

## **ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG**

Gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**zum Bebauungsplan Nr. 365/1 3. Änderung  
Gebiet: Bereich Eisenstein (westl. Bundesbahn, südl.  
Beyenburger Str., östl. Barmer Str., Lindenallee und nördl.  
Ritterstr.)**

### **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. 365/1

#### **III. GEPLANTE VERFAHRENSCHRITTE UND VERFAHRENSART**

---

1. Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Verzicht auf vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
2. Offenlage, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
3. Satzungsbeschluss

#### 4. Planungsrechtliches Verfahren

### **IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

---

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
2. Innere Erschließung
3. Ver- und Entsorgung
4. Hinweis der EWR GmbH Remscheid
5. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele
6. Planinhalte
  - 6.1 Baugebiete
  - 6.2 Garagen und Stellplätze
  - 6.3 Nebenanlagen
  - 6.4 Grünflächen und Spielplätze
7. Umweltbezogene Belange
  - 7.1 Umweltbericht
  - 7.2 Altlasten
  - 7.3 Belange des Klimaschutz und Klimaanpassung
8. Baudenkmäler
9. Archäologische Bodendenkmäler

### **V. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

---

1. Kosten / Finanzierung

## **I. ALLGEMEINES**

---

### **1. Anlass der Planaufstellung**

In dem, seit dem 24.06.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 365/1, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie C festgesetzt.

Diese festgesetzte Kinderspielplatzfläche 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 umgesetzt werden.

Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass die heutigen Anforderungen an der Gestaltung von Kinderspielplätzen – gegenüber zum Zeitpunkt der Planaufstellung – andere sind. Gemäß Spielflächenplanung der Stadt Remscheid sollte eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> (Typ B) gegeben sein. Somit haben die Kinderspielplätze der Kategorie B die höhere Priorität. Mit der Durchführung dieser Bauleitplanung wird die bestehende örtliche Situation planungsrechtlich gesichert bzw. den Eigentümern der Grundstücke wird die Möglichkeit eingeräumt, ihre eigenen Grundstücksflächen neu zu ordnen und zu nutzen. Aus diesen Gründen ist hier eine Rechtsanpassung nötig und die Planung des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. Änderung alternativlos.

### **2. Lage im Raum**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 365/1 3. Änderung liegt im Stadtbezirk Lüttringhausen der Stadt Remscheid, dort im Stadtteil Eisenstein. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Gärten der Häuser Düringer Straße 22, 24, 34, 36 im Norden und Osten. Im Süden durch das Grundstück Paul Figge Straße 2. Im Westen durch die Gärten der Häuser der Barmer Straße 10a und 12a.

### **3. Örtliche Situation / bestehende Nutzung**

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR Gebiet) festgesetzt. Das Plangebiet selbst ist nach Vorgabe des Bebauungsplans Nr. 365/1 von Wohnhäusern umgeben.

Die Grundstücke des Plangebietes werden derzeit von den Eigentümern teilweise als Gartenflächen beziehungsweise als Platz für eine Garage genutzt, die auf der rechtlichen Grundlage § 33/34(2) BauGB genehmigt und errichtet wurde. Die restlichen Flächen liegen 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. 365/1 3. Änderung und seinen Umgebungsbereich, weist der GEP die Flächen zwischen der Bahntrasse im Nordosten und der Hauptverkehrsstraße – Barmer Straße, Lindenallee – im Südwesten als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

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. 365/1 3. 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. 365/1 3. Änderung nicht.

## **4. Bebauungsplan Nr. 365/1**

Der seit dem 24.06.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 365/1 setzt für das Plangebiet 365/1 3. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie C fest.

Die umliegenden Bereiche werden im Bebauungsplan Nr. 365/1 als Reines Wohngebiet (WR Gebiet) festgesetzt. Für diese Bereiche ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Wohnbebauung in dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach sowie einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0.4 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1.0 zulässig.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. Änderung und seinen Festsetzungen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 365/1 für diesen überlagernden Bereich verdrängt.

## **III. GEPLANTE VERFAHRENSCHRITTE UND VERFAHRENSART**

---

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 365/1 3. Änderung wird die Voraussetzung geschaffen, einen bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie C festgesetzten Bereich, der sich in privatem Besitz befindet und dementsprechend auch privat genutzt wird, planungsrechtlich zu sanktionieren. Da das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird auf die frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und auf die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet.

## **2. Offenlage, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 02.11.2015 stattgefunden.

## **3. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Remscheid soll in einer seiner nächsten Sitzungen den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 365/1 3. Änderung Gebiet: Bereich Eisenstein (westl. Bundesbahn, südl. Beyenburger Str., östl. Barmer Str., Lindenallee und nördl. Ritterstr.) fassen.

## **4. Planungsrechtliches Verfahren**

Da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 365/1 durch die Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. Änderung nicht berührt werden, erfolgt die Durchführung des Planverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Die Umsetzung des planerischen Zieles des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. Änderung – es handelt sich um die planerische Sanktionierung der örtlich vorhandenen Situation – unterliegt gemäß 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. Änderung handelt es sich um private Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan Nr. 365/1 setzt diese Fläche als Kinderspielplatz der Kategorie C fest, auf Grund seiner geringen Größe, von unter 2000m<sup>2</sup>, stellt der seit dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid diese Fläche als Wohnbaufläche dar. Der übrige Bereich, der sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. Änderung befindet, wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Weder die Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. 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 (1) Nr. 2 BauGB) zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens.

## **IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

---

### **1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lindenallee, Barmer Straße und die Beyenburger Straße.

Das Plangebiet selber wird durch den ÖPNV nicht angefahren. Jedoch befindet sich im Bereich der Lindenallee die Haltestelle „Eisernstein“, die von der Linie 654, und dem Nachtexpress NE 14 und NE 16 angefahren wird. Diese Haltestelle kann vom Plangebiet aus in wenigen Gehminuten erreicht werden.

### **2. Innere Erschließung**

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 365/1 3. Änderung lediglich um die Nutzungsänderung der Grundstücke von festgesetzter Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie C, in eine nicht überbaubare Wohnbaufläche WR (Reines Wohngebiet) handelt, erübrigt sich eine differenzierte Festsetzung der Erschließung im Plangebiet.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. 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 Plangebiets mit Informationsmedien, entsprechend dem aktuellen Stand der örtlich vorhandenen Technik.

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch nicht über eine öffentliche Kanalanlage erschlossen. Die öffentliche Kanalanlage endet nördlich der Häusergruppe Nr. 28 – 36 auf der Privatparzelle Flurstück 278, südlich davon in der Privatparzelle 248. Die Entwässerung der im Plangebiet zulässigen befestigten/bebaubaren Flächen (Garagen und Stellplätze) kann daher nur durch privatrechtliche Regelungen gesichert werden oder durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen. Die Bebauungsplanurkunde wird durch diesen Hinweis ergänzt.

### **4. Hinweis der EWR GmbH Remscheid**

Die EWR unterhält in diesem Bereich Leitungen, sollten Erd- und Bauarbeiten erfolgen ist für die EWR eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung dieser Anlagen erforderlich. Die genaue Lage, insbesondere die Überdeckungshöhe, der Leitungen ist in der Örtlichkeit durch Suchschlitze festzustellen. Werden im Zuge von Ausschachtungsarbeiten Rohre, Kabel etc. vorgefunden, die nicht in den Bestandsplänen der EWR dargestellt sind, ist dies unverzüglich anzuzeigen.

Die Bebauungsplanurkunde wird durch diesen Hinweis ergänzt.

## **5. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele**

Der seit dem 24.06.1983 rechtsverbindlich Bebauungsplan Nr. 365/1 setzt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie C fest.

Die Grundstücke, welche das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 365/1 3. Änderung beinhaltet, befinden sich in Privatbesitz. Zurzeit werden die Grundstücke, von den Eigentümern teilweise als Garten und teilweise als Fläche für Garage genutzt. Die restliche Fläche ist 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. 365/1 zu ändern und entsprechend diesem Bedarfsplan anzupassen.

Darüber hinaus ist die festgelegte Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Spielplatz mit der Kategorie C, aus heutiger Sicht zu klein und entspricht nicht den Anforderung an die Gestaltung von Spielflächen. Gemäß Spielflächenplanung der Stadt Remscheid sollten Spielplätze eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> (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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 365/1 3. Änderung wird die Voraussetzung geschaffen, einen bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie C festgesetzten Bereich, der sich in privatem Besitz befindet und dementsprechend auch privat genutzt wird, planungsrechtlich zu sanktionieren. Aus genannten Gründen ist hier eine Rechtsanpassung nötig und die Planung des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. Änderung alternativlos.

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

## **6. Planinhalte**

### **6.1 Baugebiet**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. Änderung liegt in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung. Die im Bebauungsplan 365/1 planungsrechtlich als WR Fläche (Reines Wohngebiet) festgesetzt ist. Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 365/1 3. Änderung werden analog zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 365/1 als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Durch das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 365/1 und anschließender Rechtsverbindlichkeit haben die Eigentümer der betreffenden Grundstücke die Möglichkeit, im Rahmen der planerischen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 365/1 3. Änderung, ihre Grundstücke neu zu ordnen.

### **6.2 Garagen und Stellplätze**

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

Die günstige Lage der Grundstücke und ihre Größe (Sackgassen der privaten Düringer Straße und Paul – Figge - Straße) bietet die planerische Möglichkeit Stellplätze und Garagen

zuzulassen. Um auch denn öffentlichen Straßenraum durch privat parkende PKW zu entlasten, wird die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Bebauungsplan zugelassen.

### **6.3 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. Somit werden auch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 365/1 übernommen.

### **6.4 Grünflächen und Spielplätze**

Laut Aussagen des zuständigen Fachamtes kann auf die Errichtung des Kinderspielplatzes der Kategorie C verzichtet werden, da gemäß Spielflächenplanung der Stadt Remscheid die Spielplätze eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> Kategorie B haben müssen.

Die Festsetzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan – Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz der Kategorie C – wurde seinerzeit nicht umgesetzt und ist auch aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß.

## **7. Umweltbezogene Belange**

### **7.1 Umweltbericht**

Da das Planverfahren auf der Grundlage von § 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.

### **7.2 Altlasten**

Im Rahmen der Altlastenersterfassung, wurden keine Hinweise auf Untergrundbelastungen im Plangebiet selbst oder in dessen unmittelbarer Umgebung, die Auswirkung auf das Plangebiet haben könnten, gefunden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren Kenntnisse hinsichtlich möglicher Untergrundbelastungen vorgetragen worden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) hat für diesen Bereich die Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen geprüft und keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel gefunden, gleichwohl kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Darüber hinaus ist das Merkblatt des KBD ist zu beachten.

Das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienst ist dieser Entscheidungsbegründung als Anlage beigefügt und die Bebauungsplanurkunde erhält einen entsprechenden Hinweis.



### **7.3 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. 365/1 3. Änderung lediglich um die Rückabwicklung einer festgesetzten Spielplatzfläche handelt und diese Fläche in privatem Besitz ist und entsprechend privat genutzt wird, wird der Status quo gesichert und somit werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht berührt und es bedarf dem entsprechend keiner planungsrechtlichen Regelung.

### **8. Baudenkmäler**

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

### **9. 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. 365/1 3. Änderung, Gebiet: Bereich Eisenstein (westl. Bundesbahn, südl. Beyenburger Str., östl. Barmer Str., Lindenallee und nördl. Ritterstr.) zur planungsrechtlichen Sicherung der 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.

Es handelt sich hierbei um reine Verfahrenskosten die durch die Arbeitsanteile der Fachverwaltung – schwerpunktmäßig 0.62 FD Bauen, Vermessung und Kataster – entstehen, einschließlich sämtlicher in der Verwaltungsspitze entstehenden Kosten.

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

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 365/1 3. Änderung, außer den Personal- und Sachkosten, keine externen Kosten für die Stadt Remscheid verbunden sind, entfällt eine entsprechende Finanzierungskonzeption und Mittelbereitstellung

Anlage

Textliche Festsetzungen

Merblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienst