

## **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 4 des Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

**für den Bebauungsplan Nr. 632 - Gebiet: Oberreinshagen**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

### **I. ALLGEMEINES**

---

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum
3. Räumlicher Geltungsbereich / bestehende Nutzung
4. Aussagen des Kampfmittelräumdienstes zum Projekt

### **II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

---

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. sonstige bestehende Rechtsverhältnisse
4. planungsrechtliches Verfahren

### **III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

---

1. Erschließung
2. Ver- und Entsorgung
3. Planungsziele
4. Planinhalte
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.4 Grünflächen und Spielplätze
  - 4.5 Stellplätze
5. Umweltbezogene Belange
  - 5.1 Umweltbericht
  - 5.2 Altlasten
  - 5.3 Lärmemissionen
6. Baudenkmäler / Archäologische Bodendenkmäler
7. Kosten / Finanzierung

## **I. ALLGEMEINES**

---

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

Die Straße Oberreinshagen soll in einer Breite von 4,75 m ausgebaut werden. Derzeit besteht weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch ein anderer Bauleitplan, der Straßenbegrenzungslinien oder darüber hinausgehende Festsetzungen trifft. Zur Absicherung der Realisierung ist es notwendig, die zukünftigen Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich festzusetzen. Die für den Straßenausbau erforderliche Grundfläche ist im Eigentum der Stadt Remscheid.

Für die im Rahmen des Ausbaus nicht benötigten Grundstücksteile besteht ein Erwerbsinteresse von Anwohnern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 632 umfasst das derzeit im Eigentum der Stadt Remscheid stehende Grundstück.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung zugerechnet wird und die Grundfläche der mit der Planung verbundenen Vorhaben kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, soll das Planverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und mit dem Ziel der allumfassenden und optimalen Würdigung aller planbezogenen Anregungen wurde dabei nicht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet (§ 13 (2) Nr.1 BauGB). Damit ist auch die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in vollem Umfang gewährleistet.

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

Das Plangebiet des BP 632 befindet sich im Westen Remscheids, Stadtbezirk Alt – Remscheid. Die Umgebung ist geprägt durch eine Gemengelage von Wohnen und nicht störendem Gewerbe.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich / bestehende Nutzung**

Die Abgrenzung des Plangebietes des BP 632 läuft entlang der an die Straße Oberreinshagen angrenzenden Grundstücke und bezieht die am nördlichen Ende der Straße gelegene Parzelle Nr. 144 mit ein.

Im westlichen Teil der Straße, die in den Kreuzungsbereich einmündet, ist die Grenze des Plangebietes gerade durchgezogen und führt in diesem Teilbereich durch ein angrenzendes Grundstück.

Die Straße ist eine öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich und dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke.

#### **4. Aussagen des Kampfmittelräumdienstes zum Projekt**

Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

## **II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

---

### **1. Gebietsentwicklungsplan**

Der seit dem 12.10.1999 genehmigte und bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Düsseldorf, der auch als übergeordnete Dokumentation der landesplanerischen Zielsetzungen für den Bereich des BP 632 gilt, stellt das Plangebiet und seine Umgebung als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **2. Flächennutzungsplan**

Der seit dem 18.09.1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt das Plangebiet des BP 632 im nordöstlichen Teil der Straße als Gewerbegebiet und den südwestlichen Teil der Straße als Mischgebiet dar.

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan, der Stadt Remscheid (Aufstellungsbeschluss 29.09.2003, Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 12.05 – 09.07.2004, Offenlage vom 30.03.2009 – 08.05.2009, Feststellungsbeschluss vom 08.07.2010), stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Es gibt für das Plangebiet bislang keine rechtlichen Festsetzungen.

Darüber hinausgehende, über einen Bebauungsplan geregelte rechtliche Festsetzungen bestehen für das Plangebiet bislang nicht.

### **4. Planungsrechtliches Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Die baulichen Maßnahmen unterliegen gem. 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. Somit ist eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Außerdem findet weder durch die Lage des Plangebiets, noch durch seine geplante Nutzung 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 statt. Damit erfüllt das Änderungsverfahren auch diesbezüglich die erforderlichen Kriterien (§ 13 (2) Nr.2 BauGB) zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

Aus diesem Grund kann auf die Durchführung der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), die Erarbeitung des Umweltberichtes (§ 2 a BauGB), die Mitteilung welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 (2) Satz 2 BauGB) und die zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) verzichtet werden, da es sich – wie bereits erwähnt – um ein vereinfachtes Verfahren handelt und dieses gem. § 13 (3) Satz 1 zulässig ist.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde jedoch von der Möglichkeit gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB - zur zeitlichen Straffung des Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) - kein Gebrauch gemacht.

Ebenso nicht von der Möglichkeit einer eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB). Stattdessen erfolgte in der Zeit vom 22.03.2010 – 16.04.2010 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Mit Schreiben vom 02.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Dieses erfolgte um alle eingegangenen Anregungen entsprechend zu werten, um im Anschluss daran die Planoffenlage durchzuführen.

### **III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

---

#### **1. Erschließung**

Da es sich bei dem Bebauungsplan 632 lediglich um den Ausbau einer vorhandenen Anliegerstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich handelt, erübrigt sich eine differenzierte Festsetzung der Erschließung des Plangebietes.

#### **2. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet des BP 632 befindet sich in einem bereits bebauten Bereich. Auf Grund dessen ist die Versorgung des Gebiets mit Strom, Heizenergie und Wasser durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger gewährleistet. Gleiches gilt für die fernmeldetechnische Versorgung und die Versorgung des Plangebiets mit Informationsmedien entsprechend dem aktuellen Stand der örtlich vorhandenen Technik.

Die abwassertechnische Entsorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Sowohl das anfallende Schmutz- wie auch das Niederschlagswasser können der bestehenden Kanalisation zugeleitet werden.

Zur Sicherung der bestehenden Leitungstrassen wurden die Flächen in denen sich Leitungen der Versorgungsträger befinden und die außerhalb der neuen Straßenfläche liegen, als nicht überbaubare Mischgebietsflächen festgesetzt und mit einem Geh -, Fahr -, und Leitungsrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises und der Erschließungsträger belegt.

### **3. Planungsziele**

Da für den Straßenausbau die gesamt städtische Fläche in dieser Form so nicht erforderlich ist, sind Anlieger der Straße Oberreinshagen an die Stadt Remscheid mit der Bitte herangetreten, die für den Straßenausbau nicht benötigten Flächenanteile zu erwerben und ihren Grundstücken zwecks privater Nutzung zu zuordnen.

Ziel ist es den Straßenausbau auf einer entsprechenden Rechtsgrundlage durchzuführen und den Anwohnern die Möglichkeit zum Erwerb der verbleibenden Grundstücksteile zu bieten, um ihre Grundstücke zu arrondieren.

### **4. Planinhalte**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet zum Teil als Gewerbegebiet und zum Teil als Mischgebiet dargestellt.

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Mischgebiet dar.

Die Straße Oberreinshagen wird zu einem verkehrsberuhigten Bereich ausgebaut, da es sich hier lediglich um eine Anliegerstraße handelt.

Die für den Straßenausbau nicht benötigten Flächenanteile werden als nicht überbaubare Mischgebietsfläche festgesetzt.

Hiermit wird den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprochen.

Im Plangebiet wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Mischgebiet planungsrechtlich festgesetzt. Damit kann der Bestand der außerhalb des Plangebiets liegenden Gewerbebetriebe gesichert werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Da die ausgewiesenen Mischgebietsflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, erübrigt sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

#### **4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

Wie bereits erwähnt erfolgt die Festsetzung der Mischgebietsflächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche.

#### **4.4 Grünflächen und Spielplätze**

Die Festsetzung einer Grünfläche und eines Spielplatzes erfolgt im Plangebiet nicht.

#### **4.5 Stellplätze**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Einrichtung von Stellplätzen zulässig.

## **5. Umweltbezogene Belange**

### **5.1 Umweltbericht**

Auf die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, den Umweltbericht gem. § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die zusammenfassende Erklärung wird gem. § 13 (3) BauGB verzichtet.

### **5.2 Altlasten**

Im Rahmen der Altlastenersterfassung wurden keine Hinweise auf Untergrundbelastungen im Plangebiet gefunden.

Auch aus Sicht der im Rahmen der Trägerbeteiligung am Verfahren beteiligten Behörden und Fachdienststellen besteht kein Erfordernis für die Durchführung weitergehender Untersuchungen.

### **5.3 Lärmimmissionen**

Im Bebauungsplan werden keine Änderungen der vorhandenen Nutzungen und der Gebäude festgesetzt. Deshalb sind keine zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten.

## **6. Baudenkmäler / Archäologische Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind gegenwärtig im Plangebiet nicht bekannt. Sofern bei Bodenbewegungen Bodendenkmäler entdeckt werden, ist diese Entdeckung gem. § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu melden. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden entsprechende Behörden und Fachdienststellen am Verfahren beteiligt.

## **7. Kosten / Finanzierung**

Mit der Aufstellung des BP 632 – Oberreinshagen und mit der Umsetzung dieser Maßnahme entstehen der Stadt Remscheid keine Kosten. Eine Finanzierung erübrigt sich somit.

## **Anlagen**

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“