

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 438 1. Änderung - Gebiet: Altstadt Remscheid (zwischen Stadtfriedhof, Kirchhofstraße und Markt)**

### **Entscheidungsbegründung**

gemäß § 9 (8) in Verbindung mit § 2a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### **Inhalt:**

1. Planungsanlass
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Bauplanungsrecht
4. vereinfachtes Verfahren
5. Städtebauliche Zielsetzung
6. Planinhalte
  - 6.1 Grünflächen
  - 6.2 Erhaltung von Bäumen
  - 6.3 Flächen für Gemeinbedarf
  - 6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
7. Archäologische Bodendenkmäler
8. Altlasten
9. Voraussichtliche Kosten
10. Flächenbilanz

## 1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 438 – Gebiet Altstadt Remscheid (zwischen Stadtfriedhof, Kirchhofstraße und Markt) – wurde vom Rat der Stadt am 14.12.1987 als Satzung beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 14.12.1988 ist der Bebauungsplan Nr. 438 rechtsverbindlich geworden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 438 wird die öffentliche Grünfläche in eine private Grünfläche umgewandelt um eine Veräußerung zu ermöglichen, da ein privates Nutzungsinteresse besteht.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtbezirkes Alt - Remscheid im Geltungsbereich des BP 438.

Im Norden wird es durch das Flurstück 86 (Friedhof) begrenzt, im Osten durch das Flurstück 140, im Westen von einem Teilstück des Flurstücks 257 und im Süden durch die Gustav - Theill – Straße.

## 3. Bestehendes Bauplanungsrecht

### - Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Der Regionalplan stellt für den Planbereich einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### - Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellte für den zu beplanenden Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dar.

### - Bebauungsplan Nr. 438

Durch die 1. Änderung des BP 438 wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 438 überplant. Der BP 438 setzt dort öffentliche Grünfläche (Parkanlage) fest. Bei Rechtskraft der 1. Änderung tritt dieser Teilbereich des BP 438 außer Kraft.

## 4. Vereinfachtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren findet Anwendung, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Planung der öffentlichen Grünfläche bezog sich hauptsächlich auf Flächen südlich der Wansbeckstraße. Die nördliche Fläche hat eine untergeordnete Bedeutung. Durch die Planänderung erfolgt keine Vorbereitung oder Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

## 5. Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebaulichen Zielsetzungen ändern sich im Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 438 nicht. Die Grünfläche bleibt erhalten, wird aber der privaten Nutzung zugeordnet (Gärtnerei), weil die Fläche als öffentliche Grünfläche durch die Nähe zur Wansbeckstraße nur eingeschränkt nutzbar ist.

Die Flächenanteile, die bereits von der Kirche als Stellplatzfläche beantragt und genutzt werden, werden als Flächen für Gemeinbedarf mit kirchlicher Zweckbestimmung zugeordnet und als Stellplatzfläche festgesetzt.

## **6. Planinhalte**

### **6.1 Grünfläche**

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der gesamte Bereich der 1. Änderung des BP 438 wird als private Grünfläche festgesetzt, damit die Grünfläche erhalten bleibt, eine sinnvolle private Nutzung in Verbindung mit der Gärtnerei ermöglicht wird und da die öffentliche Grünfläche wegen der nahen Wansbeckstraße nur eingeschränkt nutzbar ist.

### **6.2 Erhaltung von Bäumen**

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zwei Bäume sind auf dem Grundstück erhaltenswert. Im Zentrum steht eine amerikanische Eiche und am östlichen Rand des Grundstücks steht ein Ginkgo.

### **6.3 Flächen für Gemeinbedarf**

gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Die vorhandenen Stellplätze werden als nicht überbaubare Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke ausgewiesen. Die Stellplätze werden ausschließlich von den Kirchenbesuchern genutzt.

### **6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

gem. § 9 (1) 21 BauGB

Für die im Plangebiet verlaufenden Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen mit ihren Schutzstreifen werden für die sich nicht im Bereich öffentlicher Straßen befindenden (Teil-)Bereiche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt: je nach ihrer Lage zugunsten eines Erschließungsträger (c), eines beschränkten Personenkreis (b) und/oder der Allgemeinheit (a); die Zuordnung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## **7. Archäologische Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Die Entdeckung ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW anzeigepflichtig. Sie ist der unteren Denkmalbehörde der Stadt Remscheid oder dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege umgehend mitzuteilen.

## **8. Altlasten**

Im Rahmen des BP 438 sind keine Altlasten bekannt.

## **9. Voraussichtliche Kosten**

Der Stadt Remscheid entstehen keine Kosten.

## **10. Flächenbilanz**

Private Grünfläche: 1002 m<sup>2</sup>

Fläche für Gemeinbedarf: 352 m<sup>2</sup>

Stellplatzfläche: 116 m<sup>2</sup>