

## **Entscheidungsbegründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 526 Gebiet: südlich Wilhelm-Engels-Straße, nördlich Freiheitstraße, östlich Frantzenhäuschen**

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. M. § 9 (8) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

### **INHALTSVERZEICHNIS**

#### **I. ALLGEMEINES**

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum / räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
4. Weitere Verfahrensschritte
  - 4.1 Satzungsbeschluss

#### **II. PLANINHALTE**

1. Erschließung
  - 1.1 Äußere Erschließung
  - 1.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
  - 1.3 Ver- und Entsorgung / Entwässerung
  - 1.4 Ruhender Verkehr

2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
  - 2.2 Stellplätze, Carports und Garagen
  - 2.3 Nebenanlagen
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Grundflächenzahl
  - 3.2 Geschossflächenzahl
  - 3.3 Anzahl der Vollgeschosse
4. Bauweise
  - 4.1 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksfläche

### **III. GRÜN**

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan
2. Spielflächen
3. Bäume

### **IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN**

1. Altlasten
2. Immissionsschutz
3. Archäologische Bodendenkmäler
4. Durchsetzung des Bebauungsplanes/bodenordnende Maßnahmen
5. Sozialplan
6. Kosten

## I. ALLGEMEINES

### 1. Anlass der Planaufstellung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 526 bietet durch seine zentrale Lage (über das Frantzenhäuschen ist der Innenstadtbereich in einem zehnminütigen Spaziergang zu erreichen) eine Standortqualität. Es liegt ein Antrag zur Errichtung eines Altenpflegeheimes vor. Der rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 25 sieht für das Gebiet, welches vom Durchführungsplan Nr. 25 erfasst ist, Wohngebiet vor. Die bebaubaren Flächen erfassen nur den Bestand.

Durch die Änderung dieses Durchführungsplanes sollen die bebaubaren Flächen auf dem Grundstück vergrößert werden und der alte Laubbaumbestand langfristig unter Berücksichtigung der bebaubaren Flächen erhalten bleiben. Die Bebauung soll straßenbegleitend zur B 229 (Freiheitstraße) erfolgen und sich L-förmig dem Grundstück anpassen. Durch die gewählte Gebäudeform ist eine größtmögliche Abschottung zur stark befahrenen Freiheitstraße gegeben.

Der vorliegende Antrag zur Errichtung eines Altenpflegeheimes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 526. In einem allgemeinen Wohngebiet ist aber grundsätzlich ein Altenpflegeheim zulässig.

Über dem Sockelgeschoss erheben sich im Osten drei Geschosse plus Dachgeschoss, im Westen markiert ein Kopfbau mit vier Hauptgeschossen und Flugdach den Eingang zum Frantzenhäuschen. Dieser Riegel passt sich in die größtenteils geschlossene straßenrandbegleitende Bebauung entlang der Freiheitstraße an.

Anders ist der Riegelkopf an der Wilhelm-Engels-Straße, über den die fußläufige Erschließung des Vorhabens erfolgen soll. Hier zeigt sich das Gebäude zweigeschossig plus Staffelgeschoss und versucht, zwischen der östlich liegenden eingeschossigen und der im Westen bestehenden dreigeschossigen Bebauung zu vermitteln. Die Anlage zeigt sich hier zur ruhigen Wohnstraße hin offen und gibt den Blick in den Parkbereich frei.

Der vorliegende Antrag zur Errichtung eines Altenpflegeheimes, der nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 526 ist, sieht folgendes vor:

Das Gebäude nimmt neben den erforderlichen Nebenräumen 68 Einzelzimmer und 4 Doppelzimmer auf. Es verfügt über eine Nett Nutzfläche von ca. 3 770 qm, eine Wohnfläche von 310 qm sowie 16 Tiefgaragenstellplätze.

### 2. Lage im Raum/räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 526 liegt im Bereich der Innenstadt im Stadtbezirk I nördlich der Freiheitstraße.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Gebiet südlich Wilhelm-Engels-Straße, nördlich Freiheitstraße, östlich Frantzenhäuschen.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Gebietentwicklungsplan

Der Gebietentwicklungsplan (GEP) stellt für das Plangebiet ASB = allgemeiner Siedlungsbe-  
reich dar.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der seit Ende 1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt Wohnbaufläche (W)  
dar.

#### 3.3 Rechtsverbindlicher Durchführungsplan Nr. 25

Der rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 25 sieht für den Bereich des Bebauungsplanes  
Nr. 526 Wohngebiet vor.

### 4. Weitere Verfahrensschritte

#### 4.1 Satzungsbeschluss

Die Offenlage und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 25.10. bis  
24.11.2000 stattgefunden, so dass nach erfolgter Abwägung der Satzungsbeschluss gefasst  
werden kann.

## II. PLANINHALTE

### 1. Erschließung

#### 1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Freiheitstraße bzw. über die Wilhelm-Engels-Straße.

Die Vorhabenerschließung kann sowohl von der Freiheitstraße über die Tiefgarage als auch  
von der Wilhelm-Engels-Straße erfolgen.

Fußläufig erreicht man das Gebäude sowohl über die Wilhelm-Engels-Straße als auch über  
das Frantzenhäuschen.

#### 1.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Im Bereich Blumenstraße / Einmündungsbereich Wilhelm-Engels-Straße befindet sich eine  
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs. In diesem Bereich verkehren in kürzeren Abschnit-  
ten die Linien Nr. 656, 657, 658 und 662. Durch diese Haltestelle ist die Anbindung an den öf-  
fentlichen Nahverkehr gesichert.

### 1.3 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Wasser, Gas, Elektrizität und die Versorgung mit Telefon sowie Breitbandkabel ist grundsätzlich über einen Anschluss an das Leitungsnetz der Versorgungsträger möglich. Das Regen- und Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal der Freiheitstrasse eingeleitet werden.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Privatleitung. Diese Privatleitung muss durch das Bauvorhaben entfernt werden. Privatrechtlich wird gesichert, dass das Gebäude Wilhelm-Engels-Straße 11 weiterhin entsorgt werden kann.

### 1.4 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für das geplante Vorhaben werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Diese Tiefgarage ist nur von der Freiheitstraße erreichbar. Die Zufahrt der Tiefgarage muss so zurückgesetzt werden, dass hierdurch keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs - im Regelfall auf der Freiheitstraße - erfolgt. Das vorhandene Wohngebäude Wilhelm-Engels-Straße 11 kann seine notwendigen Stellplätze ebenfalls auf dem Grundstück oberirdisch nachweisen.

In dem Baufeld 1 werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagenstellplätze und Carports ausgeschlossen. In dem Baufeld 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die o.g. Anlagen grundsätzlich zulässig. Dies erfolgt, um zu sichern, dass die nach Fertigstellung des Bauvorhabens erhalten gebliebenen Bäume durch die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

## 2. Art der baulichen Nutzung

### 2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im gesamten Plangebiet sind die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ihre Festsetzung begründet sich darin, dass die umliegenden Flächen im rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 25 ebenfalls als Wohnbaufläche festgesetzt sind. Die umliegende vorhandene Bebauung hat ebenfalls den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

### 2.2 Stellplätze, Carports und Garagen

In dem Baufeld 1 sind grundsätzlich Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Hierdurch soll gesichert werden, dass der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand nicht gefährdet wird und weitestgehend der Parkcharakter erhalten bleibt.

In dem Baufeld 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen grundsätzlich zulässig. Bei diesem Baufeld ist dieses notwendig, um die Stellplätze für PKW's auf dem Baugrundstück realisieren zu können. Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, dürfen nicht wegen Stellplätze, Carports oder Garagen gefällt werden.

### 2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dem Baufeld 1 grundsätzlich ausgeschlossen, um den Parkcharakter dieses Grundstückes weitestgehend erhalten zu können.

In dem Baufeld 2 sind Nebenanlagen zulässig, um hier die Möglichkeit zu bieten, Nebenanlagen auf dem Grundstück errichten zu können. Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, dürfen nicht wegen Nebenanlagen gefällt werden..

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

#### 3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahlen werden im Plangebiet im Baufeld 1 mit 1,2 und im Baufeld 2 mit 0,8 festgesetzt. Die unterschiedlichen Geschossflächenzahlen ergeben sich durch die unterschiedliche Möglichkeit der Zahl der Vollgeschosse.

#### 3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist angepasst an den vorhandenen Bestand. Sie beträgt im Bereich der Freiheitstrasse maximal 5 Geschosse und staffelt sich dann in Richtung Wilhelm-Engels-Straße bis höchstens 2 bzw. 3 Vollgeschosse.

### 4. Bauweise

Im Bebauungsplan wird im Baufeld 1 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll gesichert werden, dass entlang der Freiheitstrasse in Anlehnung an die bestehende Bebauung der Baukörper errichtet wird. Hierdurch wird die größtenteils geschlossene Strassenrandbebauung entlang der Freiheitstrasse aufgenommen.

Entlang des Frantzenhäßchens soll ebenfalls eine geschlossene Bebauung entstehen, um somit im Bereich der Wilhelm-Engels-Straße zu der dort vorhandenen aufgelockerten Bebauung zu kommen. Aus diesem Grunde ist im Baufeld 2 auch eine offene Bauweise festgesetzt.

#### 4.1 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gekennzeichnet. Entlang der Freiheitstrasse ist eine Baugrenze für das Erdgeschoss bzw. eine weitere Baugrenze, die in die vorhandene Verkehrsfläche hineinragt, festgesetzt. Die Bauteile, die in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen und durch die Baugrenze begrenzt ist, müssen mindestens 4 Meter oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den vorhandenen angrenzenden Baukörpern sowie eine neue begleitende Bebauung entlang des Frantzenhäßchens.

Der vorhandene Baukörper im Baufeld 1 wird in seinen Umrissen durch Baugrenzen festgeschrieben.

### **III. GRÜN**

#### **1. Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan für den Bebauungsplan Nr. 526 ist nicht notwendig, da dieser Bereich im rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 25 liegt.

#### **2. Spielflächen**

Auf öffentliche Spielflächen innerhalb des Bebauungsplanes wird verzichtet, da sich gegenüber ein vorhandener Spielplatz befindet. Spielplätze nach Landesbauordnung müssen bei einem entsprechenden Vorhaben nachgewiesen werden.

#### **3. Bäume**

Auf dem zur Bebauung anstehenden Grundstück sind mehrere Bäume vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung fallen - z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Linde und weitere Laubbaumarten. Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, ist die Niederlegung eines großen Teiles der Bäume notwendig.

Diese ergibt sich

- weil Bäume im Baufeld liegen
- weil durch diese Bäume eine erhebliche Verschattung des Baukörpers erfolgen wird
- weil die Standsicherheit der Bäume gefährdet ist
- weil die Bäume teilweise bis 50 % in ihrem Kronendurchmesser reduziert werden

Die im Plan dargestellten Bäume sind die Bäume, die weiterhin zu erhalten sind.

Die Bäume, die durch das Bauvorhaben niederzulegen sind (ca. 19 Bäume), sollen entsprechend der Baumschutzsatzung durch den Bauherrn entschädigt und durch die Stadt Remscheid durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Der FB 67 - Untere Landschaftsbehörde spricht sich für einen Erhalt der Bäume aus. Das Baufeld soll verschoben werden. Im Rahmen der Abwägung wird diesem Verlangen nicht stattgegeben, weil die Schaffung von allgemeinem Wohngebiet in zentraler Lage Vorrang hat und durch Ausgleichszahlungen an die Stadt Remscheid entsprechend der Baumschutzsatzung ein Ersatz an anderer Stelle durch Neupflanzungen gegeben wird.

### **IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN**

#### **1. Altlasten**

Bei der durchgeführten Ersterfassung hat es keinen Hinweis gegeben, dass Altlasten innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

#### **2. Immissionsschutz**

Durch die vorhandene Freiheitstrasse ist es notwendig, dass an dem geplanten Gebäude passive Schallschutzmassnahmen durchgeführt werden müssen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Aufenthaltsräumen des geplanten Gebäudes werden passive Schallschutzmassnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen.

Die weiteren Ausführungen bitte ich dem beigefügten Gutachten des TÜV Rheinlandes - Berichts-Nr. 933-709002/01 vom 29.03.2000 zu entnehmen. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Entscheidungsbegründung.

### 3. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Die Entdeckung ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege umgehend mitzuteilen.

### 4. Durchsetzung des Bebauungsplanes / bodenordnende Maßnahmen

Die Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht erkennbar.

### 5. Sozialplan

Ein Sozialplan ist gegenwärtig nicht erforderlich.

### 6. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Remscheid keine Kosten.