichen zu können. Darüber hinaus können auch Außendienstmitarbeiter der GWG Ortstermine in diesem Bereich, statt wie bisher mit dem PKW, nun zu Fuß wahrnehmen. Dies spart Zeit, Geld, Ressourcen und durch die Minimierung von PKW-Fahrten, wirkt sich die Planung positiv auf das örtliche Kleinklima aus.

Auf der planungsrechtlichen Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 290 ist dieses Vorhaben allerdings nicht genehmigungsfähig. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich Fläche für eine Gemeinschaftsgarage in einem reinen Wohngebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche fest.

Damit steht das geplante Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans in zweierlei Hinsicht entgegen:

- keine definierte überbaubare Grundstücksfläche z.B. durch Baugrenzen
- und im reinen Wohngebiet, auch im Rahmen der Ausnahme, sind Anlagen für Verwaltung nicht zulässig.

Die Planungsintention der GWG ist nachvollziehbar, sinnvoll und im Interesse der Bewohner des Quartiers. Eine Beplanung dieses Bereichs wird von der Verwaltung als positiv bewertet und beurteilt. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) werden über die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Anlagen für Verwaltung zugelassen.

Es handelt sich bei dem Grundstück um eine integrierte Lage. Die erforderliche Infrastruktur wie Straßen und Ver- und Entsorgung sind vollumfänglich vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut zu bewerten.

Auch wenn die Planung als sinnhaft zu beurteilen ist, sind in Teilen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 290 betroffen und machen das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung erforderlich.

5. Kurzbeschreibung der Hochbauplanung

Bei der Planung handelt es sich um eine Aufstockung auf der bestehenden Parkgarage. Die vertikale Erweiterung soll eingeschossige ausgeführt werden. Die bestehende Parkgarage ist in diesem Bereich mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die Aufstockung wird ebenfalls eine extensive Dachbegrünung erhalten, sodass sich daher keine Verschlechterung der im Moment vorherrschenden Situation ergeben wird.

In dem neu zu errichtenden Baukörper sollen sechs Büros mit entsprechend erforderlichen Besprechungsräumen untergebracht werden. Darüber hinaus sollen Sozialräume für die Mitarbeiter, wie Aufenthaltsräume und Toilettenanlagen und Nebenräume wie Archiv, Lager, Kopierraum und Teeküche entstehen. Die Erschließung der Geschäftsräume erfolgt von der straßenabgewandten Rückseite des Gebäudes. Für gehbehinderte und körperlich eingeschränkte Besucher ist die im ersten Obergeschoss befindliche Geschäftsstelle über einen Aufzug zu erreichen. Darüber hinaus steht für diese Besuchergruppe eine entsprechend ausgestattete Toilettenanlage zur Verfügung.

Die zentral im Gebäudekern befindliche Bewegungs- und Verkehrsfläche, die die innere Erschließung der Büros und der Besprechungsräume sichert, wird durch ein begrüntes Atrium baulich aufgelockert und zusätzlich belichtet.

Die äußere Gestaltung ist zeitgemäß sachlich ohne überflüssige Gestaltungselemente und gliedert sich dem baulichen Bestand harmonisch an.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 und § 4 (3) Nr. 1 bis 2 und Nr. 4 bis 5 BauNVO

6.1.1 Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet / WA-Gebiet)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die dort bestehende Nutzung im vorhandenen zwölfgeschossigen Wohngebäude ist damit planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan Nr. 290 wird mittels Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden analog zum derzeit rechtsverbindlichen Plan festgesetzt, damit sind Abweichungen der Baugrenzen im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes nicht geplant.

Für die eingeschossige Aufstockung, die die zukünftige Büronutzung beinhalten soll, liegt bereits eine Hochbauplanung vor, siehe hierzu auch Punkt 5. Kurzbeschreibung der Hochbauplanung, aus diesem Grund wird die bauliche Erweiterung im Bereich der vorhandenen Parkgarage gebäudescharf mit Baugrenzen festgesetzt.

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebiets für alle Baufelder allgemein zulässigen Errichtungen von nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden grundsätzlich ausgeschlossen. Die zulässiger Weise überbaubaren Flächen bieten in diesem Bereich nicht genügend Raum zur Errichtung dieser entsprechenden Anlagen. Darüber hinaus lösen die nicht zulässigen Nutzungen einen erhöhten Stellplatzbedarf aus, der in diesem Bereich nicht nachgewiesen werden könnte.

Darüber hinaus erfolgt diese Festsetzung, um die damit einhergehende verkehrlich höhere Frequentierung des Plangebietes – wie sie sich aus den ausgeschlossenen Nutzungen ergeben würde – zu verhindern, weil diese mit der vorhandenen Erschließung über die Wörthstraße nicht vereinbar wäre und, für die Bewohner bzw. Anlieger, zu unzumutbaren Belästigungen z.B. durch Lärm und vermeidbaren Gefahren führen würde.

Die o.g. Gründe führen auch zum Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ im BF 1

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (4), § 17 (1) und § 19 (4) BauNVO

Im Baufeld 1 (BF 1) soll der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert werden, es handelt sich hierbei um ein zwölfgeschossiges Wohngebäude mit Flachdach, welches bereits vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 290 und vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 167 bauordnungsrechtlich genehmigt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 290 setzt für diesen Bestand eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 und eine zwölfgeschossige geschlossene Bauweise mit Flachdach fest.

In Anlehnung an die im Bebauungsplan Nr. 290 getroffenen Festsetzungen wird für das BF 1, für das allgemeine Wohngebiet gemäß § 16 (4) BauNVO eine maximale Gebäudehöhe von 389,00m üDHHN 92 und die Grundflächenzahl (GRZ) auf der Grundlage der BauNVO §§ 17 (1) und 19 (4) als Höchstwert für allgemeine Wohngebiete (WA) mit 0,4 festgesetzt. § 19 (4) Satz 2 BauNVO findet hier keine Anwendung. Die bestehenden Freiflächen sollen durch Anlagen, wie sie die BauNVO in Absatz 4 Satz 1 zulässt, nicht belastet werden.

Das Wohnquartier im Bereich Hohenhagen ist städtebaulich geprägt durch zusammenhängende, aufgeschachtelte, mehrgeschossige, in der Regel mit Flachdach versehenen Baukörpern, die teilweise durch großzügige mit Fußwegeverbindungen gegliederten Freiflächen, einheitlich verbunden sind. Um diese lockere und qualitätsvolle, bestehende Durchgrünung dieses Quartieres zu erhalten, erfolgt diese Festsetzung.

GRZ im BF 2

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (4), § 17 (1) und § 19 (4) BauNVO wird die GRZ als Höchstwert für WA-Gebiete mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO müssen bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen die unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück unterbaut ist mit angerechnet werden. Diese Regelung findet im Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung keine Anwendung. Da die Parkgarage die unter diese Regelung fallen würde, im Bestand vorhanden ist und eine zusätzliche Erweiterung dieser aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kaum zu erwarten ist, sind hier keine weiteren planungsrechtlichen Regelungen vorzunehmen. Die Grundfläche der im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen ist auf die GRZ mit anzurechnen.

Diese Festsetzung erfolgt um in Verbindung mit dem baulichen Bestand die beabsichtigte Planung so auch umsetzen zu können.

Um die Höhenentwicklung der Aufstockung mit der geplanten Büronutzung zu begrenzen wird die maximale Gebäudehöhe auf 360,00m üDHHN 92 festgesetzt.

6.2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Geschossfläche (GF)

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 20 (2+3) BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans in BF 1 und BF 2 wird die Geschossfläche jeweils auf 5.550 m² festgesetzt. Werden im Untergeschoss, dies gilt für das BF 1, Aufenthaltsräume zugelassen, sind diese Flächen einschließlich der zu ihnen führenden

Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zur Geschossfläche hinzuzurechnen.

Das bestehende zwölfgeschossige Wohngebäude und die geplante eingeschossige Aufstockung befinden sich auf einem gemeinsamen Flurstück, demnach werden bei Bauantragsstellung sowohl für den rechnerischen Nachweis der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossfläche (GF) das gesamte Grundstück mit seinen aufstehenden Gebäuden in rechnerischen Ansatz gebracht. Bei einem bestehenden zwölfgeschossigen Wohngebäude lässt sich das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr über die Geschossflächenzahl (GFZ) reglementieren. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Geschossfläche (GF) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt um den baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern und die geplante Aufstockung im BF 2 planerisch zu ermöglichen.

6.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO

Der Bebauungsplan Nr. 290 setzt für den Geltungsbereich des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung die geschlossene Bauweise fest.

Zum Zeitpunkt der planerischen Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 290, setzte dieser für den Bereich östlich des Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung eine zusammenhängende Baufläche fest, die sich ohne Unterbrechung an die Baufläche des zwölfgeschossigen Wohngebäudes anschließt. Dieser geplante zusammenhängende bauliche Riegel, mit einer Länge von ungefähr 90 Metern, machte die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erforderlich.

Die Wohnbebauung westlich des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung wurde zwar auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 290 geplant, aber die bauliche Schließung bis zum zwölfgeschossigen Wohnhauses ist baulich nicht umgesetzt worden, ist aber so ausgeführt worden, dass eine gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 290 festgesetzt bauliche Schließung auch zukünftig so nicht mehr möglich sein wird.

Aus diesem Grund besteht keine planerisch Notwendigkeit mehr im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung an der geschlossenen Bauweise weiterhin festzuhalten, darum wird in BF 1 und BF 2 gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

6.3.2 Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage), Garagen, Stellplätze und Carports

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 und § 9 (3) BauGB i.V.m § 12 und 23 (5) BauNVO

Der am 19.11.1975 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 290 setzt für seinen Geltungsbereich den ruhenden privaten Verkehr in der Regel auf privaten Grundstücken innerhalb von Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen oder als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze fest. Gemäß seiner textlichen Festsetzungen werden keine weiteren Regelungen für Garagen oder Stellplätze getroffen.

In der Begründung, respektive im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 290 wird ausgeführt, dass unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit für Wohnungen in diesem Bereich ausreichend KFZ-Stellplätze vorzusehen sind und das diese so anzuordnen sind, dass sie Ruhe- und Kontaktzonen nicht stören und das „Blechwüsten“ zwischen den Häuser zu vermeiden sind. In Korrespondenz und in Anlehnung an die planerischen Vorstellungen die im Bebauungsplan Nr. 290 und seinem Erläuterungsbericht dargelegt werden, erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung die Festsetzung, dass gemäß § 23 (5) in

Verbindung mit § 12 (6) BauNVO Garagen, Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beziehungsweise außerhalb der Flächen die ausdrücklich als Flächen für Tiefgaragen festgesetzt sind, nicht zulässig sind. Der im Plangebiet durch baulichen Bestand und durch die Planung ausgelöste Bedarf an Stellplätzen wird in der auf dem Grundstück befindlichen Parkgarage und auf dem, dem Bebauungsplan benachbarten Flurstück 321 nachgewiesen. Darüber hinaus wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Stellplatzbedarf entsprechend abgeprüft.

Ziel der Planung muss es sein, den öffentlichen Straßenverkehrsraum in seiner Hauptfunktion als Erschließungsfläche für die Allgemeinheit zu sichern und nicht durch die dauerhafte Unterbringung von Privatfahrzeugen unangemessen zu belasten. Darüber hinaus soll mit dieser Festsetzung an die planerischen Intentionen des Bebauungsplans Nr. 290 angeknüpft werden.

6.3.3 Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig. Da Anlagen für die Tierhaltung auch Kleintierhaltung, zu entsprechenden Belastungen führen können (z.B. Geruchsbelästigung, optische Beeinträchtigung durch Stallanlagen) und das Plangebiet gekennzeichnet ist durch teilweise großzügig gestaltete Grünflächen und die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen im Vordergrund stehen soll, erfolgt diese Festsetzung.

Nebenanlage im Sinne des § 14 (2) BauNVO die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind zulässig. Im Sinne des Klimaschutzes und der Energieeinsparung werden diese Nebenanlagen ausdrücklich zugelassen.

Das Wohnquartier im Bereich Hohenhagen ist städtebauliche geprägt durch zusammenhängende, aufgeschachtelte, mehrgeschossige, in der Regel mit Flachdach versehene Baukörper, die teilweise durch großzügige mit Fußwegeverbindungen gegliederten Freiflächen einheitlich verbunden sind. Um diese lockere aber qualitätsvolle bestehende Durchgrünung dieses Quartieres zu erhalten, erfolgt diese Festsetzung. Darüber hinaus sollen die zum Baugrundstück gehörenden Freiflächen gärtnerisch gestaltet werden und sollen möglichst von störenden baulichen Nebenanlagen freigehalten werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung werden Gartenhäuser, auch genehmigungsfreie Gartenhäuser, ausgeschlossen. Das bestehende zwölfgeschossige Wohngebäude und die vorhandene parallel zur Wörthstraße hin orientierte Parkgarage, mit der geplanten Aufstockung, haben eine entsprechende städtebauliche Dominanz die erhalten bleiben soll und die durch unkontrollierte Ausweitung dieser Anlagen nicht beeinträchtigt werden soll.

6.3.4 überbaubare Grundstücksfläche Festsetzung durch Baugrenzen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Das Baufenster in BF 1 – das bestehende zwölfgeschossige Wohngebäude - ist gebäudescharf gemäß den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 290 in den Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung übernommen und so festgesetzt worden. Da es sich bei diesem Wohngebäude um einen sowohl architektonisch als auch städtebaulichen Solitärbau handelt und dieser somit über eine entsprechende optische Dominanz verfügt, erfolgt die Festsetzung der eng gefassten Baugrenzen.

Da für das Baufenster, welches im Bebauungsplan mit BF 2 gekennzeichnet ist, ein Hochbauentwurf, wie unter Punkt 5. Kurzbeschreibung der Hochbauplanung beschrieben, vorliegt und dieser entsprechend umgesetzt werden soll, werden die Baugrenzen gebäudescharf entsprechend dieser Planung festgesetzt.

6.3.5 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB

Am nördlichen Plangebietsrand des Bebauungsplans befindet sich erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand der planungsrechtlich entsprechend gesichert wird. Hier grenzt der Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung direkt an das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 478 an. In diesem unmittelbar angrenzenden Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 478 eine Kompensationsfläche fest. Die Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB schafft hier einen harmonischen und fließenden Übergang in den südlichen Bereich Richtung Wörthstraße.

6.3.6 Dachform und Dachneigung

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) BauO NRW

Für das allgemeine Wohngebiet BF 1 und BF 2 wird aus Gründen der Anpassung an den baulichen Bestand Flachdach festgesetzt. Mit der Festsetzung Flachdach soll für die zu schaffende Baufläche erreicht werden, dass sich der neue Baukörper nicht nur durch seine Fassaden, sondern auch durch seine Dachform an den baulichen Bestand angliedert. Eine konstruktive Dachneigung von maximal bis 4° ist zulässig.

Im baulichen Bestand hat die Gemeinschaftsgarage eine extensive Dachbegrünung, die erhalten bleiben soll. Die eingeschossige Aufstockung, im zur Wörthstraße hin orientierten Bereich, soll, so sehen es die Hochbauplanungen bereits vor, eine dem Bestand entsprechende Begrünung erhalten, so dass es sich lediglich um eine höhenmäßige Verschiebung handelt und aus ökologischer und klimatischer Betrachtung keine Änderung eintritt.

Die Dachflächen des Hauptbaukörpers im BF 2 und der Gemeinschaftsgarage sind als extensive Gründächer auszubilden. Sie sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei der Ausführung sind die Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 zu beachten.

Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 89 örtliche Bauvorschriften der Landesbauordnung für das Land Nordrheinwestfalen BauO NRW 2018.

7. Private Grünflächen, Spielplätze

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung sind keine privaten Grünflächen festgesetzt. Ebenso werden keine öffentlichen Grünflächen oder öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 290 sind ausreichend groß dimensionierte Kinderspielplatzflächen und Grünflächen festgesetzt. Da es sich bei der Planung des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung lediglich um die planerische Erweiterung einer

Festsetzung für eine Baufläche handelt, die die Unterbringung einer Bürofläche zur Verwaltung gewährleisten soll, ist die Festsetzung einer entsprechenden Kinderspielplatzfläche nicht erforderlich, weil neuer Wohnraum, der einen entsprechenden Spielplatzbedarf auslösen würde, nicht geschaffen wird. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von ca. 3.830 m² ist es nicht erforderlich private oder öffentliche Grünflächen festzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung sind im nordöstlichen Bereich Hecken- und Baumstrukturen vorhanden. Die Heckenstrukturen, ebenso wie erhaltenswerte Bäume sollen über den Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung langfristig planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden, siehe hierzu auch Punkt 9.1 Umweltfachliche Betrachtung.

Die Flächen der Heckenstrukturen in die die erhaltenswerten Bäume eingebettet sind, werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

In dem Beteiligungsverfahren (gemäß § 4 (2) BauGB) sind durch die entsprechenden Fachdienste und Träger öffentlicher Belange keine ergänzenden Hinweise ergangen, die eine darüberhinausgehende planungsrechtliche Regelung erforderlich gemacht hätten.

8. Straßenverkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im südlichen Bereich des Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung wird die Trasse der bestehenden Wörthstraße planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Erschließung des Wohngebäudes im BF 1 und der Parkgarage mit der Aufstockung im BF 2 sind von der bestehenden Straßentrasse der Wörthstraße aus gesichert.

9. Umweltbezogene Belange

9.1 Naturschutzfachliche Belange

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung befindet sich der Geltungsbereich des seit dem 15.10.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 478 Gebiet: Hohenhagen. Dieser setzt für die nördlich des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung liegende Fläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung grenzt zwar direkt an die so beschrieben festgesetzte Fläche an, aber die Planung des neuen Bebauungsplans tangiert diese Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 478 nicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 290 2. Änderung sind im nordöstlichen Bereich Hecken- und Baumstrukturen vorhanden. Die Heckenstrukturen, ebenso wie erhaltenswerte Bäume sollen über den Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung langfristig planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Flächen der Heckenstrukturen in die die erhaltenswerten Bäume eingebettet sind, werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) (für Nachpflanzungen) und Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine ökologische Bilanz des Plangebietes gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da die Versiegelungsrate im Plangebiet durch die planungsrechtlich ermöglichte Aufstockung mit entsprechender Dachbegrünung erhalten bleibt und die umgebenden Grünbestände durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden.

9.2 Artenschutz

Nach vorliegenden Erkenntnissen der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Planverfahren auszuschließen. Das Prüfprotokoll der Artenschutzprüfung (ASP) ist der Entwurfsbegründung als Anlage beigefügt.

9.3 Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung müssen gemäß § 1a (5) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Die Anforderungen an den Klimaschutz werden erstens durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken und zweitens durch Anpassungen an den Klimawandel berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und nimmt damit keine Landschaftsfreiräume in Anspruch.

Die Planung berücksichtigt diese Anforderungen dadurch, dass die Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzte Flächen und die damit verbundene Versiegelung vermieden wird.

Durch die Einbeziehung und Nutzung bestehender Verkehrsflächen zur Erschließung des Wohngebietes und Einbeziehung vorhandener Infrastrukturen werden zusätzliche Versiegelungen vermieden und somit negativen Folgen für das Klima.

Das Plangebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen könnten, wurden in die Planung nicht aufgenommen, da die Energieversorgung des bestehenden Gebäudes vorgegeben ist.

Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass die Belange des Klimaschutz und der Klimaanpassung durch den Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung nur mit geringen Auswirkungen berührt werden. Durch den Bebauungsplan wird eine ca. 360 m² große überbaubare Grundstücksfläche auf einem bestehenden Baukörper geschaffen.

Im heutigen Bestand ist die Parkgarage mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die geplante Büroaufstockung wird auf den 360 m² Dachfläche ebenfalls eine extensive Dachbegrünung erhalten, sodass es sich lediglich um eine höhenmäßige Verlagerung der Dachbegrünung handelt und somit keine klimatische Veränderung eintritt, da auch darüber hinaus gehende bauliche Erweiterung nicht vorgenommen werden, welche sich negativ auf örtliche klimatische Verhältnisse auswirken könnten.

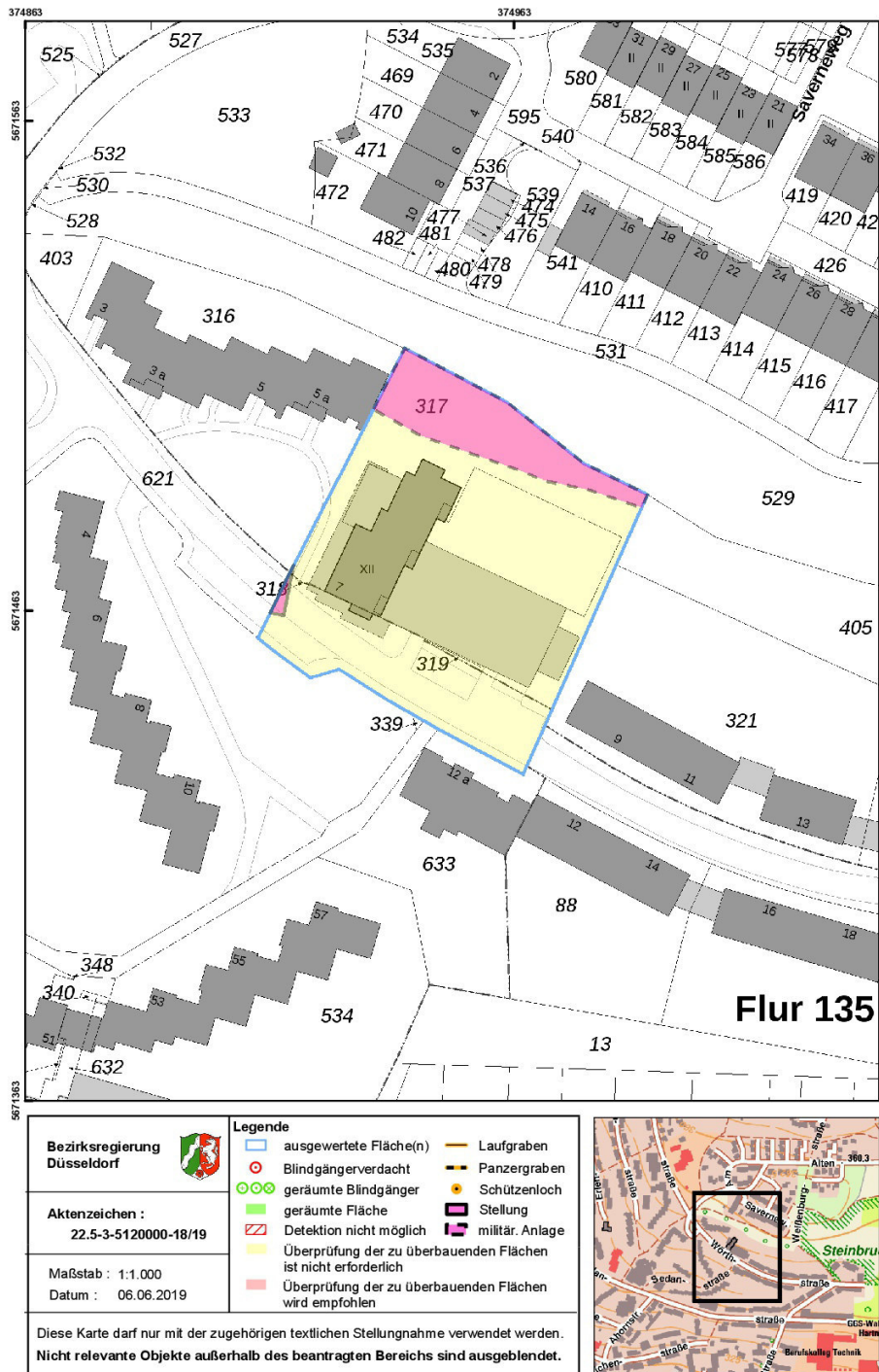
Aus ökologischer Sicht, zur Verbesserung des Kleinklimas und aus gestalterischen Aspekten erfolgt diese textliche Festsetzung. Die angelegte extensive Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei der Ausführung sind die Qualitätskriterien und Anforderungen der Dachbegrünungsrichtlinien 2018 der FFL zu beachten.

9.4 Altlasten

Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 290 2. Änderung ist durch die Fachverwaltung eine Altlastenersterfassung erarbeitet worden. Die Untere Bodenschutzbehörde hat diese Ersterfassung ausgewertet und dazu Stellung genommen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen oder Untersuchungen erforderlich.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, hier der KBD (Staatlicher Kampfmittelräumdienst) hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Datum 06.06.2019 eine Stellungnahme abgegeben.

Es wurden die Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen ausgewertet. Die Unterlagen ergaben einen konkreten Hinweis auf den Verdacht von Kampfmitteln. Nach Beurteilung des KBD wird eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung und militärische Anlage) empfohlen. Eine darüberhinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel hält der KBD für nicht erforderlich. Der Stellungnahme vom 06.06.2019 ist ein Lageplan beigefügt aus dem die ungefähre Lage der Verdachtsflächen hervorgeht.



Das Grundstück / Plangebiet ist bereits durch ein zwölfgeschossiges Wohngebäude und einer Parkgarage / Tiefgarage bebaut. Die nun anstehende Planung sieht vor, dass auf den baulichen Bestand der Parkgarage direkt parallel zur Wörthstraße eine eingeschossige Büroaufstockung errichtet werden soll. Erdbewegungen sind mit dieser Planung nicht verbunden. Der Bereich der durch die militärische Altlast belastet ist wird durch die Planung nicht tangiert, da sich die Altlast im nördlichen Bebauungsplangebiet, bzw. im Bereich der Wörthstraße, die bereits versiegelt ist, befindet und die Bebauung lediglich auf dem baulichen Bestand errichtet wird. Im Bebauungsplan sollen diese Flächen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mitumweltgefährdenden Stoffen belastet sind) entsprechend gekennzeichnet werden. Zusätzlich erhält der Bebauungsplan zusammen mit den textlichen Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis.

Da die Kampfmittelbeseitigung als Teil der Gefahrenabwehr Aufgabe der örtlichen Ordnungsbehörden ist, ist diese Vorgehensweise, Kennzeichnung im Plan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, von dem Fachdienst Bürger, Sicherheit und Ordnung der Stadt Remscheid geprüft worden. Da keine Eingriffe in den Boden vorgenommen werden bestehen seitens der Ordnungsbehörde keine Bedenken gegen diese Vorgehensweise.

9.5 **Belange des Gewässerschutzes**

Eine direkte Betroffenheit von Gewässern ist nicht gegeben, da sich das Plangebiet in einem kanalisiertem Trenngebiet befindet. Es bestehen daher aus Sicht des Gewässerschutzes keine Bedenken, wenn das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen an den Regenwasserkanal angeschlossen wird.

9.6 **Luftreinhalteplan**

Für die Stadt Remscheid liegt ein Luftreinhalteplan (LRP) vor (BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF, 2012).

Da es sich um eine geplante Bebauung von Büroneubauten handelt, ist eine kleinräumige leichte Zunahme der NO₂-Emissionen ausgehend vom zusätzlichen PKW-Verkehr sowie der Kleinf Feuerungsanlagen zur Heizwärmeerzeugung anzunehmen. Diese sind insgesamt als gering einzustufen.

9.7 **Lärm**

Der Bebauungsplan liegt in einem Wohngebiet, sein Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Büronutzung wird es zu zusätzlichen Lärmbelastungen aus dem motorisierten Individualverkehr kommen. Diese sind jedoch im Rahmen der geringen Vorbelastung der Verkehrsstraßen als gering einzustufen.“

9.8 **Umweltfachliche Gesamtbetrachtung**

Insgesamt ist festzuhalten, dass die umweltfachliche Gesamtbewertung des Planverfahrens als mit geringen Auswirkungen belastet und durch die getroffenen Festsetzungen als ausgeglichen angesehen werden kann.

10. Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes und im direkten Umfeld befinden sich keine rechtskräftig eingetragenen Baudenkmäler. Damit erübrigt sich eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 (2) BauGB haben die Untere Denkmalbehörde der Stadt Remscheid und das Rheinische Amt für Denkmalpflege keine Hinweise zur Planung gegeben

11. Archäologische Bodendenkmäler

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 (2) BauGB hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege folgenden Hinweis gegeben, der entsprechend mit in die Entscheidungsbegründung und auf die Planurkunde aufzunehmen ist:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Telefon: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

V. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Kosten / Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 2. Änderung, Gebiet: Sedansberg / Ahornplatz zur planungsrechtlichen Sicherung von Erweiterungsfläche für eine eingeschossige Büronutzung auf baulichem Bestand entstehen durch das Planverfahren selbst ausgelöst Honorarkosten die durch den Investor / Vorhabenträger zu tragen sind. Es handelt sich hierbei um reine Verfahrenskosten die durch die Arbeitsanteile der Fachverwaltung – schwerpunktmäßig 4.12 Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung – entstehen, einschließlich sämtlicher in der Verwaltungsspitze entstehenden Kosten.

Die entstehenden Planungskosten werden auf der Grundlage der HOAI 2013 von der Verwaltung ermittelt, der Vorhabenträger ist bereit die anfallenden Planungskosten zu tragen.

Anlagen:

Textliche Festsetzungen

Merkblatt KBD

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Landschaftsbehörde