

## **Bebauungsplan Nr. 633**

### **Gebiet: nördlich Heinrich-Hertz-Straße, östlich Knusthöhe**

#### **Ergebnisbericht**

Über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch

Der Haupt- Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzungen am 17.12.2015 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 633 Gebiet: nördlich Heinrich-Hertz-Straße, östlich Knusthöhe gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse und die Bezirksvertretung haben gleichlautende Empfehlungen abgegeben. Die Bezirksvertretung Lennep hat in ihrer Sitzungen am 09.12.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. Ziffer 4.1 der Richtlinien der Stadt Remscheid über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durch Planaushang in der Zeit vom 25.01.2016 bis einschließlich 22.02.2016.

#### **Informelles zur Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 633 soll die planungsrechtlich Grundlage für die Realisierung zum Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern auf einer Tiefgarage in einem Allgemeinen Wohngebiet sein. Das bestehende villenartige Gebäude, Heinrich-Hertz-Straße 2 soll mittels Baugrenzen in seinem baulichen Bestand gesichert werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die planungsrechtlich Grundlage für die gesicherte Erschließung über die Heinrich-Hertz-Straße sein. Die Fläche des nordöstlich angrenzenden Waldes und die privaten Grünflächen, mit verbliebenen zum Teil erhaltenswertem Baum- und Strauchbestand, werden ebenfalls über den Bebauungsplan gesichert.

Auf der südlichen, das Plangebiet abschließenden Fläche ist ein Grundstück welches sich im Grundbesitz der Stadt Remscheid befindet und über dies diagonal eine Ruhrgasleitung mit den erforderlichen Schutzstreifen verläuft. Die Leitung einschließlich Schutzstreifen wird nach Vorgaben des Leitungsträgers im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Versorgungsträger gesichert. Im direkten Eckbereich Heinrich-Hertz-Straße und Straße Knusthöhe besitzt die EWR GmbH ein Grundstück mit einem aufstehenden Transformator. Diese Fläche wird gemäß ihrer Nutzung als Versorgungsfläche festgesetzt.

## **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

1. Stellungnahme 1  
(siehe Anlage: Schreiben vom 02.02.2016)

### Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher setzt sich für den Erhalt des Gebäudes Heinrich-Hertz-Straße 2 (Moll'sche Villa) ein.

Nach seiner Auffassung kann ein langfristiger und wirtschaftlicher Erhalt dieses Gebäudes ausschließlich über eine großzügige bauliche Erweiterung des Bestandes erreicht werden. Der Einsprecher regt an, die überbaubare Grundstücksfläche vorlagernd vor die Villa in südwestliche Richtung hin zu erweitern.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Gebäude der Villa handelt es sich um einen Solitärbaupörper, der auch aufgrund seiner Architektur ein Alleinstellungsmerkmal aufweist, was es zu erhalten gilt. Aus diesem Grund sind die Baugrenzen für den Baukörper der Villa im Bebauungsplan gebäudescharf festgesetzt. Die angestrebte Erweiterung in südwestliche Richtung kann aus verschiedensten Gründen nicht mitgetragen werden. Zum einen würde die private Grünfläche mit erhaltenswertem Baum- und Strauchbestand durch die bauliche Erweiterung in diesem Bereich stark dezimiert. Die vom Einsprecher gewünschte bauliche Erweiterung greift massiv den Bestand der Villa an, sodass der prägende und erhaltenswerte Solitärcharakter der Villa verloren gehen würde, welches aus stadtgestalterischer Sicht nicht zu akzeptieren ist. Aus diesem Grund wird ein Erweiterungsbau der Villa abgelehnt.

### Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Stellungnahme 2 und 3 wortgleich  
(siehe Anlage: Mail vom 22.02.2016 Einsprecher 2)

### Gegenstand der Stellungnahme:

Für die Regenrückhaltung sind Retentionsspeicher mit gedrosselter Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal festzusetzen. Eine Versickerung insbesondere auf den südwestlichen Grundstücksflächen ist auszuschließen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 633 entwässert im Mischsystem über das Regenüberlaufbecken (RÜB) Hermannsmühle zur Kläranlage Solingen Kohlfurth. Das Mischsystem einschließlich des RÜB wurde 1994 genehmigt. Gemäß § 51 (3) Landeswassergesetz Nordrheinwestfalen (LWG NW) kann Niederschlagswasser, das aufgrund einer vor 1996 genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, von der Verpflichtung zur ortsnahen Versickerung oder Einleitung ausgenommen werden.

Die Entwässerung wird wie dargestellt erfolgen, die Bebauungsplanurkunde erhält einen gleichlautenden Hinweis:

Die Entwässerungsplanung für das Objekt wird durch ein Fachplanungsbüro gemäß DIN EN 12056 durchgeführt.

Die Rückstauhöhe ist bei 361,43 m üNN in der Heinrich-Hertz-Straße und 359,19 m üNN am Eibenweg.

Das Bauvorhaben soll an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Heinrich-Hertz-Straße und zusätzlich an den Mischwasserkanal (Flurstück 603) am Eibenweg angeschlossen werden. Hierbei wird das Regenwasser komplett an den Kanal Heinrich-Hertz-Straße sowie das Schmutzwasser Haus 1 und 2 (das südlichste und das mittlere) in die Heinrich-Hertz-Straße abgeleitet. Das Schutzwasser von Haus 3 (das nördlichste) wird in den Eibenweg geleitet.

Die Einleitbeschränkung liegt bei 10 l/s, Regenwasser wird nur in die Heinrich-Hertz-Straße eingeleitet. Die überschüssigen Regenwassermengen werden in Regenrückhalteräumen auf dem projekteigenen Grundstück im Bereich der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage zurückgehalten.

Die in die Heinrich-Hertz-Straße eingeleitete Mischwassermenge beträgt 20,4 l/s, diese wird gebildet aus dem häuslichen Abwasser von 10,4 l/s und der Einleitbeschränkung von 10 l/s.

#### Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

#### Gegenstand der Stellungnahme:

Die geplanten Luft-/Wasser-Wärmepumpen sind, um Schallemissionen fernzuhalten, nordöstlich der geplanten Neubebauung aufzustellen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wärmeerzeugung für die Heizung erfolgt mittels Wärmepumpe mit Nutzung von Erdwärme mittels Tiefenbohrung. Die Wärmepumpen sind innerhalb der Gebäude verortet. Schallemissionen die die benachbarten Wohngebäude beeinträchtigen könnten, werden nicht auftreten.

#### Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

#### Gegenstand der Stellungnahme:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Bebauungsplan ausgeschlossen. Im WA-Gebiet sind demnach neben der Wohnnutzung auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zulässig. Da derartige Nutzungen im umliegenden Gebiet nicht anzutreffen sind, ist das Gebiet als WR-Gebiet auszuweisen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets für alle Baufelder zulässige Errichtung von nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird grundsätzlich ausgeschlossen. Die zulässiger

Weise überbaubaren Flächen bieten - neben der Errichtung von Wohngebäuden - nicht genügend Raum zur Errichtung dieser entsprechenden Anlagen.

Darüber hinaus ist eine verkehrlich höhere Frequentierung des Plangebiets – wie sie sich aus den ausgeschlossenen Nutzungen ergeben würde – nicht mit dem vorhandenen Straßengerüst der Heinrich-Hertz-Straße und der privaten Erschließung vereinbar.

Die o.g. Gründe führen auch zum Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – hier kommt hinzu, dass über das vorhandene Straßengerüst eine gefahrlose Anfahrt und Belieferung nicht möglich ist.

#### Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

#### Gegenstand der Stellungnahme:

Betriebe des Beherbergungswesens sind grundsätzlich auszuschließen, da derartige Nutzungen zu einem erhöhten Aufkommen des Individualverkehrs führen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zulassung von Betriebe des Beherbergungswesens würde eine verkehrlich höhere Frequentierung des Plangebiets auslösen, was mit dem vorhandenen Straßengerüst der Heinrich-Hertz-Straße und der privaten Erschließung nicht vereinbar wäre.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus diesem Grund ausgeschlossen.

#### Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

#### Gegenstand der Stellungnahme:

Die Stellplätze sind in Tiefgaragen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nordöstlich der Neubebauung nachzuweisen. Eine Anordnung von Stellplätzen und deren Zufahrten südwestlich der Neubebauung ist auszuschließen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung im mit WA 1 gekennzeichneten Gebiet sieht vor, dass bei einer Anzahl von 15 Wohneinheiten 25 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage und 8 Stellplätze auf den hauseigenen Grundstücken nachgewiesen bzw. festgesetzt werden. Damit können je Wohneinheit zwei Stellplätze und drei Besucherstellplätze auf hauseigenen Grundstücken nachgewiesen werden.

Die oberirdischen Stellplätze sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Flächen dafür befinden sich im Bereich der Gebäudeeingänge auf der nordöstlichen Seite der Baukörper.

Die Planung im mit WA 2 gekennzeichneten Gebiet sieht vor, dass zwei Stellplätze je Wohneinheit auf hauseigenem Grundstück, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen sind.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Von einer Prüfung im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahrens kann nicht ausgegangen werden, da es sich hier um ein genehmigungsfreies Bauvorhaben i.S. § 67 BauO NRW im Geltungsbereich eines dann rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen eines genehmigungsfreien Bauvorhabens im Sinne § 67 BauO NRW wird durch die Baugenehmigungsbehörde die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplans abgeglichen, auch der textlichen Festsetzungen. Diese Überprüfung muss durchgeführt werden um beurteilen zu können ob es sich um ein genehmigungsfreies Bauvorhaben nach § 67 handelt. Fällt diese Überprüfung negativ aus kann das 67-Verfahren nicht zur Anwendung kommen. Im Falle des Bebauungsplans 633 ist die Anzahl der privaten Stellplätze je Wohneinheit auch über die textlichen Festsetzungen geregelt.

Da es sich um eine Festsetzung handelt, wird dies, wie oben beschrieben, durch die Bauordnungsbehörde im Rahmen der Genehmigung abgeprüft. Der in der Entwurfsbegründung befindliche Satz:

*Darüber hinaus wird die Stellplatzfrage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.*

Wird aus diesem Grund nicht aus der Entwurfsbegründung gestrichen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Die Zulässigkeit von Wohnräumen im Untergeschoss ist auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In dem im Bebauungsplan mit WA 1 gekennzeichneten Gebiet sind Aufenthaltsräume und Wohnräume im Untergeschoss gemäß § 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 1 (7) nicht zulässig.

Aufgrund der Topografischen Situation ist bei entsprechender Modulation des Geländes nicht auszuschließen, dass auf der westlichen Gebäudeseite das Gelände so gestaltet werden könnte, dass die Unterbringung von Wohnräumen im Untergeschoss möglich wäre und somit der Eindruck eine viergeschossigen Gebäudes gegeben wäre. Um diese auszuschließen wird die oben genannte Festsetzung getroffen.

### Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

### Gegenstand der Stellungnahme:

Es wird vorgeschlagen die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 372,00 üNN festzusetzen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Grund der Topografie ist die Hochbauplanung der örtlichen Situation angepasst worden. Das Gelände fällt von Süd nach Nord ab.

Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung von Geschosshöhen verzichtet. Um die Gebäudekörper in ihrer Höhenentwicklung zu begrenzen werden maximale Gebäudehöhen, in Korrespondenz des Geländeverlaufs, festgesetzt.

Im Baufeld, welches mit WA 1 gekennzeichnet ist, werden die Gebäudehöhen mittels Höhe über Normal Null festgesetzt. Die Höhenfestsetzung der drei Einzelgebäude orientiert sich am Geländeverlauf, das bedeutet in diesem Fall, dass gegenüber dem südlichsten Gebäude (Haus 1) das mittlere (Haus 2) um 0,5 m tiefer angesetzt wird und das nördlichste (Haus 3) wiederum um 0,5 m tiefer, sodass zwischen südlichem und nördlichem Gebäude ein Höhengefälle von einem Meter zu verzeichnen ist. Die Festsetzung von drei sich abstaffelnden Gebäudehöhen erfolgt um eine harmonische Eingliederung der Baukörper in die vorhandene Topografie zu erreichen und einen entsprechend geschmeidigen Höhenübergang zur bestehenden Wohnbebauung am Eibenweg zu erzielen.

Je Gebäudekörper werden zwei Gebäudehöhen festgesetzt. Höhe eins für das erste Obergeschoss und Höhe zwei für das das Gebäude abschließende oberste Geschoss. Das dritte, gebäudeabschließende Geschoss soll gegenüber den beiden darunterliegenden Geschossen in seiner äußeren Umfassung zurücktreten, ohne dass dieses bauordnungsrechtlich als Staffelgeschoss zu bezeichnen wäre, heißt es tritt nicht in Gänze umlaufend zurück.

Das südlichste Gebäude (Haus 1) wird in Korrespondenz mit der Topografie mit der Gebäudehöhe 368,20 üNN an der Baugrenze eins und mit 371,00 üNN an der Baugrenze zwei festgesetzt.

Das mittlere Gebäude (Haus 2) mit Gebäudehöhe 367,70 üNN an der Baugrenze eins und mit 370,50 üNN an der Baugrenze zwei festgesetzt, und das nördlichste Gebäude (Haus 3) mit Gebäudehöhe 367,20 üNN an der Baugrenze eins und mit 370,00 üNN an der Baugrenze zwei festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen und der unterschiedlich zurückspringenden Baugrenzen für das oberste Geschoss, erfolgt um sicherzustellen, dass nicht mehr als drei Geschosse realisiert werden können. Durch die Festsetzung der maximalen oberen Gebäudehöhe kann ausgeschlossen werden, dass ein viertes Geschoss als Staffelgeschoss welches bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist, errichtet werden kann.

Im mit WA 2 gekennzeichneten Baufeld werden die bestehenden Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) der Villa ebenfalls, genau wie im WA 1 Bereich über Normal Null festgesetzt. Auch diese Festsetzung erfolgt als maximale Gebäudehöhe.

### Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

### Gegenstand der Stellungnahme:

Es wird vorausgesetzt, dass die Geschossflächen des unterirdischen Garagengeschosses beim Nachweis der zulässigen GRZ und GFZ auf Grundlage der Bestimmungen in § 21 BauNVO anzurechnen sind.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Baumassenzahlen, darum ist der § 21 BauNVO nicht anzuwenden.

Im Bebauungsplan wird die Anwendung des § 19 (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hier der Absatz 4 über die textlichen Festsetzungen nicht eingeschränkt.

Demnach werden die Flächen der Tiefgarage durch die das Baugrundstück unterbaut wird angerechnet. Bei dem Tiefgaragengeschoss handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss.

Die Geschossfläche ist nur in Vollgeschossen zu ermitteln. Daraus folgt, dass die Geschossfläche in anderen (Nicht-Voll-) Geschossen grundsätzlich nicht zu ermitteln, bzw. mit in Ansatz zu bringen ist, soweit nicht nach Satz 2 im Bebauungsplan eine abweichende Regelung getroffen wird, wobei sich diese Regelung auf Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und Umfassungswände handelt, was hier nicht der Fall ist.

Die Fläche der Tiefgarage, sofern sie nicht dem § 19 (4) Satz 3 BauNVO entspricht, wird nicht mit auf die Grundflächenzahl angerechnet.

### Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

### Gegenstand der Stellungnahme:

Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit einem weiteren zulässigen Staffelgeschoss festzusetzen. Das Staffelgeschoss ist als Nichtvollgeschoss im Sinne § 2 (5) Satz 2 BauO NRW nachzuweisen. Diese Festlegung würde der vorliegenden Hochbauplanung entsprechen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits oben stehend dargelegt, werden keine Geschoszzahlen festgesetzt, sondern die Höhenbegrenzung der Gebäude erfolgt in Korrespondenz mit der Geländetopografie über die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über Normal Null.

Bei dem dritten Geschoss, so sieht es die Hochbauplanung vor, und dies bereits zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, handelt es sich nicht um ein nach BauO NRW definiertes Staffelgeschoß, sondern um ein Vollgeschoss. Um zu verhindern, dass auf dieses dritte, das Gebäude abschließende Geschoss nochmals ein „echtes“ nach BauO NRW definiertes Staffelgeschoß errichtet werden kann, werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

### Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

### Gegenstand der Stellungnahme:

Für den baulichen Bestand – Moll'sche Villa – ist eine dreigeschossige Bauweise festzusetzen, mit der Ergänzung, dass Wohnräume in ausgebauten Dachgeschossen unzulässig sind.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Villa hat im Bestand zwei Vollgeschosse mit einer Geschosshöhe von 3,50 Meter und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss. Auf die Festsetzung von Geschößzahlen wird verzichtet. Um aber diesen Gebäudekörper in seiner bestehenden Kubatur festzuschreiben werden alle Trauf- und Firsthöhen, so wie sie sich im Bestand darstellen, planungsrechtlich im Bebauungsplan als Höhen über Normal Null festgesetzt.

Der bauliche Bestand wird durch die im Bebauungsplan festgelegten restriktiven und engen Festsetzungen stark eingeeengt. Bauliche Erweiterungen sind durch die getroffenen Festsetzungen kaum möglich, darum wird auf den Ausschluss von Wohnräumen in einem eventuell ausgebauten Dachgeschoss nicht geben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im mit WA 2 gekennzeichneten Baufeld werden gebäudescharf festgesetzt.

### Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

3. Stellungnahme 3 und 2 wortgleich  
(siehe Anlage: Mail vom 22.02.2016 Einsprecher 3)