

Bebauungsplan Nr. 532
- Gebiet: Julius-Plücker-Straße -

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

Gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 (8) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2850)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
- 3.1 Flächennutzungsplan
4. Verfahrensschritte

II. PLANINHALTE

1. Erschließung
 - 1.1 Ver- und Entsorgung/Entwässerung
 - 1.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2 Stellplätze, Carports und Garagen

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
5. Dachneigung

III. GRÜN

1. Umweltverträglichkeitsprüfung
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan
3. Spielflächen

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

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

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planung

Das Plangebiet -Bebauungsplan Nr. 532 - Julius-Plücker-Straße - liegt teilweise in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 282. Der seit dem 03.04.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 282 sieht einen C / Spielplatz vor, der in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist und eine Fläche für Garagen (Ga) und Stellplätze (St). Diese Festsetzungen wurden ebenfalls nicht umgesetzt. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 29.05.2000 beschlossen, diesen Bebauungsplan (BP 282) zu ändern und die Möglichkeit einer Wohnnutzung (Einfamilienhäuser) zu schaffen. Dieses wurde im Rahmen einer Bürgerbeteiligung vom 23.04.2001 bis 11.05.2001 diskutieren.

2. Lage im Raum / räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 532 - Julius-Plücker-Straße - liegt im Stadtbezirk Lennep, Stadtteil Hackenberg.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit 1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) vor.

Der seit dem 03.04.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 282 sieht einen C-Spielplatz und eine Fläche für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) vor, die in der Örtlichkeit nicht vorhanden sind.

4. Weitere Verfahrensschritte

4.1 Satzungsbeschluss

Zum Bebauungsplan Nr. 532 ist eine Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 23.04.2001 bis einschließlich 11.05.2001 durchgeführt worden.

Die öffentlich Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 532 ist in der Zeit vom 21.11.2002 bis einschließlich 20.12.2002 durchgeführt worden.

Mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden auch die Träger öffentlicher Belange (TÖB) angehört.

In dem Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind erneute Anregungen der Bürgerinnen und Bürger eingegangen.

Der Bebauungsplan Nr. 532 ist bezüglich der Anregungen wie folgt geändert worden.

In dem Baufeld 1 sind die im Westen liegenden Stellplätze und Garagen erweitert worden. Somit wird die Möglichkeit geschaffen, Garagen und Stellfläche über die ganze Fläche zu nutzen.

Um den Mülltonnenstandort an der Julius-Plücker-Straße (im Baufeld 1) zu erhalten, wurde die bebaubare Fläche (Baugrenze) und die dazugehörige Garage und Stellplatz in nördliche Richtung verschoben.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 532 ist in der Zeit vom 20.08.2003 bis einschließlich 02.09.2003 durchgeführt worden.

Während der erneute öffentliche Auslegung sind keine weiteren Anregungen der Bürgerinnen und Bürger eingegangen

II. PLANINHALT

1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen öffentliche Verkehrsfläche der Julius-Plücker-Straße.

1.1 Ver- und Entsorgung/ Entwässerung

Die Entwässerung ist in den Baufeldern 1, 2 und 4 durch Anschluss an den vorhandenen städtischen Mischwasser-Kanal gesichert.

Die im Baufeld 3 ausgewiesene Bebauung kann bei den vorliegenden topographischen Verhältnissen höchstwahrscheinlich nicht im freien Gefälle an den bestehenden Mischwasser-Kanal angeschlossen werden.

Die entwässerungstechnische Erschließung bezüglich des Niederschlagswassers ist daher erst gesichert, wenn die Versickerung auf dem Grundstück nachgewiesen ist.

1.1 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

In der Max-von-Laue-Straße befindet sich eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs. Die Haltestelle „Max-von-Laue-Straße“ wird von den Linien 655 und 669 in regelmäßigen Abständen angefahren. Die Haltestelle ist in ca. 5 Gehminuten vom Plangebiet aus zu erreichen.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im gesamten Plangebiet sind die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um auch Nutzungen, die eine Verbindung zwischen Arbeit und Wohnen ermöglichen, umsetzen zu können. Die Möglichkeit einer WA –Nutzung beinhaltet unter anderem:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die umliegenden Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 282 sind als reines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Stellplätze, Garagen und Carports

In den Baufeldern 1 und 4 sind Stellplätze und Garagen auf den festgesetzten Flächen zulässig, um die notwendigen Garagen und Stellplätze für die beabsichtigte Bebauung nachzuweisen. In den Baufelder 2 und 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Stellplätze, Carports und Garagen ausgeschlossen. Dies erfolgt, um ausreichend nicht bebaubare Grundstücksflächen zu erhalten.

2.3 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen ausgeschlossen, um die Versiegelung der Flächen bei den geringen Grundstücksgrößen nicht noch zu vergrößern.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl in den Baufeldern 1 – 4 auf 0,4 festgelegt. Hierdurch wird eine ausreichende Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan wird die Geschossflächenzahl in den Baufeldern 1 – 4 auf 0,8 festgelegt, um eine notwendige Dichte im Plangebiet zu ermöglichen.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Es werden im Baufeld 1, 2 und 4 – zwingend zwei Vollgeschosse und im Baufeld 3 ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird der bestehenden Umgebungsbebauung angepasst.

4. Bauweise

Im Bebauungsplan wird in den Baufeldern 1, 3 und 4 eine offene Bauweise und im Baufeld 2 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise passt sich so der bestehenden Bebauung an.

4.1 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass ein Vorgarten entsteht. Somit passt sich die geplante Bebauung der vorhandenen Bebauung an.

5. Dachneigung

Im Baufeld 1 wird Dachneigung von 0° - 30° festgelegt, um die Möglichkeit zu schaffen, unterschiedliche Dachformen auf den zu errichtenden Baukörper setzen zu können. In den übrigen Baufeldern wird die vorhandene Dachform aufgenommen.

III. GRÜN

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Ein Umweltbericht gem. § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht notwendig, weil die Voraussetzungen nicht vorliegen und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr als 20.000 qm beträgt.

2. Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

Da das Plangebiet im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 282 liegt, ist kein Landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich. (siehe auch bestehende Rechtsverhältnisse).

3. Spielflächen

In dem Runderlass des Innenministers vom 29.03.1978 ist festgelegt worden, dass die Erreichbarkeit des Spielbereiches C von 100 m auf 200 m erweitert wird. In der Anlage ist ein Plan beigefügt, aus dem ersichtlich ist, wo sich Spielflächen befinden und in welchem Radius sie erreichbar sind.

Die vorhandenen Spielflächen im Bereich Julius-Plücker-Straße sind

- Kinderspielplatz (KSP) Obergrunewald / Heinrich-Geißler-Straße - Typ B
- Kinderspielplatz (KSP) Obergrunewald / Heinrich-Geißler-Straße - Typ C
- Kinderspielplatz (KSP) Obergrunewald / Heinrich-Geißler-Straße / Hittorfstraße - Typ C in Verbindung mit einer öffentlichen Grünfläche
- Kinderspielplatz (KSP) Obergrunewald / Hittorfstraße - Typ C
- Kinderspielplatz (KSP) Albert-Einstein-Straße / Julius-Plücker-Straße - Typ B / C (im Besitz der LEG)
- Kinderspielplatz (KSP) Julius-Plücker-Straße - Typ B / C
- die öffentliche Grünfläche Ecke Hackenberg / Hackenberger Straße
- Kinderspielplatz (KSP) Johann-Scheibler-Straße - Typ C
- Kinderspielplatz (KSP) Franckestraße - Typ C.

Die Spielflächen sind in dem beigefügten Spielflächenplan dargestellt.

Der Spielplatzbedarf für den Spielbereich C ist in dem Plangebiet abgedeckt, da der Radius von 200 m eingehalten ist und ausreichend Spielflächen zur Verfügung stehen. In dem Plangebiet Julius-Plücker-Straße sind nur Einfamilienhäuser geplant. Die Grundstücksgrößen sind ausreichend (von ca. 230 qm bis ca. 500 qm), so dass Kleinkinder auf den Grundstücken spielen können. Zudem können die Spiel- und Sportanlagen nördlich der Hackenberger Straße genutzt werden. Für die Spielbereiche A und B sind ebenfalls für diesen Bereich ausreichende Spielmöglichkeiten vorhanden.

Aus der bestehenden Spielplatzsituation ergibt sich, dass auf den im Bebauungsplan Nr. 282 vorgesehenen Spielplatz (Spielbereich C) verzichtet werden kann, da ausreichende Spielflächen für den Spielbereich C im Umgebungsbereich vorhanden sind.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

1. Altlasten

Altlasten in dem Plangebiet sind dem Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung (FB 61) nicht bekannt. Der FB 61 hat eine Ersterfassung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung sind keine Auffälligkeiten entdeckt worden.

2. 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.

3. Durchsetzung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen

Die Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht erkennbar.

4. Sozialplan

Ein Sozialplan ist gegenwärtig nicht erforderlich

5. Kosten

Kosten fallen nicht an, da die öffentliche Infrastruktur vorhanden ist.