

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

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

**zum Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 1. Änderung
Gebiet: Hasenberg West (nördlicher Bereich: zw. Höhenweg,
Talsperrenweg, Ringstraße und östl. Borner Straße)**

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

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

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)
2. Flächennutzungsplan (FNP)
3. Landschaftsplan Ost
4. Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1

III. VERFAHRENSCHRITTE UND VERFAHRENSART

1. Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Verzicht auf vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
2. Offenlage

3. Satzungsbeschluss
3. Planungsrechtliches Verfahren

IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
2. Innere Erschließung
3. Ver- und Entsorgung
4. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele
5. Planinhalte
 - 5.1 Baugebiete
 - 5.2 Garagen und Stellplätze
 - 5.3 Nebenanlagen
 - 5.4 Grünflächen und Spielplätze
6. Umweltbezogene Belange
 - 6.1 Umweltbericht
 - 6.2 Altlasten
 - 6.3 Belange des Klimaschutz und Klimaanpassung
7. Baudenkmäler
8. Archäologische Bodendenkmäler

V. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Kosten / Finanzierung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 305 D 1.1 1. Änderung handelt es sich zum Einen um eine Teilfläche die sich im Grundbesitz der Stadt Remscheid befindet und in der Gemarkung Lennep, Flur 22, Flurstück 62 liegt. Eine zweite, private Teilfläche die ebenfalls in der Gemarkung Lennep, Flur 22, Flurstück 465 liegt, bildet zusammen mit der ersten Fläche das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 1. Änderung. Diese Flächen werden begrenzt durch die Straße Am Stadtwald im Südosten und der ehemaligen Bahntrasse im Nordwesten.

In dem, seit dem 21.11.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes 305 D 1.1 1. Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie C festgesetzt. Die westlichen, nördlichen und östlichen Bereiche, außerhalb der 1. Änderung, sind als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Südöstlich schließt sich die planungsrechtlich festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Straße Am Stadtwald an.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz der Kategorie C, die der Bebauungsplan 305 D 1.1 festsetzt, wurde jedoch nie realisiert und entspricht aus heutiger Sicht auch nicht mehr den Anforderungen, die an eine zeitgemäße Kinderspielfläche zu stellen sind. Aus diesem Grund wird diese Planung auch zukünftig nicht mehr weiter verfolgt. Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass die heutigen Anforderungen an die Gestaltung von Kinderspielplätzen gegenüber zum Zeitpunkt der Planaufstellung andere sind. Gemäß Spielflächenplanung der Stadt Remscheid sollte eine Mindestgröße von 400m² (Typ B) gegeben sein. Priorität haben die Errichtung von Kinderspielplätzen der Kategorie B.

Zudem haben die umliegenden Grundstücke mit ihren Hausgärten eine ausreichende Größe, so dass ein Spielplatz der Kategorie C nicht erforderlich ist. Auch aus diesen Gründen ist hier eine Rechtsanpassung nötig und die Bebauungsplanung des Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 1. Änderung alternativlos.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 1. Änderung liegt im Stadtbezirk Lennep der Stadt Remscheid, dort im Stadtteil Hasenberg, zwischen der Straße Am Stadtwald und der ehemaligen Bahntrasse. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche werden im Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 als WA (Allgemeine Wohngebiete) festgesetzt.

3. Örtliche Situation / bestehende Nutzung

Das direkte Umfeld (WA Gebiet) des Plangebietes wird im Süden von einem Wohnhaus, im Osten von der Straße Am Stadtwald, an der weitere Wohnhäuser stehen, und im Norden und Westen von einer mit Bäumen bestandene Fläche umgeben. Die Grundstücke des Plangebietes sind derzeit ungenutzt und liegt brach.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der seit dem 12.10.1999 genehmigte und bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Düsseldorf, stellt die übergeordnete Dokumentation der landesplanerischen Zielsetzungen dar. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 305 D 1.1 1. Änderung und seinen Umgebungsbereich, in nordwestlichen Richtung bis zur geplanten Umgehungsstraße (ehemalige Bahntrasse) und südöstlicher Richtung bis zum Stadtwald stellt der GEP das Gebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

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

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid stellt die Flächen des Plangebiets als Wohnbaufläche dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes weicht nicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab und somit ist der Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 1. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Landschaftsplan Ost

Der Rat der Stadt Remscheid hat am 17.03.2003 den Landschaftsplan Ost als Satzung beschlossen. Sein Geltungsbereich überlagert das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305 D 1.1 1. Änderung nicht.

4. Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1

Der seit dem 21.11.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 setzt für das Plangebiet 305 D 1.1 1. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie C fest.

Die umliegenden Bereiche werden im Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen mit der Dachform Satteldach sowie eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0.4 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0.8.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 1. Änderung und seinen überlagernden Festsetzungen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 305 D 1.1 für diesen überlagernden Bereich verdrängt.

III. GEPLANTE VERFAHRENSCHRITTE UND VERFAHRENSART

1. Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Verzicht auf vorgezogene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 305 D 1.1 1. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, einen bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, festgesetzten Bereich einer privaten Nutzung zuführen zu können. Da das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und auf die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verzichtet.

2. Offenlage

Die Offenlage fand in der Zeit vom 20.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014 statt. Während dieser Zeit lagen die Planunterlagen für jedermann öffentlich aus und alle hatten die Gelegenheit Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Parallel zur Offenlage fand mit Schreiben vom 20.11.2014 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange statt.

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Remscheid soll in einer seiner nächsten Sitzungen den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 1. Änderung Gebiet: Gebiet: Hasenberg West (nördlicher Bereich: zw. Höhenweg, Talsperrenweg, Ringstraße und östl. Borner Straße) fassen.

4. Planungsrechtliches Verfahren

Da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 305 D 1.1 durch die Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 1. Änderung nicht berührt werden, erfolgt das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Die Umsetzung des planerischen Ziels des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 1. Änderung – es handelt sich um den Erhalt der örtlich vorhandenen Situation, diese als WA (Allgemeines Wohngebiet) als nicht überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen – unterliegt gem. Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gleiches gilt für die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht. Gem. § 13 (1) Nr. 1 BauGB ist damit eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 1. Änderung handelt es sich um eine teilweise private Fläche und eine teilweise städtische Fläche, diese sind ungenutzt und liegen brach. Das gesamte Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der geringen Größe, von unter 2000m², wurde bei der Aufstellung, des seit dem 23.12.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf die Darstellung einer Grünfläche verzichtet. Der übrige Bereich, der sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 1. Änderung befindet, wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Weder die Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 1. Änderung noch seine geplante Nutzung stellen dabei eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Damit erfüllt das Bauleitverfahren auch diesbezüglich die erforderlichen Kriterien (§13 (2) Nr. 2 BauGB) zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens.

IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Höhenweg und die Straße Am Stadtwald.

Das Plangebiet selber wird durch den ÖPNV nicht angefahren. Jedoch befindet sich im Bereich des Höhenweges die Haltestelle „Talsperrenweg“ der Linie 664, und dem Nachtexpress NE 14 und NE 19. Diese kann vom Plangebiet aus in wenigen Gehminuten erreicht werden.

2. Innere Erschließung

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 1. Änderung lediglich um die Nutzungsänderung der Grundstücke von festgesetzter Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie C, in eine nicht überbaubare Wohnbaufläche WA (Allgemeines Wohngebiet) handelt, erübrigt sich eine differenzierte Festsetzung der Erschließung im Plangebiet.

3. Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 1. Änderung handelt es sich um einen innerstädtischen, weitestgehend von bestehender Bebauung umgebenen Bereich. Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser, durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger, ist vom Grundsatz her gewährleistet. Gleiches gilt für die fernmeldetechnische Versorgung und die Versorgung des Plangebietes mit Informationsmedien, entsprechend dem aktuellen Stand der örtlich vorhandenen Technik.

Die abwassertechnische Entsorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert.

4. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele

Der seit dem 21.11.1984 rechtsverbindlich Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 setzt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 1. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie C fest.

Die Grundstücke, welche das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305 D 1.1 1. Änderung beinhalten, befindet sich teilweise im Grundbesitz der Stadt Remscheid und teilweise in Privatbesitz. Zurzeit sind die Grundstücke ungenutzt und liegen brach.

Der Spielflächenbedarfsplan mit Beschluss vom 20.02.2006 sieht für diesen Bereich keinen Spielplatz vor, daher ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 zu ändern.

Darüber hinaus ist die festgelegte Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Spielplatz, aus heutiger Sicht zu klein und entspricht nicht den Anforderungen an die Gestaltung von Spielflächen. Gemäß Spielflächenplanung der Stadt Remscheid sollten Spielplätze eine Mindestgröße von 400 m² (Typ B) erreichen. Priorität haben die Spielplätze mit der Kategorie B.

Eine Umsetzung der festgesetzten Nutzung wird nicht mehr angestrebt, da die Realisierung eines Kinderspielplatzes in diesem Bereich nicht mehr erforderlich ist. Somit wird dem privaten Eigentümer die Möglichkeit gegeben, sein Grundstück anderweitig zu nutzen. Darüber hinaus besteht für den privaten Eigentümer die Möglichkeit, durch Zukauf der städtischen Fläche sein Gartengrundstück zu arrondieren. Aus diesen Gründen ist hier eine Rechtsanpassung nötig und die Bebauungsplanung des Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 1. Änderung alternativlos.

Das Plangebiet soll, nach den planerischen Vorgaben des FNP, als Allgemeine Wohnbaufläche(WA) festgesetzt werden.

5. Planinhalte

5.1 Baugebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 1. Änderung liegt in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung. Die durch den Bebauungsplan 305 D 1.1 planungsrechtlich als WA Fläche (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt ist. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 305 D 1.1 1. Änderung wird analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 als Allgemeines Wohngebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Da es sich um ein stark begrenztes Plangebiet handelt, und Bauflächen nicht festgesetzt werden, entfallen Aussagen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.

5.2 Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen, zulässig.

Die Lage des Grundstücks (Sackgasse der Straße Am Stadtwald), von dem aus eine Fußwegeverbindung zur Straße Talsperrenweg besteht, erfordert es, ein Zuparken des Weges und der schmalen Straße zu verhindern, somit ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 1. Änderung zulässig.

5.3 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird getroffen um diesen Bereich von störenden baulichen Nebenanlagen freizuhalten.

5.4 Grünflächen und Spielplätze

Auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 wurde hier kein Kinderspielplatz errichtet.

Da der „Spieldruck“ im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 aufgrund der Altersstruktur entsprechend zurückgegangen ist und die Hausgärten einen ausreichenden Spielort für kleinere Kinder bieten, ist die Errichtung eines Spielplatzes der Kategorie C nicht notwendig.

Laut Aussagen des zuständigen Fachamtes kann auf die Errichtung des Kinderspielplatzes verzichtet werden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Gehölzbestand von beachtlicher Höhe vorzufinden, welcher vermutlich durch Sukzession entstanden ist. Innerhalb dieser Gehölzstruktur befinden sich auch 3 – 4 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid fallen.

Im stadtoökologischen Fachbeitrag ist dieser Bestand mit der Empfehlung belegt, die lineare Gehölzstruktur zu erhalten und zu entwickeln.

Daher sollte sichergestellt werden, dass dieser Belang bei der Umsetzung der Planung Beachtung findet. Die Sicherung dieser Gehölzstruktur, bzw. die Regelung des Baumersatzes gemäß Baumschutzsatzung, wird im Rahmen eines potenziellen Kaufvertrages geregelt werden.

6. Umweltbezogene Belange

6.1 Umweltbericht

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

6.2 Altlasten

Im Rahmen der Altlastenersterfassung, wurden keine Hinweise auf Untergrundbelastungen im Plangebiet selbst oder in dessen unmittelbarer Umgebung, mit Auswirkung auf das Plangebiet, gefunden. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind keine weiteren Hinweise auf Untergrundbelastungen oder Altlasten vorgetragen worden.

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

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

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

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

6.3 Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung

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

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 305 D 1.1 1. Änderung lediglich um die Rückabwicklung einer festgesetzten Spielplatzfläche handelt und diese Fläche zur Arrondierung einer privaten Gartenfläche herangezogen werden kann, werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht berührt und es bedarf dem entsprechend keiner planungsrechtlichen Regelung.

7. Baudenkmäler

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

8. Archäologische Bodendenkmäler

Sollten Bodenbewegungen vorgenommen werden, ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckung ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu melden. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten.

V. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Kosten / Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 1. Änderung, Gebiet: Hasenberg West (nördlicher Bereich: zw. Höhenweg, Talsperrenweg, Ringstraße und östl. Borner Str.) zur planungsrechtlichen Sicherung einer nicht überbaubaren Wohnbaufläche entstehen der Stadt Remscheid keine externen Kosten, wie beispielsweise Gutachterkosten.

Die durch die Durchführung des Planverfahrens entstehenden Personal- und Sachkosten werden zum derzeitigen Planungsstand auf ca. 3.200 € geschätzt.

Den entstehenden Personal- und Sachkosten stehen nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes die Einnahmen, die aus der Veräußerung des städtischen Flächenanteils erzielt werden könnten, gegenüber.

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

Es handelt sich bei diesem Bauleitplanverfahren um eine reine Rechtsanpassung, welche alternativlos und erforderlich ist, bevor eine Veräußerung der Fläche vorgenommen werden kann (siehe hierzu Punkt 4 Planungsziele, Abwägung der Planungsziele).

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 D 1.1 1.Änderung, außer den Personal- und Sachkosten, keine externen Kosten für die Stadt Remscheid verbunden sind, entfällt eine entsprechende Finanzierungskonzeption und Mittelbereitstellung.

Anlage

Textliche Festsetzungen
Merkblatt für Baugrundeingriffe