


STADT REMSCHEID
DIE OBERBÜRGERMEISTERIN
Fachdienst Bauordnung und Bauleitplanung

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

gem. §§ 4 (2) und 3 (2) sowie § 9 (8) in Verbindung mit § 2a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bebauungsplan Nr. 294 – 2. Änderung Gebiet: zwischen Rather Straße und Wolfstraße

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 West
4. Bebauungsplan Nr. 294 1. förmliche Änderung

III. Verfahrensart, durchgeführte und geplante Verfahrensschritte

1. Verfahrensart, Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung
2. Offenlage
3. Weitere Verfahrensschritte
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 Stellplätze, Garagen und Carports
 - 6.1.3 Nebenanlagen
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4 Grünflächen und Spielplätze
 - 6.5 Bäume und Sträucher
 - 6.6 Baudenkmäler / Archäologische Bodendenkmäler
- 7. Umweltbezogene Belange
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Altlasten
 - 7.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

V. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 1. Kosten
- 2. Finanzierung

I. Allgemeines

1. Anlass der Planaufstellung

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 294 2. Änderung, handelt es sich um ein kleines einzelnes Eckgrundstück, in der Gemarkung Remscheid, Flur 7, Flurstück Nr. 121, im Bereich Rather Straße, Rath und Horrenbeek mit einer Gesamtgröße von ca. 236 m². Das Grundstück befindet sich im Grundbesitz der Stadt Remscheid.

In dem seit dem 30.11.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 294, in der Fassung der 1. förmliche Änderung, rechtsverbindlich seit dem 09.05.1989, wird für die angrenzenden Grundstücke im Bereich Horrenbeek allgemeine Wohnbaufläche (WA) und im Bereich Rather Straße Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das betreffende Grundstück selbst ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielfläche festgesetzt.

Diese Spielfläche wurde jedoch nie realisiert und entspricht aus heutiger Sicht auch nicht mehr den Anforderungen, die an eine zeitgemäße Spielfläche zu stellen sind. Sie ist als Spielplatz zum einen aus topografischen Gründen ungeeignet und darüber hinaus wird sie von drei Seiten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, was für die Einrichtung eines Kinderspielplatzes als ungeeignet einzuschätzen ist. Darüber hinaus sind die heutigen Anforderungen an die Gestaltung von Spielplätzen gegenüber zum Zeitpunkt der Planaufstellung andere. Gemäß Spielflächenplanung der Stadt Remscheid sollte eine Mindestgröße von 400 m² (Typ B) gegeben sein. Auch aus diesem Grund wird eine Realisierung der Planung nicht mehr favorisiert.

Zudem ist das Grundstück seit dem 01.05.1976 an einen Anlieger verpachtet, der dieses vorwiegend gärtnerisch nutzt. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Aufbauten, die im Kontext zur gärtnerischen Nutzung zu betrachten sind und die zum Teil schon seit mehreren Jahrzehnten dort stehen. Das Grundstück macht, auch aufgrund des zum Teil schlechten baulichen Zustand der aufstehenden baulichen Nutzung, einen weniger attraktiven städtebaulichen Gesamteindruck.

Zwei Anlieger aus dem Quartier sind am Erwerb dieses Grundstückes interessiert und sind mit diesem Anliegen an die Stadt Remscheid herangetreten. Einer der Anlieger beabsichtigt die aufstehenden Bauten zu entfernen und seinen Garten entsprechend zu arrondieren. Der zweite Anlieger hätte durch einen Teilerwerb der Fläche die Möglichkeit seine derzeitige Zufahrtssituation auf sein eigenes Grundstück deutlich zu optimieren.

Da die, im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan 294 in der Fassung der 1. förmlichen Änderung, festgesetzte Nutzung –die öffentliche Nutzung durch eine Kinderspielfläche– eine Veräußerung nicht zulässt, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Nach erfolgter Änderung und Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans 294 2. Änderung beabsichtigt die Stadt Remscheid dieses Grundstück zu veräußern.

Dem derzeitigen Pächter wird seitens der Stadt Remscheid ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

Um eine flexible Gestaltung des Grundstücks zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine nicht überbaubare Wohnbaufläche festgesetzt.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 294 2. Änderung liegt im Stadtbezirk Alt-Remscheid der Stadt Remscheid, im Bereich Rath, zwischen Rather Straße und Wolfstraße.

3. Örtliche Situation / bestehende Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes wird vorwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung, in der Regel zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen mit Satteldächern in offener Bauweise geprägt. Ein Baudenkmal und ein kleiner nicht störender Gewerbebetrieb, sowie ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus grenzen an das Plangebiet an.

Das Grundstück des Plangebiets wird zum Teil gärtnerisch genutzt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet bauliche Nebenanlagen, die in Korrespondenz mit der gärtnerischen Nutzung stehen.

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 Bebauungsplans 294 2. Änderung und stellt das Plangebiet und seine Umgebung als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Zur Zeit wird die Neuaufstellung des Regionalplans vorbereitet, bis dieser jedoch ausgearbeitet und beschlossen ist, gelten die Ziele des GEP von 1999 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 einem überlagernden Symbol Spielplatz dar.

Da das Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt werden soll und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch diese Änderung nicht beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Landschaftsplan West

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

4. Bebauungsplan Nr. 294 und Bebauungsplan Nr. 294 1. förmliche Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 294 ist am 29.11.1973 auf der rechtlichen Grundlage des Bundesbaugesetzes (B BauG) vom 23.06.1960 rechtsverbindlich geworden. Dieser Bauleitplan aus dem Jahr 1973 setzt für das Plangebiet 294 2. Änderung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz nach § 9 (1) 8 BBauG Bundesbaugesetz fest.

Der seit dem 27.04.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 294 1. förmliche Änderung trifft die gleiche planungsrechtliche Festsetzung für das neue Plangebiet (BP 294 2. Änderung) wie die Planung aus dem Jahr 1973. Die erste förmliche Änderung bezieht sich ausschließlich auf neu festgesetzte Dachformen und Dachneigungen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 294 2. Änderung und seinen überlagernden Festsetzungen werden die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 294 und die des BP Nr. 294 in der Fassung der 1. förmliche Änderung verdrängt.

III. Verfahrensart, durchgeführte und geplante Verfahrensschritte

1. Verfahrensart, Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 294 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da sich die Änderung nicht auf das Plangebiet selbst und die Nachbargebiete auswirkt. Aus diesem Grund kann nach § 3 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 13 und 13a BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Auf die vorgezogene Behörden- und Trägerbeteiligung kann nach § 4 in Verbindung mit §§ 13 und 13a BauGB aus gleichen Gründen verzichtet werden.

Die Bezirksvertretung 1 Alt-Remscheid hat in ihrer Sitzung am 24.05.2011 den Beschluss auf Verzicht der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 30.06.2011 den Aufstellungsbeschluss, den Beschluss auf Verzicht der vorgezogene Behörden- und Trägerbeteiligung und den Offenlagebeschluss gefasst. Die Bezirksvertretung 1 Alt-Remscheid und der Ausschuss für Bauen und Denkmalpflege haben gleichlautende Empfehlungen gegeben.

2. Offenlage

Die Bürger hatten ab dem 19.07.2011 die Gelegenheit sich über die Ziele der Planung zu informieren und dazu Stellung zu nehmen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 01.08.2011 bis einschließlich 07.09.2011 statt. Während dieser Zeit lagen die Planunterlagen für jedermann öffentlich aus und jedermann hatte die Gelegenheit Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Parallel zur Offenlage fand mit Schreiben vom 01.08.2011 die Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange statt.

3. Weitere Verfahrensschritte

Der Planung entgegenstehende Stellungnahmen von Bürgern wurden im Rahmen der Offenlage nicht eingereicht. Seitens der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht. Dies wurde von der Verwaltung in separaten Ergebnisberichten dargestellt. Sie werden, der Bezirksvertretung, dem Ausschuss für Bauen und Denkmalpflege, dem Ausschuss für Bürger, Umwelt, Klimaschutz und Ordnung, dem Haupt- und Finanzausschuss und dem Rat zusammen mit dem Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

4. Planungsrechtliches Verfahren

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 § 13 a (1) Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet.

Die Regelungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB sind zu erfüllen. Bezogen auf den BP 294 2. Änderung bedeutet dies, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² betragen muss, wobei weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zu berücksichtigen sind (§ 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Dies ist unter Zugrundelegung einer festgesetzten maximalen Gesamtgröße des WA-Gebietes (ausschließlich nicht überbaubare Grundstücksfläche) von ca. 236 m² und damit einer gesamten Plangebietsgröße von ebenfalls 236 m² gewährleistet. Weitere Bebauungspläne werden in der näheren Umgebung des Plangebietes gegenwärtig nicht erarbeitet, so dass sich auch hieraus kein Kumulationseffekt ergeben kann.

Die Aufstellung des BP 294 2. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Die mit Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen baulichen Maßnahmen unterliegen gemäß Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gleiches gilt für die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht. Gemäß § 13 a (1), vorletzter Satz, BauGB kann damit das beschleunigte Verfahren zur Planaufstellung angewendet werden.

Bei dem Bebauungsplan 294 2. Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist bislang durch eine gärtnerisch genutzte Grünfläche einschließlich gärtnerisch genutzten Nebengebäuden geprägt. Das Umfeld des Plangebietes wird vorwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung, in der Regel zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen mit Satteldächern in offener Bauweise geprägt. Ein Baudenkmal und ein kleiner nicht störender Gewerbebetrieb, sowie ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus grenzen an das Plangebiet an.

Weder die Lage des Plangebietes noch seine bestehende bauliche Ausnutzung 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 erfüllte der Bebauungsplan auch diesbezüglich die erforderlichen Kriterien (§ 13 a (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 – wie bereits erwähnt – um ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des BP 294 2. Änderung handelt und dies gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3)

Satz 1 zulässig ist.

Gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird zur zeitlichen Straffung des Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet und von (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) - kein Gebrauch gemacht.

Ebenso wird auch auf eine eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange (gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB) verzichtet.

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplan 294 weder die Grundzüge der Planung sich verändern, noch die Änderung des Plangebietes Auswirkungen auf die Nachbargebiete hat, kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und auf eine eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange verzichtet werden.

Nach § 13 a (3) Satz 2 hatte die Öffentlichkeit die Gelegenheit sich ab dem 19.07.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und zu äußern.

Die Planoffenlage nach § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.08.2011 bis einschließlich 07.09.2011. Während dieser Zeit lagen die Planunterlagen für jedermann öffentlich aus und jedermann hatte die Gelegenheit Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

IV. Städtebauliches Konzept

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ronsdorfer Straße und die Rather Straße.

Das Plangebiet selbst wird durch den ÖPNV nicht angefahren aber die Haltestellen Sieper Höhe, Horrenbeek und Am Rather Berg, die von den Linien 675 und 680 angefahren werden, lassen sich in wenigen Gehminuten erreichen.

2. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Da es sich bei dem Bebauungsplan 294 2. Änderung lediglich um die Nutzungsänderung des Grundstücks von einer festgesetzten Spielfläche in eine nicht überbaubare Wohnbaufläche handelt, erübrigt sich eine differenzierte Festsetzung der Erschließung des Plangebietes.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen wird auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Im Bereich Rath herrscht eine verdichtete Bebauung vor, mit zum Teil flächenmäßig kleinteiligen Grundstücken. Um hier den Parkdruck, auch auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen entgegen zu wirken, erfolgt diese Festsetzung.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt, sofern dies bei einer gärtnerischen Nutzung oder Garagen, Carports und Stellplätze nötig ist, durch den

Anschluss an die Leitungssysteme der Versorgungsträger.

Gleiches gilt für die fernmeldetechnische Versorgung und die Versorgung des Plangebiets mit Informationsmedien entsprechend dem aktuellen Stand der örtlich vorhandenen Technik.

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

Das Bebauungsplangebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Die Regenwasserkanalisation mündet im Sieper Bach.

4. Planungsziele

Das Plangebiet des Bebauungsplan 294 2. Änderung befindet sich im Grundbesitz der Stadt Remscheid. Zur Zeit ist das Grundstück an einen Anlieger verpachtet. Es ist derzeit mit mehreren eingeschossigen, alten baulichen Anlagen sowie einem Gewächshaus bestanden und wird darüber hinaus vom Pächter gärtnerisch genutzt.

Interessenten sind an die Stadt Remscheid herangetreten, mit der Bitte dieses Grundstück zu erwerben und ebenfalls einer gärtnerischen Nutzung zuzuführen, bzw. ihrer eigenen Grundstückszufahrt Grundstücksteile zuzuschlagen um ihre Einfahrtssituation entsprechend zu optimieren.

Da der Bebauungsplan Nr. 294, rechtsverbindlich seit dem 30.11.1973 in der Fassung der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 09.05.1989 für dieses Grundstück derzeit Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festsetzt, spricht dies zunächst gegen eine Veräußerung. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan 294 entsprechend geändert.

Der derzeitige Pächter des Grundstücks hat, wenn die Stadt Remscheid das Grundstück nach erfolgter Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans veräußert, ein entsprechendes Vorkaufsrecht. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Nebenanlagen, sofern es sich nicht um Nebenanlagen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe handelt, sind zulässig. Darüber hinaus sollen im gesamten Plangebiet Garagen, Carports und Stellplätze zulässig sein.

5. Abwägung der Planungsziele

Eine Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 294 festgesetzten Nutzung wird nicht mehr angestrebt, weil die Realisierung eines Kinderspielplatzes in diesem Bereich nicht mehr erforderlich ist. Im engsten Umkreis sind bereits genügend Spielflächen vorhanden, zu nennen sind hier der Schulhof der Gemeinschaftsgrundschule Siepen in der Wolfstraße, (ca. 200 m Luftlinie vom Plangebiet) ein Spielplatz am Rather Ring (ca. 300 m Luftlinie vom Plangebiet), ein Spielplatz im Bereich Rather Kopf (ca. 320 m Luftlinie vom Plangebiet) und ein Spielplatz im Bereich zwischen Rather Höhe und Ibacher Straße (ca. 220 m Luftlinie vom Plangebiet).

Da genügend anderweitige Spielflächen in nächster Umgebung vorhanden sind, kann auch weiterhin auf die Realisierung des im Bebauungsplan Nr. 294 festgesetzten Kinderspielplatzes verzichtet werden und der Plan dahingehend geändert werden, dass künftig eine nicht überbaubare Wohnbaufläche festgesetzt wird. Darüber hinaus entspricht diese Fläche nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Gestaltung von Spielplätzen, die gemäß Spielflächenplanung der Stadt Remscheid eine Mindestgröße von 400 qm (Typ B) erreichen sollten. Eine Realisierung der Planung ist auch deshalb nicht mehr beabsichtigt.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Nebenanlagen, sofern es sich nicht um Nebenanlagen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe handelt, sind zulässig. Darüber hinaus sollen im gesamten Plangebiet Garagen, Carports und Stellplätze zulässig sein.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine flexible Nutzung des Grundstücks für den zukünftigen Grundstückseigentümer zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung ist zum einen gewährleistet, dass auch in Zukunft Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden können, um dem Parkdruck in diesem Bereich zu begegnen und kleinere Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO zur Unterstützung für eine gärtnerische Nutzung und selbstverständlich auch eine ausschließliche gärtnerische Nutzung im Plangebiet planungsrechtlich zuzulassen.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Baugebiet

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur bestehenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bebauung befindet, dieses im Bebauungsplan Nr. 294 als allgemeines Wohngebiet, bzw. die dem neuen Plangebiet südöstlich gelegene Fläche als Mischgebiet auch so festgesetzt ist, erfolgt für die zu beplanende Fläche die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. 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 überlagernden Symbol Spielfläche dargestellt.

Wie unter Punkt 5. Abwägung der Planziele dargelegt, ist eine Nutzung als Spielfläche seitens der Stadt Remscheid nicht mehr vorgesehen. Zur Zeit wird das Grundstück gärtnerisch genutzt. Planerisches Ziel des Bebauungsplans ist es, diese Nutzung auch weiterhin zu ermöglichen aber darüber hinaus auch Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dort zuzulassen. Eine Wohnbebauung ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße von nur ca. 236 m² nicht erwünscht, aus diesem Grunde werden überbaubare Grundstücksflächen nicht festgesetzt. Zugelassen werden jedoch Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, sofern es sich nicht um Nebenanlagen von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs.3 Satz 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) handelt. Die Errichtung von Garten - und Gewächshäusern ist somit nicht ausgeschlossen und die Nutzung als Garten weiterhin gewährleistet. Durch die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen soll eine Verbesserung der Stellplatz- und Zufahrtssituation erreicht werden.

6.1.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Um die Stellplatzsituation in diesem Quartier zu verbessern, werden Stellplätze, Garagen und Carports auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

6.1.3 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen, sofern es sich nicht um Nebenanlagen von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs.3 Satz 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) handelt, werden auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Diese Einschränkung erfolgt um nur Nebenanlagen im Zusammenhang mit einer gärtnerischen

Nutzung zuzulassen.

Die Errichtung von Garten - und Gewächshäusern ist somit nicht ausgeschlossen und die Nutzung als Garten weiterhin gewährleistet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Da das Grundstück als nicht überbaubare Wohnbaufläche festgesetzt wird, erübrigt sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Festsetzung der Wohnbaufläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche, aus diesem Grunde erübrigt sich auch hier die Festsetzung der Bauweise und die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche.

6.4 Grünflächen und Spielplätze

Im Bebauungsplan Nr. 294, rechtsverbindlich seit dem 30.11.1973 in der Fassung der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 09.05.1989 ist dieses Grundstück als Spielfläche festgesetzt. Diese Spielfläche wurde jedoch nicht realisiert die Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels wird nicht weiter verfolgt (siehe hierzu Punkt 5 Abwägung der Planungsziele).

Wie bereits oben dargelegt soll das Plangebiet vorwiegend einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden.

6.5 Bäume und Sträucher

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein nicht nur für das Plangebiet, sondern auch für das Quartier prägender Baum. Dieser Baum ist langfristig zu sichern und zu erhalten, aus diesem Grund wird dieser im Bebauungsplan planungsrechtlich als Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

6.6 Baudenkmäler / Archäologische Bodendenkmäler

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 294 befinden sich keine Baudenkmäler. Damit entfällt deren nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB. Das Baudenkmal Horrenbeek Nr.17 grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

Bei 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 a BauGB durchgeführt wird, wird – gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) Satz 1 von der Erarbeitung eines Umweltberichtes, der Bestandteil der Planbegründung würde, abgesehen.

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. § 13 (3) BauGB verzichtet.

Da durch die beabsichtigte Planung der Bestand planungsrechtlich gesichert wird und der auf dem Grundstück befindliche erhaltenswerte Baum ebenfalls planungsrechtlich langfristig gesichert wird, kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

7.2 Altlasten

Bei der Altlastenersterfassung konnten im Plangebiet selbst keine Verdachtsflächen ermittelt werden. Außerhalb des Plangebiets im Bereich Horrenbeek 8a und Rather Straße 6a befinden sich zwei potenzielle Verdachtsflächen. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass diese Flächen das Plangebiet negativ tangieren.

Aufgrund der vorliegenden Nutzungshistorie besteht nach derzeitigen Erkenntnissen keine weitere Notwendigkeit weitergehende Recherchen und Untersuchungen im Plangebiet durchzuführen.

Auch während der Behörden- und Trägerbeteiligung im Rahmen der Planoffenlage haben die entsprechenden Behörden und Fachdienststellen, die am Verfahren beteiligt wurden, keine dahingehenden Bedenken geäußert.

7.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Die Auswertung des Plangebietes des Bebauungsplanes 294 2. Änderung war nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Falle ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem der Entscheidungsbegründung beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

V. Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 294 2. Änderung, Gebiet: zwischen Rather Straße und Wolfstraße und der Umnutzung der Fläche von Spielplatz in nicht überbaubare

Wohnbaufläche entstehen der Stadt Remscheid keine Kosten.

Das Plangebiet befindet sich im Grundbesitz der Stadt Remscheid, da Interessenten an die Stadt herangetreten sind, diesen Bereich zu erwerben, kann die Stadt nach Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans hier mit Einnahmen rechnen.

2. Finanzierung

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 294 2. Änderung keine Kosten für die Stadt Remscheid verbunden sind, entfällt eine entsprechende Finanzierungskonzeption und Mittelbereitstellung.

Anlagen

Textliche Festsetzungen

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf