

## **Entscheidungsbegründung**

zum Bebauungsplan Nr. 530 Gebiet: nördlich Albert-Schmidt-Allee

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

### **INHALTSVERZEICHNIS**

#### **I. ALLGEMEINES**

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum / räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Bestehendes Baurecht
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
  - 3.4 Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
4. Bauweise
  - 4.1 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen

### **III. GRÜN**

1. Umweltverträglichkeitsprüfung
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan
3. Spielflächen
4. Bäume

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

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

## I. ALLGEMEINES

### 1. Anlass der Planaufstellung

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2000 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens Nr. 530 - Gebiet nördlich Albert-Schmidt-Allee beschlossen. Zielsetzung der Bauleitplanung ist es, Einfamilienhäuser (freistehend) zu schaffen. In der gleichen Sitzung ist die Aufnahme in die Prioritätenliste als wichtiger Bebauungsplan beschlossen worden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Strukturwandel sowie der Bauausschuss haben sich im Rahmen der Standortstudie für Einzelhäuser im Stadtgebiet der Stadt Remscheid abschließend am 30.01.2001 und am 06.02.2001 mit dem Plangebiet nördlich der Albert-Schmidt-Allee befasst.

Die Bezirksvertretung 3 - Lennep hat am 08.11.2000 den Beschluss zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gefasst.

Planungsziel ist es, in diesem Bereich Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einem Satteldach zu schaffen, um den Bedarf an freistehenden Häusern in Remscheid erfüllen zu können. Durch die geplante großzügige Festsetzung soll der Bauherr die Möglichkeit erhalten, individuell nach seinen Wünschen sein Vorhaben errichten zu können. Die Festsetzungen beschränken sich auf Baugrenzen, Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Geschosszahl sowie auf die Dachneigung. Durch eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GFZ), die weit unter der Höchstgrenze liegt, soll gesichert werden, dass eine großzügige aufgelockerte Bebauung auf den Grundstücken nördlich der Albert-Schmidt-Allee gesichert wird.

### 2. Lage im Raum / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt Lennep, südlich der B 51 (Ringstraße). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Albert-Schmidt-Allee zwischen der bestehenden Bebauung und den vorhandenen Wasserbehältern.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan sieht einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan setzt keine Gebietskategorie nach der Baunutzungsverordnung fest. Das im Parallelverfahren erarbeitete 31. Ergänzungsverfahren zum wirksamen Flächennutzungsplan sieht Wohngebiet vor.

#### 3.3 Bestehendes Baurecht

Der Bereich ist nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) als Außenbereich zu betrachten.

### 4. Weitere Verfahrensschritte

#### 4.1 Satzungsbeschluss

Die Offenlage und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 07.01.2002 bis 06.02.2002 stattgefunden, so dass nach erfolgter Abwägung der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

## **II. PLANINHALTE**

### **1. Erschließung**

#### 1.1 Äußere Erschließung

Die vorhandene Albert-Schmidt-Allee ist angebunden an die Schwelmer Straße im Osten und an die Lüttringhauser Straße im Westen. Hierdurch ist die Anbindung an das Verkehrsnetz sichergestellt.

Die Vorhaben, die im Rahmen des Bebauungsplanes 530 errichtet werden sollen, werden an die vorhandene Albert-Schmidt-Allee mit ihren Grundstücken angebunden.

#### 1.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich im Einmündungsbereich der Albert-Schmidt-Allee, Lüttringhauser Straße und Schwelmer Straße (z.B. Röntgenstraße). Hiermit ist die Anbindung dieses Bereiches an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

#### 1.3 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Wasser, Gas, Elektrizität, die Versorgung mit Telefon sowie Breitbandkabel ist grundsätzlich über einen Anschluss an das Leitungsnetz der Versorgungsträger möglich.

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanälen in der Wernerstraße und in der Robert-Koch-Straße eingeleitet werden.

Für den Anschluss an das bestehende Mischsystem sind ca. 250 m Freispiegelkanal in der Albert-Schmidt-Allee zu verlegen.

Das Niederschlagswasser wird in gedrosselter Form in den städt. Mischwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser kann durch die in diesen Bereich vorhandenen geologischen und topografischen Verhältnissen nicht auf den Grundstücken versickert werden (siehe Gutachten vom 17.11.1994 H+L).

Die Nähe zur vorhandenen Ruhrgasleitung spricht ebenfalls gegen eine Versickerung des Niederschlagswassers, weil durch die vorhandene Topografie eine Unterspülung der Leitung zu erwarten wäre.

Nördlich der Albert-Schmidt-Allee besteht eine Ruhrgasleitung, die nachrichtlich im Plan dargestellt ist. Beidseitig entlang dieser Ruhrgasleitung ist ein Schutzstreifen von 4 Metern durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plan festgesetzt.

#### 1.4 Ruhender Verkehr

Durch die zurückliegende bebaubare Fläche ist davon auszugehen, dass sich der Besucher- und der damit verbundene notwendige Parkraum im öffentlichen Verkehrsraum auf ein Minimum beschränken wird, da ausreichend Flächen auch für Besucher auf dem Grundstück möglich sind.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten entsprechend der Definition des allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet gegeben sind.

#### 2.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

### 2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgeschlossen.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

### 3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,2 festgesetzt. Durch Nichtausschöpfung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 soll erreicht werden, dass eine ausreichende Grundstücksgröße in diesem Bereich sichergestellt wird, um die Anpassung an die vorhandene Bebauung und der damit verbundenen Grundstücksgröße zu erreichen. Hierdurch wird auch erreicht, dass die Grundstücksgröße ca. 700 m<sup>2</sup> betragen wird ( $700 : 100 \times 20 = 140 \text{ m}^2$  Wohnfläche).

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 70 von 100 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4. Hierdurch wird gesichert, dass auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen verbleiben und die benötigten Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten auf dem Grundstück errichtet werden können.

### 3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird erreicht, dass ausreichend Wohnraum auf dem Grundstück entstehen kann.

### 3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt. Dieser erfolgt in Anpassung an die vorhandene Bebauung nördlich der Albert-Schmidt-Allee.

### 3.4 Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf 2 je Grundstück festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die bestehende aufgelockerte Bebauung und der Gebietscharakter in diesem Bereich erhalten bleibt.

## 4. Bauweise

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Hierdurch wird gesichert, dass die vorhandene aufgelockerte Bebauung sich in diesem Bereich fortsetzen wird.

### 4.1 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die großzügigkeit der überbaubaren Grundstücksflächen soll sicherstellen, dass ein individuelles Bauen in diesem Bereich möglich ist, um somit Vorhaben zu ermöglichen, die unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung von übrigen Baugebieten in Remscheid abweichen.

Die überbebaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen der Änderung nach Offenlage im westlichen Bereich des Plangebietes um 3,00 m verringert, somit ist der Abstand zur Grenze ca. 8,00 m ( Waldabstand ).

Zusätzlich wird ein Hinweis zu der im Bebauungsplan schraffierten Fläche mit folgenden Text aufgenommen:

“Im Bereich der schraffierten Fläche ist mit Beeinträchtigungen – z.B. Verschattung, unzulängliche Belichtung – durch den westlich angrenzenden Wald zu rechnen. Hieraus können die Eigentümer keine Forderungen auf Baumbeseitigung ableiten. Dies wird privatrechtlich, im abzuschließenden Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer festgeschrieben. Die privatrechtliche Verpflichtung muss bei Weiterveräußerung des Grundstücks auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden.“

Die Festsetzung WA - Gebiet bleibt hiervon unberührt.

Der Hinweis auf den § 43 der Landesbauordnung NRW vom 01.03.2000 erfolgt durch folgenden Text:

“Die Mündung des Schornsteins ist durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt zu erbringen.“

### **III. GRÜN**

#### **1. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Ein Umweltbericht gem. § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht notwendig, weil die Voraussetzungen nicht vorliegen, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung nicht mehr als 20 000 qm beträgt.

#### **2. Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Das Plangebiet umfasst ca. 13 000 qm. Von dieser Fläche werden 10 900 qm durch die Planung mit geänderten Nutzungen vorgesehen.

Der Bestand stellt sich wie folgt dar:

#### **Biotoptyp**

	<b>Wertigkeit</b>	<b>Flächenwert</b>
Gehölzstreifen entlang der Albert-Schmidt-Allee, westl. Planbereich: 700 qm	21	14 700 Punkte
Gehölzstreifen entlang der Albert-Schmidt-Allee, östl. Planbereich: 3 200 qm	21	67 200 Punkte
Acker, westl. Planbereich 4 000 qm	7	28 000 Punkte
Intensivgrünland, östl. Planbereich 3 000 qm	11	<u>33 000 Punkte</u>
<b>Gesamtwertigkeit</b>		<b><u>142 900 Punkte</u></b>

Die Planung sieht folgende Nutzungen vor:

#### **Biotoptyp**

Wohnbebauung einschl. Nebenanlagen: 3 250 qm	0	0 Punkte
Hausgärten, strukturarm: 7 650 qm	8	<u>61 200 Punkte</u>
<b>Gesamtwertigkeit</b>		<b><u>61 200 Punkte</u></b>

Die Planung führt zu einem Verlust an ökologischen Werteinheiten in Höhe von 81 700 Punkten.

Eine Kompensation ist im Plangebiet nicht möglich. Gem. dem für Remscheid ermittelten Durchschnittswert für einen Ökopunkt in Höhe von 1,28 € errechnet sich ein Betrag von ca. 104.450,00 €. Dieser Betrag ist für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind 2 Varianten vorgeschlagen worden. Die Variante 2, die eine straßenbegleitende Bebauung vorsieht, soll weitergeführt werden.

Beide Planvarianten sehen eine straßenbegleitende Wohnbebauung vor. Die Variante 1 beinhaltet eine rückwärtige Bebauung bei teilweisen Erhalt des im näheren Straßenbereich vorhandenen Gehölzstreifens.

Bei dem straßenbegleitenden Gehölzstreifen handelt es sich um einen sehr wertvollen Bestand, welcher im Zusammenhang mit den nördlich anschließenden Heckenstrukturen zu sehen ist (landschaftspflegerische Voruntersuchung 1994).

Die beschriebene Variante 1 führt nur vordergründig zu einem zumindest teilweisen Erhalt der Gehölze. Die jeweilige Grundstückserschließung (Bestandsdurchbruch) und die nördlich angrenzende Bebauung schließen einen sinnvollen, angemessen und funktionalen Erhalt des Gehölzbestandes aus. Daher ist aus ökologischer Sicht - da der sehr wünschenswerte Erhalt des Gehölzbestandes nicht vorgesehen ist - eine vollständige Entfernung des Bestandes vertretbar (Variante 2).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 530 setzen fest, dass entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einheimische Gehölzer in einer Mindestbreite von 1 m/2 m anzupflanzen sind. Hieraus ergeben sich Minderungsmaßnahmen.

Der bestehende straßenbegleitende Gehölzstreifen befindet sich im Bereich des Schutzstreifens der Ruhrgas, in dem die Ruhrgasleitung und auch andere Leitungen liegen. Sollte die Ruhrgasleitung einmal defekt oder erneuert werden und somit die Leitung freigelegt werden muss, wird man auf den Gehölzstreifen keine Rücksicht nehmen können und somit ist der Streifen nicht Ausgleichspflichtig.

Die Flächen für den Ausgleich sollen möglichst im innerstädtischen Bereich ausgeführt werden. Ist dies nicht möglich, werden in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Rheinland Flächen im Außenbereich ermittelt.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen und den Minderungsmaßnahmen soll u.a. daher keine Vollkompensation erfolgen, sondern ein Ausgleich von 75 % durchgeführt werden. Dies ergibt einen Betrag in Höhe von ca. 78.750,00 €, der im Stadtgebiet für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verwendet wird. Dieser Betrag ist vor Baubeginn auf das hierfür vorgesehene Konto bei der Stadt Remscheid einzuzahlen.

### 3. Spielflächen

Spielflächen werden in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt, da durch die Festsetzungen der GRZ vom 0,2 eine ausreichende Grundstücksgröße erreicht wird, um auf den Grundstücken spielen zu können. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 378 a festgesetzte Spielflächen, die auch in der Örtlichkeit (Spielbereiche B und C) vorhanden sind.

Nördlich des Plangebietes ist ein Bolzplatz in der Örtlichkeit vorhanden, der den Spielbereich A abdeckt. Im Plangebiet werden ca. 10 bis 12 WE entstehen. Somit reichen bei der geringen Anzahl der Wohneinheiten die vorhandenen Spielflächen in der Umgebung aus.

#### 4. Bäume

Die Bäume, die in der Albert-Schmidt-Allee vorhanden sind, befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 530. Diese Bäume stehen auf Flächen, die in Besitz der Stadt Remscheid sind. Bei einer Abholzung dieser Bäume ist daher die Zustimmung der Bezirksvertretung nach der Baumschutzsatzung notwendig.

Im Bebauungsplan selbst befindet sich eine Baumgruppe, die als erhaltenswert festgesetzt wird.

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

#### 1. Altlasten

Im Plangebiet besteht kein Altlastenvermerk.

Im Bereich der geplanten östlichen Bebauung befanden sich entlang der Albert-Schmidt-Allee in den 50er Jahren mehrere kleine Gebäude mit Gärten (vermutlich Notunterkünfte). Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind nicht zu erwarten.

#### 2. Dachneigung

Die Dachneigung wird zwischen 37° - 45° festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass unterschiedliche Dachneigungen und Dachformen, z.B. Walmdach, im Plangebiet errichtet werden können.

#### 3. 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 Bodendenkmalpflege in Bonn umgehend mitzuteilen.

#### 4. Durchsetzung des Bebauungsplanes/bodenordnende Maßnahmen

Die Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht erkennbar.

#### 5. Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

#### 6. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Kosten, da die Erschließung des Baugebietes gesichert ist.