

Bebauungsplan Nr. 633

Gebiet: nördlich Heinrich-Hertz-Straße, östlich Knuthöhe

Ergebnisbericht

Über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) Baugesetzbuch

Der Haupt- Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzungen am 23.03.2017 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 633 Gebiet: nördlich Heinrich-Hertz-Straße, östlich Knuthöhe gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse und die Bezirksvertretung haben gleichlautende Empfehlungen abgegeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 29.05.2017. Parallel dazu fand mit Schreiben vom 24.04.2017 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

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 Knuthöhe 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 per Mail vom 24.05.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert die Erweiterung der Baugrenzen gegenüber des Planentwurfes zur Öffentlichkeitsbeteiligung, hier besonders die Flächen für Terrassen und Balkone. Er ist der Auffassung, dass gerade weil der konkrete Hochbauentwurf zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vorlag, diese Belange im Bebauungsplan hätten Berücksichtigung finden müssen.

Der Einsprecher fordert die Baufenster und Baugrenzen an den Planstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Regel die erste Gelegenheit für die Öffentlichkeit von einer Bauleitplanung Kenntnis zu erlangen und sich in die Planung einzubringen. Es ist regelhaft, dass die Planungen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht zum Abschluss gebracht sind und sich zum nächsten Verfahrensschritt - der Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (2) BauGB - noch in alle Richtungen verändern bzw. angepasst werden.

Die Hochbauplanung, welche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit offengelegen hat, war zu diesem Zeitpunkt in ihrem Planungsprozess ebenfalls noch nicht abgeschlossen, so ist beispielsweise die Höhenabwicklung der drei Gebäude nach Öffentlichkeitsbeteiligung von Haus eins nach Haus drei hin um einen Meter absteigend gestaltet worden. Diese Reduzierung der Höhe wurde erst zur Offenlage berücksichtigt.

Im Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung sind die drei Bauflächen der Häuser eins bis drei lagemäßig so dargestellt wie sie zum Zeitpunkt der Offenlage im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Es ist richtig, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Plan zur Offenlage eine veränderte Geometrie aufweisen als zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung. Dies ergibt sich aus dem zwischen frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung und erfolgter Offenlage fortschreitenden Planungsprozess.

Auch wenn die Geometrie der überbaubaren Grundstücksfläche von der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abweicht fügt sich die geplante Bebauung städtebauliche in die vorhandene Situation ein.

Die Baufenster und Baugrenzen werden aus genannten Gründen nicht auf den Planstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zurück genommen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Planurkunde fehlt die Darstellung des an die Moll'sche Villa anschließenden vorhandenen Garangebäudes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Erstellung einer Bebauungsplanurkunde, d.h. wenn die Urkunde erstmalig angelegt wird, ist die Grundlage dafür, dass zu diesem Zeitpunkt geltende Kataster. Dieser Zeitpunkt wann das Kataster zur Verfügung gestellt wurde wird im Siegelfeld der Bebauungsplanurkunde dokumentiert.

Dem Bebauungsplan Nr. 633 liegt das zum Zeitpunkt 05.02.2017 geltende Kataster zugrunde. Wie dieser Planurkunde zu entnehmen ist, ist die Garage mit daran anschließendem Poolhaus –welches bereits durch genehmigten Abbruchantrag entfernt wurde- eingezeichnet.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Plandarstellung sind die Flächen für Balkone und Terrassen mit A bzw. B gekennzeichnet in der Legende hingegen mit römisch I und II. die widersprüchlichen Angaben sind zu korrigieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Legende zum Bebauungsplan ist die Bezeichnung A und B korrekt dargestellt. In den textlichen Festsetzungen wird von römisch I und II gesprochen, dieser Widerspruch wird korrigiert. In der Geometrie des Bebauungsplans verbleibt die Bezeichnung A und B, genauso wie in der Legende und in den textlichen Festsetzungen werden die Bezeichnungen römisch I und II in A und B abgeändert.

Da es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung eines offensichtlichen Schreibfehlers handelt, ist hier kein Änderungsverfahren des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der in der Bebauungsplanurkunde dargestellte Systemschnitt ist um das Gebäude Eibenweg Nr. 48 zu ergänzen, um darzustellen, dass es keinen „geschmeidigen“ Höhenübergang zwischen Bestand und Planung gibt.

Der Einsprecher schlägt vor für Haus drei die nordwestliche BG 2 um ca. 5,0 Meter in südwestliche Richtung zurück zu nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung des Einsprechers, den Systemschnitt um die Darstellung des Hauses Eibenweg Nr. 48 zu erweitern wird entsprochen und der Schnitt entsprechend ergänzt. Dieser Darstellung ist zu entnehmen, dass die Attika des zweiten Obergeschosses unter der Firstlinie des Hauses Eibenweg Nr. 48 liegt (grafisch gemessen ca. 30 cm). Die Oberkante des gebäudeabschließenden Geschosses liegt – zurückgesetzt – um ca. 2,40 m über dem vorhandenen First.

Zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung waren alle drei Gebäude auf einem Höhenniveau geplant. Um einen besseren Höhenübergang von Planung zu Bestandsbebauung zu erreichen, ist hier zum nächsten Verfahrensschritt (erfolgte Offenlage)

umgeplant worden. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden Haus zwei und drei gegenüber Haus eins um jeweils 50 cm nach unten versetzt. Dies bedeutet im Umkehrschluss Haus drei ist um einen Meter tiefer als ursächlich geplant. Aus diesen Gründen wird dem Vorschlag des Einsprechers zu diesem Punkt nicht gefolgt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Plandarstellung wird für das WA2-Gebiet als Dachform ein WD (Walmdach) festgesetzt. In der Legende ist von einem SD (Satteldach) die Rede. Die widersprüchlichen Angaben sind zu korrigieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Legende zum Bebauungsplan ist die Bezeichnung WD (Walmdach) korrekt dargestellt. In den textlichen Festsetzungen wird von einem Satteldach gesprochen, dieser Widerspruch wird korrigiert. In der Geometrie des Bebauungsplans verbleibt die Bezeichnung WD, genauso wie in der Legende und in den textlichen Festsetzungen wird die Bezeichnung Satteldach in Walmdach abgeändert.

Da es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung eines offensichtlichen Schreibfehlers handelt, ist hier kein Änderungsverfahren des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der in den textlichen Festsetzungen geforderte Grünflächenplan ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Tatsache, dass durch den Antragsteller im Rahmen des Bauantrages ein Begrünungsplan einzureichen ist, handelt es sich nicht um eine textliche Festsetzung, sondern um einen Hinweis.

Dieser Plan wurde vom Antragsteller im Rahmen des Bauantrages, entsprechend des Hinweises auf dem Bebauungsplan, mit eingereicht und ist somit Bestandteil des Bauantrages.

Grundsätzlich werden Unterlagen zu Bauanträgen, auch aus Datenschutzgründen, nicht öffentlich gemacht. Darüber hinaus haben Betroffene (direkt an das Antragsgrundstück Anliegende) gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz das Recht die Bauantragsunterlagen – und damit auch den Begrünungsplan – einzusehen.

Für Betroffene die am Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligt sind und somit keinen Abwehrenspruch haben, haben die Möglichkeit auf der Grundlage des Informationsfreiheitsgesetz Einblick zu nehmen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Neben der widerrechtlich gefällten Buche wurden weitere geschützte Bäume und Sträucher illegal entfernt. Hierfür müssen angemessene Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die im Plangebiet mit WA1 gekennzeichnete Fläche wurde am 08.09.2016 durch die Untere Landschaftsbehörde eine Fällgenehmigung erteilt. Die Bäume im Bereich der WA1 Fläche wurden demnach nicht widerrechtlich gefällt. Für den ohne geltende Fällgenehmigung entfernten Baum wurden am 24.11.2016 nach Forderung und Vorgabe durch die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Remscheid entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen. Es wurden 5 Bäume mit der Pflanzqualität „Solitär-baum, 6 x verpflanzt, mit Drahtballen, 300 – 400 cm breit, 700 – 900 cm hoch, Stammumfang 50 – 60 cm“ gepflanzt.

Mit diesen Ersatzpflanzungen sind die Forderungen der Unteren Landschaftsbehörde vollumfänglich erfüllt. So bedauerlich wie die widerrechtliche Entfernung des Einzelbaumes ist, muss darüber hinaus festgehalten werden, dass auf der Privaten Grünfläche umfangreicher Baum- und Strauchbestand erhalten geblieben ist.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert, dass auf der WA2-Fläche keine Stellplätze und Garagenflächen festgesetzt werden. Der Einsprecher fordert, dass Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahren außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur nordöstlich der Moll'schen Villa zulässig sind und alle übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplatzanlagen freizuhalten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über seine textlichen Festsetzungen trifft der Bebauungsplan für die WA2-Fläche folgende Festsetzung:

Zwei Stellplätze sind pro Wohneinheit auf hauseigenem Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen. Aufgrund der Größe des Grundstücks erscheint eine darüber hinaus gehend regelnde Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan im Absatz 4. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele besonders den vierten Absatz. Von einem langfristigen Erhalt von Bäumen und Grünstrukturen insbesondere in dem WA1-Gebiet keine Rede sein. Hier wurden sämtliche Bäume und Grünflächen z.T. unbegründet vernichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie oben dargelegt, wurden auf dem Grundstück nach Forderung der Unteren Landschaftsbehörde umfangreiche Ersatzpflanzungen vorgenommen. Diese gilt es planungsrechtlich zu sichern. Daher ist die in der Entwurfsbegründung getroffene Aussage – der langfristige Erhalt von Bäumen und Grünstrukturen – korrekt.

Die Aussage, dass sämtliche Bäume und Grünflächen vernichtet wurden, ist in dieser Form nicht korrekt. Im Bereich südwestlich der Moll'schen Villa sind keinerlei Grünstrukturen in der privaten Grünfläche entfernt worden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher merkt an, dass anders als in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, nicht nur Teile des Baum- und Strauchbestandes entfernt wurden, sondern der gesamte Bestand.

Der Einsprecher fordert eine angemessene Ersatzpflanzung vor Ort vorzunehmen und auf einen monetären Ausgleich zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie oben dargelegt wurden am 24.11.2016 nach Forderung und Vorgabe durch die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Remscheid entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher merkt an, dass mit einem formulierten Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid mit den vorgegebenen Ersatzpflanzungen für die gefällte Buche die widerrechtliche Entfernung der weiteren Gehölze nachträglich legalisiert werden.

Dieser Verfahrensweise wird durch den Einsprecher ausdrücklich widersprochen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vom Einsprecher genannten „weitere Gehölze“ genossen keinen naturschutzrechtlichen Schutz, darüber hinaus gab es auch keine „nachträgliche Legalisierung“.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher legt dar, dass der Öffentlichkeit vor Erteilung der Baugenehmigung, das Vorhaben nicht hinreichend bekannt war und damit die Voraussetzungen nach § 33 Abs. 3

BauGB nicht erfüllt waren und somit die erteilte Baugenehmigung und die Bauausführungen entsprechend zurückzunehmen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird ein Verfahren nach § 13 oder § 13a durchgeführt, (BP 633 wird im 13a-Verfahren aufgestellt) kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, (Vorhabenzulassung nach Ermessen) wenn die in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind.

- Anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- Der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- Die Erschließung gesichert ist.

Die genannten Voraussetzungen sind in Gänze erfüllt. Die erteilte Baugenehmigung wird nicht zurückgenommen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Stellungnahme 2
(siehe Anlage: Schreiben vom 24.05.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert die Erweiterung der Baugrenzen gegenüber des Planentwurfes zur Öffentlichkeitsbeteiligung, hier besonders die Flächen für Terrassen und Balkone. Er ist der Auffassung, dass gerade weil der konkrete Hochbauentwurf zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vorlag, diese Belange im Bebauungsplan hätten Berücksichtigung finden müssen.

Der Einsprecher fordert die Baufenster und Baugrenzen an den Planstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Regel die erste Gelegenheit für die Öffentlichkeit von einer Bauleitplanung Kenntnis zu erlangen und sich in die Planung einzubringen. Es ist regelhaft, dass die Planungen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht zum Abschluss gebracht sind und sich zum nächsten Verfahrensschritt - der Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (2) BauGB - noch in alle Richtungen verändern bzw. angepasst werden.

Die Hochbauplanung, welche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit offengelegen hat, war zu diesem Zeitpunkt in ihrem Planungsprozess ebenfalls noch nicht abgeschlossen, so ist beispielsweise die Höhenabwicklung der drei Gebäude nach Öffentlichkeitsbeteiligung von Haus eins nach Haus drei hin um einen Meter absteigend gestaltet worden. Diese Reduzierung der Höhe wurde erst zur Offenlage berücksichtigt.

Im Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung sind die drei Bauflächen der Häuser eins bis drei lagemäßig so dargestellt wie sie zum Zeitpunkt der Offenlage im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Es ist richtig, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Plan zur Offenlage eine veränderte Geometrie aufweisen als zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung. Dies ergibt sich aus dem zwischen frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung und erfolgter Offenlage fortschreitenden Planungsprozess.

Auch wenn die Geometrie der überbaubaren Grundstücksfläche von der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abweicht fügt sich die geplante Bebauung städtebauliche in die vorhandene Situation ein.

Die Baufenster und Baugrenzen werden aus genannten Gründen nicht auf den Planstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zurück genommen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Planurkunde fehlt die Darstellung des an die Moll'sche Villa anschließenden vorhandenen Garagengebäudes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Erstellung einer Bebauungsplanurkunde, d.h. wenn die Urkunde erstmalig angelegt wird, ist die Grundlage dafür, dass zu diesem Zeitpunkt geltende Kataster. Dieser Zeitpunkt wann das Kataster zur Verfügung gestellt wurde wird im Siegelfeld der Bebauungsplanurkunde dokumentiert.

Dem Bebauungsplan Nr. 633 liegt das zum Zeitpunkt 05.02.2017 geltende Kataster zugrunde. Wie dieser Planurkunde zu entnehmen ist, ist die Garage mit daran anschließendem Poolhaus –welches bereits durch genehmigten Abbruchartrag entfernt wurde- eingezeichnet.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Plandarstellung sind die Flächen für Balkone und Terrassen mit A bzw. B gekennzeichnet in der Legende hingegen mit römisch I und II. die widersprüchlichen Angaben sind zu korrigieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Legende zum Bebauungsplan ist die Bezeichnung A und B korrekt dargestellt. In den textlichen Festsetzungen wird von römisch I und II gesprochen, dieser Widerspruch wird korrigiert. In der Geometrie des Bebauungsplans verbleibt die Bezeichnung A und B, genauso wie in der Legende und in den textlichen Festsetzungen werden die Bezeichnungen römisch I und II in A und B abgeändert.

Da es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung eines offensichtlichen Schreibfehlers handelt, ist hier kein Änderungsverfahren des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der in der Bebauungsplanurkunde dargestellte Systemschnitt ist um das Gebäude Eibenweg Nr. 48 zu ergänzen, um darzustellen, dass es keinen „geschmeidigen“ Höhenübergang zwischen Bestand und Planung gibt.

Der Einsprecher schlägt vor für Haus drei die nordwestliche BG 2 um ca. 5,0 Meter in südwestliche Richtung zurück zu nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung des Einsprechers, den Systemschnitt um die Darstellung des Hauses Eibenweg Nr. 48 zu erweitern wird entsprochen und der Schnitt entsprechend ergänzt. Dieser Darstellung ist zu entnehmen, dass die Attika des zweiten Obergeschosses unter der Firstlinie des Hauses Eibenweg Nr. 48 liegt (grafisch gemessen ca. 30 cm). Die Oberkante des gebäudeabschließenden Geschosses liegt – zurückgesetzt – um ca. 2,40 m über dem vorhandenen First.

Zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung waren alle drei Gebäude auf einem Höhenniveau geplant. Um einen besseren Höhenübergang von Planung zu Bestandsbebauung zu erreichen, ist hier zum nächsten Verfahrensschritt (erfolgte Offenlage) umgeplant worden. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden Haus zwei und drei gegenüber Haus eins um jeweils 50 cm nach unten versetzt. Dies bedeutet im Umkehrschluss Haus drei ist um einen Meter tiefer als ursächlich geplant. Aus diesen Gründen wird dem Vorschlag des Einsprechers zu diesem Punkt nicht gefolgt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Plandarstellung wird für das WA2-Gebiet als Dachform ein WD (Walmdach) festgesetzt. In der Legende ist von einem SD (Satteldach) die Rede. Die widersprüchlichen Angaben sind zu korrigieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Legende zum Bebauungsplan ist die Bezeichnung WD (Walmdach) korrekt dargestellt. In den textlichen Festsetzungen wird von einem Satteldach gesprochen, dieser Widerspruch wird korrigiert. In der Geometrie des Bebauungsplans verbleibt die Bezeichnung WD, genauso wie in der Legende und in den textlichen Festsetzungen wird die Bezeichnung Satteldach in Walmdach abgeändert.

Da es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung eines offensichtlichen Schreibfehlers handelt, ist hier kein Änderungsverfahren des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der in den textlichen Festsetzungen geforderte Grünflächenplan ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Tatsache, dass durch den Antragsteller im Rahmen des Bauantrages ein Begrünungsplan einzureichen ist, handelt es sich nicht um eine textliche Festsetzung, sondern um einen Hinweis.

Dieser Plan wurde vom Antragsteller im Rahmen des Bauantrages, entsprechend des Hinweises auf dem Bebauungsplan, mit eingereicht und ist somit Bestandteil des Bauantrages.

Grundsätzlich werden Unterlagen zu Bauanträgen, auch aus Datenschutzgründen, nicht öffentlich gemacht. Darüber hinaus haben Betroffene (direkt an das Antragsgrundstück Anliegende) gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz das Recht die Bauantragsunterlagen – und damit auch den Begrünungsplan – einzusehen.

Für Betroffene die am Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligt sind und somit keinen Abwehrenspruch haben, haben die Möglichkeit auf der Grundlage des Informationsfreiheitsgesetz Einblick zu nehmen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Neben der widerrechtlich gefällten Buche wurden weitere geschützte Bäume und Sträucher illegal entfernt. Hierfür müssen angemessene Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die im Plangebiet mit WA1 gekennzeichnete Fläche wurde am 08.09.2016 durch die Untere Landschaftsbehörde eine Fällgenehmigung erteilt. Die Bäume im Bereich der WA1 Fläche wurden demnach nicht widerrechtlich gefällt. Für den ohne geltende Fällgenehmigung entfernten Baum wurden am 24.11.2016 nach Forderung und Vorgabe durch die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Remscheid entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen. Es wurden 5 Bäume mit der Pflanzqualität „Solitär-baum, 6 x verpflanzt, mit Drahtballen, 300 – 400 cm breit, 700 – 900 cm hoch, Stammumfang 50 – 60 cm“ gepflanzt.

Mit diesen Ersatzpflanzungen sind die Forderungen der Unteren Landschaftsbehörde voll umfänglich erfüllt. So bedauerlich wie die widerrechtliche Entfernung des Einzelbaumes ist, muss darüber hinaus festgehalten werden, dass auf der Privaten Grünfläche umfangreicher Baum- und Strauchbestand erhalten geblieben ist.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert, dass auf der WA2-Fläche keine Stellplätze und Garagenflächen festgesetzt werden. Der Einsprecher fordert, dass Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahren außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur nordöstlich der Moll'schen Villa zulässig sind und alle übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplatzanlagen freizuhalten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über seine textlichen Festsetzungen trifft der Bebauungsplan für die WA2-Fläche folgende Festsetzung:

Zwei Stellplätze sind pro Wohneinheit auf hauseigenem Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen. Aufgrund der Größe des Grundstücks erscheint eine darüber hinaus gehend regelnde Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan im Absatz 4. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele besonders den vierten Absatz. Von einem langfristigen Erhalt von Bäumen und Grünstrukturen insbesondere in dem WA1-Gebiet keine Rede sein. Hier wurden sämtliche Bäume und Grünflächen z.T. unbegründet vernichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie oben dargelegt, wurden auf dem Grundstück nach Forderung der Unteren Landschaftsbehörde umfangreiche Ersatzpflanzungen vorgenommen. Diese gilt es planungsrechtlich zu sichern. Daher ist die in der Entwurfsbegründung getroffene Aussage – der langfristige Erhalt von Bäumen und Grünstrukturen – korrekt.

Die Aussage, dass sämtliche Bäume und Grünflächen vernichtet wurden, ist in dieser Form nicht korrekt. Im Bereich südwestlich der Moll'schen Villa sind keinerlei Grünstrukturen in der privaten Grünfläche entfernt worden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher merkt an, dass anders als in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, nicht nur Teile des Baum- und Strauchbestandes entfernt wurden, sondern der gesamte Bestand.

Der Einsprecher fordert eine angemessene Ersatzpflanzung vor Ort vorzunehmen und auf einen monetären Ausgleich zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie oben dargelegt wurden am 24.11.2016 nach Forderung und Vorgabe durch die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Remscheid entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher merkt an, dass mit einem formulierten Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid mit den vorgegebenen Ersatzpflanzungen für die gefälltete Buche die widerrechtliche Entfernung der weiteren Gehölze nachträglich legalisiert werden. Dieser Verfahrensweise wird durch den Einsprecher ausdrücklich widersprochen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vom Einsprecher genannten „weitere Gehölze“ genossen keinen naturschutzrechtlichen Schutz, darüber hinaus gab es auch keine „nachträgliche Legalisierung“.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

3. Stellungnahme 3
(siehe Anlage: Schreiben vom 24.05.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher verweist auf den seit dem 23.12.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der FNP bietet wie gebietet derzeit eine entsprechende Nutzung (Wohnen) auch im unmittelbaren Bereich der Villa Moll, deren Maß und Bauweise sich natürlich einfügen muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan Nr. 633 wird nach stadtplanerischer Vorgabe durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid das Grundstück auf dem sich die Villa Moll befindet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ein Flächennutzungsplan stellt die generalisierte Planung einer Gemeinde oder Stadt dar. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung kann ein Flächennutzungsplan nicht regeln. Die detailliertere Planung erfolgt dann über den Bebauungsplan.

Für das WA-Gebiet (WA 2) der Villa Moll sind über den Bebauungsplan darüber hinaus die überbaubare Grundstücksfläche die GRZ (Grundflächenzahl), die GFZ (Geschossflächenzahl) und die Dachform festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen sind.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher fordert der Villa Moll einen Neben- bzw. Anbau zuzubilligen. In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, dass in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan auf der Seite 7 in den Zeilen 3 und 4 folgendes vermerkt ist: „... das bestehende Wohngebäude mit Teilen seiner Nebengebäude soll erhalten werden.“

Darüber hinaus stellt er fest, dass dem entgegenstehend der Bebauungsplan weder zeichnerisch noch textlich kein einziges zu erhaltendes Nebengebäude festsetzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in der Entwurfsbegründung auf der Seite 7 in den Zeilen 3 und 4 genannten Teilen von Nebengebäuden und ihr Erhalt, bezieht sich auf die im Zusammenhang mit dem Schwimmbad errichteten Garage, die im Zuge der Abrissarbeiten des Schwimmbades erhalten geblieben ist.

Garagen, Stellplätze und Carports können, ohne dass besondere Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Die Villa verfügte über einen rückwärtigen Anbau in nordwestliche Richtung. Dieser ist abgetragen worden. Für diesen wird ein Ersatz benötigt, dahin das sich dieser etwaige zu errichtende Neubau hintergründig in den noch und weiterhin bestehende Park einfügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vom Einsprecher zitierte rückwärtige Anbau beinhaltete ein Schwimmbad und eine Garage. Im Zuge des Abbruchs ist die Garage erhalten geblieben.

Wie bereits oben dargelegt können Garagen, Stellplätze und Carports errichtet werden. Die bestehende Garage darüber hinaus sowieso Bestandsschutz.

Städtebaulich soll die historische Situation weitestgehend wieder hergestellt werden, aus diesem Grund erfolgt die enge Festsetzung der Baugrenzen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen und das enge Baufenster der Villa Moll sind ermessensfehlerhaft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits oben dargelegt können Garagen, Stellplätze und Carports errichtet werden. Die bestehende Garage darüber hinaus sowieso Bestandsschutz.

Städtebaulich soll die historische Situation weitestgehend wieder hergestellt werden, aus diesem Grund erfolgt die enge Festsetzung der Baugrenzen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Ein solcher Baukörper wie die Villa Moll hatte zu seiner Zeit immer angemessene Nebengebäude, daher ist das Bebauungsfenster in der WA1-Fläche ahistorisch.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauaktenarchiv der Stadt Remscheid hält alte Hausakten bereit. Auch die ursprüngliche Bauakte der Villa Moll ist in diesem Archiv vorhanden. Nach dieser Aktenlage hat die Villa Moll zu ihrer Entstehungszeit (Antrag vom Februar 1908) keinerlei Anbauten oder Nebengebäude jedweder Art gehabt.

Im Juli 1949 wurde ein Umbauantrag für einen Bereich innerhalb der Villa (Badeinbau) gestellt und ein Garagenanbau in nordwestliche Richtung wurde ebenso beantragt und genehmigt.

Erst im Jahr 1968 wurde ein Schwimmbad mit einer weiteren Garage beantragt und genehmigt, beides keine klassischen Nutzungen die zur Entstehungszeit der Villa üblich gewesen wären.

Den historischen Akten ist zu entnehmen, dass die Villa Moll 1908 als Solitärbaukörper geplant und entstanden ist und erst mit dem nicht typischen Anbau des Schwimmbades entsprechende Nebengebäude erhalten hat. Mit den Festsetzungen die der Bebauungsplan Nr. 633 trifft wird die historische Situation wieder hergestellt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Warum war die Nutzung eines großen, langgestreckten Nebengebäudes über die Jahrzehnte für die Villa möglich und nun nicht mehr?

Die bauliche Situation durch einen Neu-/Anbau würde die Villa als Solitärbaukörper keinen Abbruch tun, da die Nord(west-)achse sowieso von drei Neubauten des WA 1 dominiert ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits oben dargelegt, war die Villa Moll 1908 als Solitärbaukörper konzipiert. Die nachträglichen Anbauten, besonders der Anbau des Schwimmbades aus dem Jahr 1968 stellen sich als atypisch dar. Nunmehr besteht die Möglichkeit die historische Situation, unter Erhalt der Garagen, wieder herzustellen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

4. Stellungnahme 4
(siehe Anlage: Schreiben vom 20.05.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert die Erweiterung der Baugrenzen gegenüber des Planentwurfes zur Öffentlichkeitsbeteiligung, hier besonders die Flächen für Terrassen und Balkone. Er ist der Auffassung, dass gerade weil der konkrete Hochbauentwurf zum Zeitpunkt der

Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vorlag, diese Belange im Bebauungsplan hätten Berücksichtigung finden müssen.
Der Einsprecher fordert die Baufenster und Baugrenzen an den Planstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Regel die erste Gelegenheit für die Öffentlichkeit von einer Bauleitplanung Kenntnis zu erlangen und sich in die Planung einzubringen. Es ist regelhaft, dass die Planungen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht zum Abschluss gebracht sind und sich zum nächsten Verfahrensschritt - der Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (2) BauGB - noch in alle Richtungen verändern bzw. angepasst werden.

Die Hochbauplanung, welche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit offengelegen hat, war zu diesem Zeitpunkt in ihrem Planungsprozess ebenfalls noch nicht abgeschlossen, so ist beispielsweise die Höhenabwicklung der drei Gebäude nach Öffentlichkeitsbeteiligung von Haus eins nach Haus drei hin um einen Meter absteigend gestaltet worden. Diese Reduzierung der Höhe wurde erst zur Offenlage berücksichtigt.

Im Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung sind die drei Bauflächen der Häuser eins bis drei lagemäßig so dargestellt wie sie zum Zeitpunkt der Offenlage im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Es ist richtig, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Plan zur Offenlage eine veränderte Geometrie aufweisen als zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung. Dies ergibt sich aus dem zwischen frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung und erfolgter Offenlage fortschreitenden Planungsprozess.

Auch wenn die Geometrie der überbaubaren Grundstücksfläche von der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abweicht fügt sich die geplante Bebauung städtebauliche in die vorhandene Situation ein.

Die Baufenster und Baugrenzen werden aus genannten Gründen nicht auf den Planstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zurück genommen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Planurkunde fehlt die Darstellung des an die Moll'sche Villa anschließenden vorhandenen Garagengebäudes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Erstellung einer Bebauungsplanurkunde, d.h. wenn die Urkunde erstmalig angelegt wird, ist die Grundlage dafür, dass zu diesem Zeitpunkt geltende Kataster. Dieser Zeitpunkt wann das Kataster zur Verfügung gestellt wurde wird im Siegelfeld der Bebauungsplanurkunde dokumentiert.

Dem Bebauungsplan Nr. 633 liegt das zum Zeitpunkt 05.02.2017 geltende Kataster zugrunde. Wie dieser Planurkunde zu entnehmen ist, ist die Garage mit daran anschließendem Poolhaus –welches bereits durch genehmigten Abbruchartrag entfernt wurde- eingezeichnet.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Plandarstellung sind die Flächen für Balkone und Terrassen mit A bzw. B gekennzeichnet in der Legende hingegen mit römisch I und II. die widersprüchlichen Angaben sind zu korrigieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Legende zum Bebauungsplan ist die Bezeichnung A und B korrekt dargestellt. In den textlichen Festsetzungen wird von römisch I und II gesprochen, dieser Widerspruch wird korrigiert. In der Geometrie des Bebauungsplans verbleibt die Bezeichnung A und B, genauso wie in der Legende und in den textlichen Festsetzungen werden die Bezeichnungen römisch I und II in A und B abgeändert.

Da es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung eines offensichtlichen Schreibfehlers handelt, ist hier kein Änderungsverfahren des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der in der Bebauungsplanurkunde dargestellte Systemschnitt ist um das Gebäude Eibenweg Nr. 48 zu ergänzen, um darzustellen, dass es keinen „geschmeidigen“ Höhenübergang zwischen Bestand und Planung gibt.

Der Einsprecher schlägt vor für Haus drei die nordwestliche BG 2 um ca. 5,0 Meter in südwestliche Richtung zurück zu nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung des Einsprechers, den Systemschnitt um die Darstellung des Hauses Eibenweg Nr. 48 zu erweitern wird entsprochen und der Schnitt entsprechend ergänzt. Dieser Darstellung ist zu entnehmen, dass die Attika des zweiten Obergeschosses unter der Firstlinie des Hauses Eibenweg Nr. 48 liegt (grafisch gemessen ca. 30 cm). Die Oberkante des gebäudeabschließenden Geschosses liegt – zurückgesetzt – um ca. 2,40 m über dem vorhandenen First.

Zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung waren alle drei Gebäude auf einem Höhenniveau geplant. Um einen besseren Höhenübergang von Planung zu Bestandsbebauung zu erreichen, ist hier zum nächsten Verfahrensschritt (erfolgte Offenlage) umgeplant worden. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden Haus zwei und drei gegenüber Haus eins um jeweils 50 cm nach unten versetzt. Dies bedeutet im Umkehrschluss Haus drei ist um einen Meter tiefer als ursächlich geplant. Aus diesen Gründen wird dem Vorschlag des Einsprechers zu diesem Punkt nicht gefolgt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Plandarstellung wird für das WA2-Gebiet als Dachform ein WD (Walmdach) festgesetzt. In der Legende ist von einem SD (Satteldach) die Rede. Die widersprüchlichen Angaben sind zu korrigieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Legende zum Bebauungsplan ist die Bezeichnung WD (Walmdach) korrekt dargestellt. In den textlichen Festsetzungen wird von einem Satteldach gesprochen, dieser Widerspruch wird korrigiert. In der Geometrie des Bebauungsplans verbleibt die Bezeichnung WD, genauso wie in der Legende und in den textlichen Festsetzungen wird die Bezeichnung Satteldach in Walmdach abgeändert.

Da es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung eines offensichtlichen Schreibfehlers handelt, ist hier kein Änderungsverfahren des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der in den textlichen Festsetzungen geforderte Grünflächenplan ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Tatsache, dass durch den Antragsteller im Rahmen des Bauantrages ein Begrünungsplan einzureichen ist, handelt es sich nicht um eine textliche Festsetzung, sondern um einen Hinweis.

Dieser Plan wurde vom Antragsteller im Rahmen des Bauantrages, entsprechend des Hinweises auf dem Bebauungsplan, mit eingereicht und ist somit Bestandteil des Bauantrages.

Grundsätzlich werden Unterlagen zu Bauanträgen, auch aus Datenschutzgründen, nicht öffentlich gemacht. Darüber hinaus haben Betroffene (direkt an das Antragsgrundstück Anliegende) gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz das Recht die Bauantragsunterlagen – und damit auch den Begrünungsplan – einzusehen.

Für Betroffene die am Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligt sind und somit keinen Abwehrensanspruch haben, haben die Möglichkeit auf der Grundlage des Informationsfreiheitsgesetz Einblick zu nehmen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Neben der widerrechtlich gefällten Buche wurden weitere geschützte Bäume und Sträucher illegal entfernt. Hierfür müssen angemessene Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die im Plangebiet mit WA1 gekennzeichnete Fläche wurde am 08.09.2016 durch die Untere Landschaftsbehörde eine Fällgenehmigung erteilt. Die Bäume im Bereich der WA1

Fläche wurden demnach nicht widerrechtlich gefällt. Für den ohne geltende Fällgenehmigung entfernten Baum wurden am 24.11.2016 nach Forderung und Vorgabe durch die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Remscheid entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen. Es wurden 5 Bäume mit der Pflanzqualität „Solitär-baum, 6 x verpflanzt, mit Drahtballen, 300 – 400 cm breit, 700 – 900 cm hoch, Stammumfang 50 – 60 cm“ gepflanzt.

Mit diesen Ersatzpflanzungen sind die Forderungen der Unteren Landschaftsbehörde voll umfänglich erfüllt. So bedauerlich wie die widerrechtliche Entfernung des Einzelbaumes ist, muss darüber hinaus festgehalten werden, dass auf der Privaten Grünfläche umfangreicher Baum- und Strauchbestand erhalten geblieben ist.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert, dass auf der WA2-Fläche keine Stellplätze und Garagenflächen festgesetzt werden. Der Einsprecher fordert, dass Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahren außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur nordöstlich der Moll'schen Villa zulässig sind und alle übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplatzanlagen freizuhalten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über seine textlichen Festsetzungen trifft der Bebauungsplan für die WA2-Fläche folgende Festsetzung:

Zwei Stellplätze sind pro Wohneinheit auf hauseigenem Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen. Aufgrund der Größe des Grundstücks erscheint eine darüber hinaus gehend regelnde Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan im Absatz 4. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele besonders den vierten Absatz. Von einem langfristigen Erhalt von Bäumen und Grünstrukturen insbesondere in dem WA1-Gebiet keine Rede sein. Hier wurden sämtliche Bäume und Grünflächen z.T. unbegründet vernichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie oben dargelegt, wurden auf dem Grundstück nach Forderung der Unteren Landschaftsbehörde umfangreiche Ersatzpflanzungen vorgenommen. Diese gilt es planungsrechtlich zu sichern. Daher ist die in der Entwurfsbegründung getroffene Aussage – der langfristige Erhalt von Bäumen und Grünstrukturen – korrekt.

Die Aussage, dass sämtliche Bäume und Grünflächen vernichtet wurden, ist in dieser Form nicht korrekt. Im Bereich südwestlich der Moll'schen Villa sind keinerlei Grünstrukturen in der privaten Grünfläche entfernt worden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher merkt an, dass anders als in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, nicht nur Teile des Baum- und Strauchbestandes entfernt wurden, sondern der gesamte Bestand.

Der Einsprecher fordert eine angemessene Ersatzpflanzung vor Ort vorzunehmen und auf einen monetären Ausgleich zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie oben dargelegt wurden am 24.11.2016 nach Forderung und Vorgabe durch die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Remscheid entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher merkt an, dass mit einem formulierten Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid mit den vorgegebenen Ersatzpflanzungen für die gefällte Buche die widerrechtliche Entfernung der weiteren Gehölze nachträglich legalisiert werden. Dieser Verfahrensweise wird durch den Einsprecher ausdrücklich widersprochen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vom Einsprecher genannten „weitere Gehölze“ genossen keinen naturschutzrechtlichen Schutz, darüber hinaus gab es auch keine „nachträgliche Legalisierung“.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

5. Stellungnahme 5
(siehe Anlage: Schreiben vom 25.05.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert die Erweiterung der Baugrenzen gegenüber des Planentwurfes zur Öffentlichkeitsbeteiligung, hier besonders die Flächen für Terrassen und Balkone. Er ist der Auffassung, dass gerade weil der konkrete Hochbauentwurf zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vorlag, diese Belange im Bebauungsplan hätten Berücksichtigung finden müssen.

Der Einsprecher fordert die Baufenster und Baugrenzen an den Planstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Regel die erste Gelegenheit für die Öffentlichkeit von einer Bauleitplanung Kenntnis zu erlangen und sich in die Planung einzubringen. Es ist regelhaft, dass die Planungen zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht zum Abschluss gebracht sind und sich zum nächsten Verfahrensschritt - der Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 (2) BauGB - noch in alle Richtungen verändern bzw. angepasst werden.

Die Hochbauplanung, welche im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit offengelegen hat, war zu diesem Zeitpunkt in ihrem Planungsprozess ebenfalls noch nicht abgeschlossen, so ist beispielsweise die Höhenabwicklung der drei Gebäude nach Öffentlichkeitsbeteiligung von Haus eins nach Haus drei hin um einen Meter absteigend gestaltet worden. Diese Reduzierung der Höhe wurde erst zur Offenlage berücksichtigt.

Im Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung sind die drei Bauflächen der Häuser eins bis drei lagemäßig so dargestellt wie sie zum Zeitpunkt der Offenlage im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Es ist richtig, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Plan zur Offenlage eine veränderte Geometrie aufweisen als zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung. Dies ergibt sich aus dem zwischen frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung und erfolgter Offenlage fortschreitenden Planungsprozess.

Auch wenn die Geometrie der überbaubaren Grundstücksfläche von der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abweicht fügt sich die geplante Bebauung städtebauliche in die vorhandene Situation ein.

Die Baufenster und Baugrenzen werden aus genannten Gründen nicht auf den Planstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zurück genommen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Planurkunde fehlt die Darstellung des an die Moll´sche Villa anschließenden vorhandenen Garagengebäudes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Erstellung einer Bebauungsplanurkunde, d.h. wenn die Urkunde erstmalig angelegt wird, ist die Grundlage dafür, dass zu diesem Zeitpunkt geltende Kataster. Dieser Zeitpunkt wann das Kataster zur Verfügung gestellt wurde wird im Siegelfeld der Bebauungsplanurkunde dokumentiert.

Dem Bebauungsplan Nr. 633 liegt das zum Zeitpunkt 05.02.2017 geltende Kataster zugrunde. Wie dieser Planurkunde zu entnehmen ist, ist die Garage mit daran anschließendem Poolhaus –welches bereits durch genehmigten Abbruchartrag entfernt wurde- eingezeichnet.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Plandarstellung sind die Flächen für Balkone und Terrassen mit A bzw. B gekennzeichnet in der Legende hingegen mit römisch I und II. die widersprüchlichen Angaben sind zu korrigieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Legende zum Bebauungsplan ist die Bezeichnung A und B korrekt dargestellt. In den textlichen Festsetzungen wird von römisch I und II gesprochen, dieser Widerspruch wird korrigiert. In der Geometrie des Bebauungsplans verbleibt die Bezeichnung A und B, genauso wie in der Legende und in den textlichen Festsetzungen werden die Bezeichnungen römisch I und II in A und B abgeändert.

Da es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung eines offensichtlichen Schreibfehlers handelt, ist hier kein Änderungsverfahren des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der in der Bebauungsplanurkunde dargestellte Systemschnitt ist um das Gebäude Eibenweg Nr. 48 zu ergänzen, um darzustellen, dass es keinen „geschmeidigen“ Höhenübergang zwischen Bestand und Planung gibt.

Der Einsprecher schlägt vor für Haus drei die nordwestliche BG 2 um ca. 5,0 Meter in südwestliche Richtung zurück zu nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung des Einsprechers, den Systemschnitt um die Darstellung des Hauses Eibenweg Nr. 48 zu erweitern wird entsprochen und der Schnitt entsprechend ergänzt. Dieser Darstellung ist zu entnehmen, dass die Attika des zweiten Obergeschosses unter der Firstlinie des Hauses Eibenweg Nr. 48 liegt (grafisch gemessen ca. 30 cm). Die Oberkante des gebäudeabschließenden Geschosses liegt – zurückgesetzt – um ca. 2,40 m über dem vorhandenen First.

Zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung waren alle drei Gebäude auf einem Höhenniveau geplant. Um einen besseren Höhenübergang von Planung zu Bestandsbebauung zu erreichen, ist hier zum nächsten Verfahrensschritt (erfolgte Offenlage) umgeplant worden. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden Haus zwei und drei gegenüber Haus eins um jeweils 50 cm nach unten versetzt. Dies bedeutet im Umkehrschluss Haus drei ist um einen Meter tiefer als ursächlich geplant. Aus diesen Gründen wird dem Vorschlag des Einsprechers zu diesem Punkt nicht gefolgt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In der Plandarstellung wird für das WA2-Gebiet als Dachform ein WD (Walmdach) festgesetzt. In der Legende ist von einem SD (Satteldach) die Rede. Die widersprüchlichen Angaben sind zu korrigieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Legende zum Bebauungsplan ist die Bezeichnung WD (Walmdach) korrekt dargestellt. In den textlichen Festsetzungen wird von einem Satteldach gesprochen, dieser Widerspruch wird korrigiert. In der Geometrie des Bebauungsplans verbleibt die Bezeichnung WD, genauso wie in der Legende und in den textlichen Festsetzungen wird die Bezeichnung Satteldach in Walmdach abgeändert.

Da es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung eines offensichtlichen Schreibfehlers handelt, ist hier kein Änderungsverfahren des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der in den textlichen Festsetzungen geforderte Grünflächenplan ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Tatsache, dass durch den Antragsteller im Rahmen des Bauantrages ein Begrünungsplan einzureichen ist, handelt es sich nicht um eine textliche Festsetzung, sondern um einen Hinweis.

Dieser Plan wurde vom Antragsteller im Rahmen des Bauantrages, entsprechend des Hinweises auf dem Bebauungsplan, mit eingereicht und ist somit Bestandteil des Bauantrages.

Grundsätzlich werden Unterlagen zu Bauanträgen, auch aus Datenschutzgründen, nicht öffentlich gemacht. Darüber hinaus haben Betroffene (direkt an das Antragsgrundstück Anliegende) gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz das Recht die Bauantragsunterlagen – und damit auch den Begrünungsplan – einzusehen.

Für Betroffene die am Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligt sind und somit keinen Abwehrenspruch haben, haben die Möglichkeit auf der Grundlage des Informationsfreiheitsgesetz Einblick zu nehmen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Neben der widerrechtlich gefällten Buche wurden weitere geschützte Bäume und Sträucher illegal entfernt. Hierfür müssen angemessene Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die im Plangebiet mit WA1 gekennzeichnete Fläche wurde am 08.09.2016 durch die Untere Landschaftsbehörde eine Fällgenehmigung erteilt. Die Bäume im Bereich der WA1 Fläche wurden demnach nicht widerrechtlich gefällt. Für den ohne geltende Fällgenehmigung entfernten Baum wurden am 24.11.2016 nach Forderung und Vorgabe durch die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Remscheid entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen. Es wurden 5 Bäume mit der Pflanzqualität „Solitär-baum, 6 x verpflanzt, mit Drahtballen, 300 – 400 cm breit, 700 – 900 cm hoch, Stammumfang 50 – 60 cm“ gepflanzt.

Mit diesen Ersatzpflanzungen sind die Forderungen der Unteren Landschaftsbehörde voll umfänglich erfüllt. So bedauerlich wie die widerrechtliche Entfernung des Einzelbaumes ist, muss darüber hinaus festgehalten werden, dass auf der Privaten Grünfläche umfangreicher Baum- und Strauchbestand erhalten geblieben ist.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert, dass auf der WA2-Fläche keine Stellplätze und Garagenflächen festgesetzt werden. Der Einsprecher fordert, dass Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahren außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur nordöstlich der Moll'schen Villa zulässig sind und alle übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplatzanlagen freizuhalten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über seine textlichen Festsetzungen trifft der Bebauungsplan für die WA2-Fläche folgende Festsetzung:

Zwei Stellplätze sind pro Wohneinheit auf hauseigenem Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen. Aufgrund der Größe des Grundstücks erscheint eine darüber hinaus gehend regelnde Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kritisiert in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan im Absatz 4. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele besonders den vierten Absatz. Von einem langfristigen Erhalt von Bäumen und Grünstrukturen insbesondere in dem WA1-Gebiet keine Rede sein. Hier wurden sämtliche Bäume und Grünflächen z.T. unbegründet vernichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie oben dargelegt, wurden auf dem Grundstück nach Forderung der Unteren Landschaftsbehörde umfangreiche Ersatzpflanzungen vorgenommen. Diese gilt es planungsrechtlich zu sichern. Daher ist die in der Entwurfsbegründung getroffene Aussage – der langfristige Erhalt von Bäumen und Grünstrukturen – korrekt.

Die Aussage, dass sämtliche Bäume und Grünflächen vernichtet wurden, ist in dieser Form nicht korrekt. Im Bereich südwestlich der Moll'schen Villa sind keinerlei Grünstrukturen in der privaten Grünfläche entfernt worden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher merkt an, dass anders als in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, nicht nur Teile des Baum- und Strauchbestandes entfernt wurden, sondern der gesamte Bestand.

Der Einsprecher fordert eine angemessene Ersatzpflanzung vor Ort vorzunehmen und auf einen monetären Ausgleich zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie oben dargelegt wurden am 24.11.2016 nach Forderung und Vorgabe durch die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Remscheid entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher merkt an, dass mit einem formulierten Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid mit den vorgegebenen Ersatzpflanzungen für die gefälltte Buche die widerrechtliche Entfernung der weiteren Gehölze nachträglich legalisiert werden. Dieser Verfahrensweise wird durch den Einsprecher ausdrücklich widersprochen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vom Einsprecher genannten „weitere Gehölze“ genossen keinen naturschutzrechtlichen Schutz, darüber hinaus gab es auch keine „nachträgliche Legalisierung“.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.