

Bebauungsplan Nr. 667

Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark

Ergebnisbericht

Über die frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzungen am 17.11.2016 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 667 Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse und die Bezirksvertretung haben gleichlautende Empfehlungen abgegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bezirksvertretung Alt-Remscheid hat in ihrer Sitzungen am 25.10.2016 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 29.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017.

Informelles zur Planung

Im Bereich der Königstraße Nr. 78 – 82, bzw. auf dem diesen beiden Gebäuden nördlich angrenzenden Hintergelände, befindet sich der ehemalige Produktionsstandort der Firma Loosinkel. An diesem Standort wurden Hand- und Maschinensägeblätter, Kreissägeblätter und Messer für Holz- und Kunststoffverarbeitung gefertigt. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung Ende 2015 und nunmehr längerem Leerstand der Fabrikhallen, wird seitens eines Investors geplant den gesamten gewerblichen Gebäudebestand rückzubauen und auf dem freiwerdenden Gelände die Realisierung einer Wohnbebauung anzustreben.

Der Bebauungsplan Nr. 667 soll hierfür die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Das Plangebiet (Gesamtgröße ca. 8500 m²) umfasst dabei neben dem Gelände der ehemaligen Metallsägen- und Präzisionswerkzeugfabrik (Gemarkung Remscheid, Flur 1, Flurstücke Nr. 1 und 2) auch – zur Sicherung einer optimalen Erschließungssituation - den Teilabschnitt der Königstraße, der diesem Gelände südlich vorgelagert ist.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

1. Stellungnahme 1
(siehe Anlage: Schreiben (Mail) vom 27.06.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher führt aus, dass im Bebauungsplan, in Anlehnung an den baulichen Bestand, die offene Bauweise festgesetzt ist. Er ist der Auffassung, dass in Bezug auf die umgebende Bebauung diese Anlehnung völlig verloren gegangen ist. Die schweren, massiven Baukörper überrumpeln das feingliedrige Ensemble der Ottostraße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung des Wohngebietes stellt eine städtebauliche Verbesserung im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Looskinkel dar. Der Baukörper des aufgelassenen Fabrikgebäudes stellt sich in direkten baulichen Zusammenhang der Bebauung an der Ottostraße, aber auch der Königstraße, als Fremdkörper dar. Der mittlere Grundstücksanteil ist zu fast 100% versiegelt und stößt ohne Grenzabstand sowohl an die östliche als auch an die westliche Grundstücksgrenze. Mit der Umsetzung der Planung kann eine der vorhandenen städtebaulichen Situation angepasste Bebauung geschaffen werden. Geplant sind vier Solitärbaukörper. Zusätzlich kann erreicht werden, dass gegenüber dem baulichen Bestand Flächen in Zukunft entsiegelt werden können und letztendlich nach Umsetzung weniger versiegelte Fläche vorhanden ist, als es derzeit der Stand ist.

Und somit geht die geplante Bebauung wesentlich besser auf das feingliedrige Ensemble an der Ottostraße ein als der derzeitige Bestand es je getan hat.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Nach Ausführung des Einsprechers soll die GRZ und die GFZ an die Werte der GRZ und GFZ in der Ottostraße angepasst werden.

Das Erscheinungsbild seines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes sieht er durch die massigen Gebäude der Planung beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Höchstwerte für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist sichergestellt, genau wie die Baunutzungsverordnung es verlangt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt sind.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher wendet sich strikt gegen diese massive Bauweise und fordert mindestens ein Geschoss weniger je Haus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist eine dreigeschossige Bebauung (als Vollgeschoss) festgesetzt. Zudem werden die Höhen des jeweiligen dritten Obergeschosses und des jeweiligen abschließenden Staffelgeschosses (als nicht Vollgeschoss) mit maximalen Höhen über Normal Null festgesetzt um die Höhenentwicklung entsprechend zu steuern bzw. einzugrenzen.

Auf der Bebauungsplanurkunde ist ein entsprechender Systemschnitt, der die Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Gelände vermittelt, dargestellt. Aus stadtplanerischer Sicht erscheint die Einpassung in Gelände und baulichen Bestand gelungen, sodass auf kein Geschoss verzichtet werden sollte.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Auf dem Grundstück des Einsprechers steht an der Grenze zum Plangebiet eine ca. 2,50 m hohe Mauer die in jedem Falle erhalten bleiben muss. Ebenso steht in diesem Bereich ein Ahorn mit einem Umfang von 2,20 m der ebenso erhalten bleiben muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück des Einsprechers befindet sich nicht im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 667 und kann daher für diesen Bereich auch keine Festsetzungen treffen.

Absprachen und Regelungen außerhalb des Geltungsbereiches müssen zwischen Antragsteller und Einsprecher privatrechtlich geregelt werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Auf der Nordseite des Plangebiets zum Stadtpark hin, besteht zurzeit ein „Wald“ mit einer Tiefe von ca. 40 m, der auf ca. 14,00 m reduziert wird. Der Einsprecher bittet um eine angemessene Reduzierung beim Abholzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Teilbereich dieser Grünfläche wird, auch um einen harmonischen Übergang von der Wohnbaufläche zur Fläche des nördlich angrenzenden Stadtparks zu erreichen, als Private Grünfläche mit der zusätzlichen überlagernden Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, festgesetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller bei der Unteren Landschaftsbehörde ein Antrag auf Fällung der Bäume, die im Bereich der Fläche die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, zu stellen. Der Fällantrag wird

von der Fachbehörde geprüft und die dann zu erteilende Fällgenehmigung bezieht sich ausschließlich auf Bäume die sich außerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB festgesetzten Fläche befinden. Die Fällgenehmigung wird sich ausschließlich auf die Bäume begrenzen die sich, nach Bebauungsplan innerhalb der Allgemeinen Wohnbaufläche befinden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2. Stellungnahme 2
(siehe Anlage: Schreiben vom 28.06.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Die Bedenken des Einsprechers richten sich gegen die Höhe und das Gebäudevolumen, es besteht keine harmonische Proportionalität zwischen Alt- und Neubau in diesem Gebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung des Wohngebietes stellt eine städtebauliche Verbesserung im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Looskinkel dar. Der Baukörper des aufgelassenen Fabrikgebäudes stellt sich in direkten baulichen Zusammenhang der Bebauung an der Ottostraße, aber auch der Königstraße, als Fremdkörper dar. Der mittlere Grundstücksanteil ist zu fast 100% versiegelt und stößt ohne Grenzabstand sowohl an die östliche als auch an die westliche Grundstücksgrenze. Mit der Umsetzung der Planung kann eine der vorhandenen städtebaulichen Situation angepasste Bebauung geschaffen werden. Geplant sind vier Solitärbaukörper. Zusätzlich kann erreicht werden, dass gegenüber dem baulichen Bestand Flächen in Zukunft entsiegelt werden können und letztendlich nach Umsetzung weniger versiegelte Fläche vorhanden ist, als es derzeit der Stand ist. Und somit geht die geplante Bebauung wesentlich besser auf das feingliedrige Ensemble an der Ottostraße ein als der derzeitige Bestand es je getan hat.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Die geplante Bebauung sollte um ein Stockwerk geringer ausfallen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist eine dreigeschossige Bebauung (als Vollgeschoss) festgesetzt. Zudem werden die Höhen des jeweiligen dritten Obergeschosses und des jeweiligen abschließenden Staffelgeschosses (als nicht Vollgeschoss) mit maximalen Höhen über Normal Null festgesetzt um die Höhenentwicklung entsprechend zu steuern.

Auf der Bebauungsplanurkunde ist ein entsprechender Systemschnitt, der die Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Gelände vermittelt, dargestellt. Aus stadtplanerischer Sicht erscheint die Einpassung in Gelände und baulichen Bestand gelungen, sodass auf kein Geschoss verzichtet werden sollte.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

3. Stellungnahme 3
(siehe Anlage: Schreiben per Mail vom 29.06.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher merkt an, dass entgegen der Aussagen in der Informationsbroschüre sich bei dem Gebäude Königstraße 74 nicht um eine ehemalige Fabrikantenvilla handelt, sondern um ein Wohnhaus mit Firmenerweiterungsflächen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach entsprechenden Recherchen im Bauaktenarchiv der Stadt Remscheid muss festgestellt werden, dass es sich nach Aktenlage, wie vom Einsprecher vorgetragen, um ein einfaches Wohnhaus handelt. Zum nächsten Verfahrensschritt –öffentliche Auslegung- wird diese Aussage entsprechend korrigiert.

In der Informationsbroschüre unter dem Kapitel II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE Punkt 2. Flächennutzungsplan (FNP) wird ausgeführt, dass das Grundstück –obwohl im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt- immer schon ein Wohngrundstück, sprich zu Wohnzwecken, wenn auch nicht ausschließlich, genutzt wurde. Nach oben genannter Aktenrecherche ist diese Aussage nach wie vor korrekt. Davon bleibt unbenommen, dass der FNP diese Fläche als Gewerbe darstellt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher merkt an, dass das Grundstück (Königstraße 74 gemeint ist hier das Flurstück 73) nicht ausschließlich zum Wohnen genutzt wird, sondern am östlichen Rand die Firma awega Werkzeugbau GmbH und die Schreinerei Sablotny ansässig sind.

Der Einsprecher geht davon aus, dass die Behörde überprüft ob und unter welchen Voraussetzungen die Umwandlung der Fläche von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Firma awega Werkzeugbau GmbH befindet sich auf den Nachbarflurstücken 75 und 102 am östlichen Rand des Flurstückes 73. Der Gebäudeteil, in dem die Schreinerei Sablotny untergebracht ist befindet sich zu einem kleineren Teil auf dem Flurstück 75 und zum größeren Anteil auf dem Flurstück 73 auf dem auch das Wohnhaus Königstraße Nr. 74 steht. Zum nächsten Verfahrensschritt –öffentliche Auslegung- wird diese Aussage präzisiert um Missverständnisse auszuräumen.

Die Planungsabsicht des BP 667 intendiert eine wohnbauliche Entwicklung. Diese widerspricht der flächig vorhandenen FNP-Darstellung „gewerbliche Baufläche“.

Der Geltungsbereich des BP 667 grenzt im Nordwesten an eine Wohnbauflächendarstellung an. Östlich und südöstlich setzt sich die gewerbliche Baufläche fort. Nördlich befindet sich eine Grünflächendarstellung, südlich die Königstraße.

Die betreffende gewerbliche Baufläche, innerhalb welcher der BP 667 aufgestellt wird, ist insgesamt 2,6 ha groß. Außerhalb des Geltungsbereichs des BP 667, welcher 0,7 ha umfasst, verbleibt eine gewerbliche Baufläche im Umfang von 1,9 ha. Beide Bereiche sind bzw. wären bezogen auf die Darstellungsschwelle von 0,2 ha weiterhin als eigenständige Flächen darstellbar.

Die angrenzende Wohnbauflächendarstellung kann auf den Geltungsbereich des BP 667 durch Berichtigung ausgeweitet werden. Eine solitäre Flächenausweisung ist keine Folge der Aufstellung des BP 667.

Innerhalb des Geltungsbereichs des BP 667 wurde während der Aufstellung des FNP 2010 eine Gemengelagenprägung mit dominierendem Gewerbe und einer Immissionsvorprägung durch die Königstraße festgestellt. Es erfolgte ein Einbezug in die sich südöstlich fortsetzende gewerbliche Baufläche. Für die Gemengelage wurde in diesem Fall eine gewerbeorientierte Entwicklung erwartet.

Mit der Betriebsaufgabe der bisherigen, flächenmäßig dominierenden gewerblichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des BP 667, mit einer dokumentierten wohnbaulichen Entwicklungsabsicht für die betreffende vorherige Betriebsfläche und mit weiterhin vorhandenen Wohnnutzungen im Planungsgebiet stellt sich die Abwägungssituation anders dar als während des Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP bis zu dessen in Kraft treten am 23.12.2010.

Wäre der Planungsanlass des BP 667 im damaligen Verfahren zur FNP-Neuaufstellung in dieser Form bereits vorhanden gewesen und wären keine ausschlaggebenden zuwiderlaufenden Belange eingebracht worden, so würde der FNP 2010 nach heutigem Ermessen für den Geltungsbereich des BP 667 bereits „Wohnbaufläche“ darstellen. Die Planungsabsicht „gewerbliche Baufläche“ des FNP 2010 war der vorgefundenen Nutzungsstruktur und der erwarteten Entwicklung geschuldet, ist jedoch keine irreversible Planungsfestlegung.

Eine Wohnbauflächendarstellung für den Geltungsbereich des BP 667 widerspricht nicht der städtebaulichen Steuerungsfunktion des FNP im „Großen und Ganzen“.

Die Entwicklungsabsicht des BP 667 hat absehbar ein Berichtigungserfordernis des FNP zur Folge. Die betreffende Neudarstellung wäre auch durch eine reguläre Änderung des FNP planerisch erreichbar.

Vorherig benannte abwägungserhebliche Belange führen insgesamt dazu, dass keine Einwendungen der Flächennutzungsplanung gegen die Aufstellung des BP 667 bestehen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher weist auf die Informationsbroschüre Nr. 1 und hier Punkt IV. Ziffer 7.4 „...dass durch die geplante Wohnbebauung eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung erschwert wird ...“

Der Einsprecher befürchtet, dass weder das vorhandene Gewerbe erweitert werden kann noch neues angesiedelt werden kann, obwohl der rechtswirksame Flächennutzungsplan dies darstellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist korrekt, dass unter dem Punkt IV. Ziffer 7.4 im ersten Absatz auf diesen Konfliktpunkt hingewiesen wird.

Im zweiten Absatz wird auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers der Wohnbebauung verwiesen, dass dieser einen schalltechnischen Nachweis durch eine Prognose zu erbringen hat, dass die von der indirekt angrenzenden vorhandenen gewerblichen Nutzung (Palmstraße Ecke Königstraße, ehemalige Firma Alarm) ausgehenden Geräusche und Erschütterungen und die damit ggf. verbundenen schädlichen Umweltauswirkungen keine Auswirkungen auf die geplante Bebauung haben.

Im dritten Absatz wird darauf verwiesen dass im Rahmen des Planverfahrens ein entsprechendes Gutachten erarbeitet wurde.

Diese Geräuschimmissions-Untersuchung setzt sich im Kapitel 5.2 Ermittlung der Geräuschimmissionen hier Unterpunkt 5.2.1 Gewerbebetriebe tagsüber genau mit dieser Problematik auseinander. Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Schluss, dass davon auszugehen ist, dass auch für zukünftige Entwicklungen auf dem Betriebsgrundstück der ehemaligen Werkzeugfabrik Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes sind nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des BP 667 wurde während der Aufstellung des FNP 2010 eine Gemengelagenprägung mit dominierendem Gewerbe und einer Immissionsvorprägung durch die Königstraße festgestellt. Es erfolgte ein Einbezug in die sich südöstlich fortsetzende gewerbliche Baufläche. Für die Gemengelage wurde in diesem Fall eine gewerbeorientierte Entwicklung erwartet.

Mit der Betriebsaufgabe der bisherigen, flächenmäßig dominierenden gewerblichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des BP 667, mit einer dokumentierten wohnbaulichen Entwicklungsabsicht für die betreffende vorherige Betriebsfläche und mit weiterhin vorhandenen Wohnnutzungen im Planungsgebiet stellt sich die Abwägungssituation anders dar als während des Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP bis zu dessen in Kraft treten am 23.12.2010.

Wäre der Planungsanlass des BP 667 im damaligen Verfahren zur FNP-Neuaufstellung in dieser Form bereits vorhanden gewesen und wären keine ausschlaggebenden zuwiderlaufenden Belange eingebracht worden, so würde der FNP 2010 nach heutigem Ermessen für den Geltungsbereich des BP 667 bereits „Wohnbaufläche“ darstellen. Die Planungsabsicht „gewerbliche Baufläche“ des FNP 2010 war der vorgefundenen Nutzungsstruktur und der erwarteten Entwicklung geschuldet, ist jedoch keine irreversible Planungsfestlegung.

Eine Wohnbauflächendarstellung für den Geltungsbereich des BP 667 widerspricht nicht der städtebaulichen Steuerungsfunktion des FNP im „Großen und Ganzen“.

Aus den Darstellungen des Flächennutzplans resultieren hier keine einklagbaren Rechte für Private.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher bezieht sich auf die Aussagen über die Arbeitszeiten (Betriebszeiten) der Firmen Sablotny und awega Werkzeugbau GmbH in der Broschüre Nr. 1. Im Gegensatz zur Aussage in der Broschüre, führt der Einsprecher aus, dass sowohl bei der Firma Sablotny als auch bei der Firma awega Werkzeug GmbH nicht nur nachts sondern auch an Sonn- und Feiertagen gearbeitet wird.

Er fordert eine zwingende Überprüfung ob Überschreitungen des Geräuschimmissionswert nach TA Lärm vorliegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der bei der Stadtverwaltung der Stadt Remscheid vorliegenden und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungsänderung eines Bereiches des Gebäudekomplexes der Firma Wegerhoff GmbH in Schreinerei (Schreinerei Sablotny) ist eine Betriebszeit, an Werktagen, in der Zeit von 7:00 bis 17:00 Uhr genehmigt. Für das Betreiben des Betriebes nach 17:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen liegt keine Genehmigung vor.

Für den Bereich der Firma awega Werkzeug GmbH hat im Jahre 2012 durch das Umweltamt – Betrieblicher Umweltschutz, Immissionsschutz – eine Betriebsbegehung stattgefunden. Nach eigener damaliger Aussage eines Vertreters der Firma liegen die Betriebszeiten zwischen 6:00 und 22:00 Uhr an Werktagen.

Arbeitszeiten während der Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen sind ausschließlich nur in begründeten Einzelfällen möglich. Eine gesonderte Genehmigung, nach Prüfung des begründeten Einzelfalles, kann nur durch die Bezirksregierung Abteilung Arbeitsschutz und auch nur zeitlich befristet erteilt werden.

Eine solche Genehmigung der Bezirksregierung für diesen Betrieb liegt nicht vor.

Bei der Geräuschimmissions-Situation für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke muss bereits im Bestand durch Prognose nachgewiesen werden, dass es sich bei eventuellen gewerblichen Erweiterungen um nicht störende Betriebe handelt. Dieser Sachverhalt ergibt sich durch den zu berücksichtigenden Schutzanspruch des im Bau befindlichen Altenpflegeheims südlich der Königstraße, also muss bei einer Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes zum Beispiel auf dem Grundstück Königstraße 74 die Verträglichkeit nachgewiesen werden.

Durch Gutachten kann nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung des Schutzanspruches des Seniorenheims sich durch die neu geplante Bebauung keine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts nach DIN 18005 ergibt, so dass eine Festsetzung von aktiven Schallschutz-Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher führt aus, dass bei allen drei Häusern geplant ist, die Balkone in Richtung seines Grundstückes auszurichten und das aufgrund der Geschossflächenzahl sein Grundstück keinerlei Privatsphäre mehr hat. Es stellt sich eine erhebliche Verschlechterung seiner privaten Situation ein, deshalb ist er der Auffassung, dass sich eine Bebauung mit vier Geschossen nicht in das Gesamtbild der Bebauung entlang der Königstraße einfügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück des Einsprechers beginnt an der östlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Nr. 667. Bei dem Plangebiet des Bebauungsplans handelt es sich um ein nach Süden hin ausgerichtetes Hanggrundstück. Die Hochbauplanung ist so konzipiert, dass die Balkone aller vier Mehrfamilienwohnhäuser ausschließlich nach Süden ausgerichtet werden sollen.

Die geplante Bebauung – hier Haus drei (BF 2/3) – hält einen baulichen Abstand von 9,50 m von der östlichen Grundstücksgrenze. Haus vier (BF 4) im südlichen Eckbereich 15,00 m und im nördlichen Eckbereich 11,50 m Abstand von der gemeinsamen Grenze.

Haus eins bis vier werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen gebäudescharf festgesetzt. Durch die genannten Abstände sind sowohl im Bestand als auch im Bereich der Planung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Im Bebauungsplan wird die GFZ gemäß § 17 (1) BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit 1,2 und einer Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt.

Darüber hinaus muss festgestellt werden, dass durch die Planung des Wohngebietes eine städtebauliche Verbesserung in diesem Bereich vorgenommen wird. Der Baukörper des aufgelassenen Fabrikgebäudes stellt sich in direkten baulichen Zusammenhang der Bebauung an der Ottostraße, aber auch der Königstraße, als Fremdkörper dar. Der mittlere Grundstücksanteil ist zu fast 100% versiegelt und stößt ohne Grenzabstand sowohl an die östliche als auch an die westliche Grundstücksgrenze. Mit der Umsetzung der Planung kann eine der vorhandenen städtebaulichen Situation angepasste Bebauung geschaffen werden. Geplant sind vier Solitärbaukörper. Zusätzlich kann erreicht werden, dass gegenüber dem baulichen Bestand Flächen in Zukunft entsiegelt werden können und letztendlich nach Umsetzung weniger versiegelte Fläche vorhanden ist, als es derzeit der Stand ist.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher befürchtet, dass der auf seinem Grundstück befindliche alte Baumbestand durch die Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen wird. Er fordert dies zu verhindern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie oben bereits dargelegt, werden die geplanten Gebäude gegenüber dem baulichen Bestand, der bis auf die gemeinschaftliche Grenze gebaut ist, zukünftig einen Abstand von 9,50 m (BF 2/3) und 11,50m bzw. 15,00 m (BF 4) haben. Damit bleibt die Planung weit hinter dem derzeitigen Bestand zurück.

Das Grundstück des Einsprechers befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, darum kann dieser für dieses Grundstück keine Regelungen treffen. Für die Zeit des Rückbaus der Brache, werden von Seiten des Vorhabenträgers entsprechende Sicherheitszaunanlagen errichtet werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

4. Stellungnahme 4
(siehe Anlage: Schreiben vom 29.06.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Bei Heranrücken der Wohnbebauung an die östlichen Gewerbeflächen, besteht beim Einsprecher in seiner Eigenschaft als Vermieter der Gewerbeflächen die Befürchtung, dass sollten die dort ansässigen Firmen, insbesondere die Schreinerei Sablotny, als auch die awega Werkzeugbau GmbH eine Erweiterung ihres Gewerbes wünsche, er diesen Wünschen, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht nachkommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Geräuschimmissions-Situation für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke muss bereits im Bestand durch Prognose nachgewiesen werden, dass es sich bei eventuellen gewerblichen Erweiterungen um nicht störende Betriebe handelt. Dieser Sachverhalt ergibt sich durch den zu berücksichtigenden Schutzanspruch des im Bau befindlichen Altenpflegeheims südlich der Königstraße, also muss bei einer Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes zum Beispiel auf dem Grundstück Königstraße 74 die Verträglichkeit nachgewiesen werden.

Durch Gutachten kann nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung des Schutzanspruches des Seniorenheims sich durch die neu geplante Bebauung keine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts nach DIN 18005 ergibt, so dass eine Festsetzung von aktiven Schallschutz-Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher bezieht sich auf die Aussagen über die Arbeitszeiten (Betriebszeiten) der Firmen Sablotny und awega Werkzeugbau GmbH in der Broschüre Nr. 1. Im Gegensatz zur Aussage in der Broschüre, führt der Einsprecher aus, dass sowohl bei der Firma Sablotny als auch bei der Firma awega Werkzeug GmbH nicht nur nachts sondern auch an Sonn- und Feiertagen gearbeitet wird. Er fordert eine zwingende Überprüfung ob Überschreitungen des Geräuschimmissionswerts nach TA Lärm vorliegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der bei der Stadtverwaltung der Stadt Remscheid vorliegenden und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungsänderung eines Bereiches des Gebäudekomplexes der Firma Wegerhoff GmbH in Schreinerei (Schreinerei Sablotny) ist eine Betriebszeit, an Werktagen, in der Zeit von 7:00 bis 17:00 Uhr genehmigt. Für das Betreiben des Betriebes nach 17:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen liegt keine Genehmigung vor.

Für den Bereich der Firma awega Werkzeug GmbH hat im Jahre 2012 durch das Umweltamt – Betrieblicher Umweltschutz, Immissionsschutz – eine Betriebsbegehung stattgefunden. Nach eigener damaliger Aussage eines Vertreters der Firma liegen die Betriebszeiten zwischen 6:00 und 22:00 Uhr an Werktagen.

Arbeitszeiten während der Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen sind ausschließlich nur in begründeten Einzelfällen möglich. Eine gesonderte Genehmigung, nach Prüfung des begründeten Einzelfalles, kann nur durch die Bezirksregierung Abteilung Arbeitsschutz und auch nur zeitlich befristet erteilt werden.

Eine solche Genehmigung der Bezirksregierung für diesen Betrieb liegt nicht vor.

Bei der Geräuschemissions-Situation für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke muss bereits im Bestand durch Prognose nachgewiesen werden, dass es sich bei eventuellen gewerblichen Erweiterungen um nicht störende Betriebe handelt. Dieser Sachverhalt ergibt sich durch den zu berücksichtigenden Schutzanspruch des im Bau befindlichen Altenpflegeheims südlich der Königstraße, also muss bei einer Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes zum Beispiel auf dem Grundstück Königstraße 74 die Verträglichkeit nachgewiesen werden.

Durch Gutachten kann nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung des Schutzanspruches des Seniorenheims sich durch die neu geplante Bebauung keine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts nach DIN 18005 ergibt, so dass eine Festsetzung von aktiven Schallschutz-Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher gibt zu bedenken, dass nach Ausweisung der bisherigen Gewerbefläche als Allgemeines Wohngebiet seines Erachtens die Gefahr besteht, dass die Anwohner sich gegen die nächtlichen Geräuschemissionen zur Wehr setzen. Wenn dies erfolgreich geschieht, befürchtet er, dass sich die Firmen verlagern und er entsprechende finanzielle Einbußen haben wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Geräuschemissions-Situation für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke muss bereits im Bestand durch Prognose nachgewiesen werden, dass es sich bei eventuellen gewerblichen Erweiterungen um nicht störende Betriebe handelt. Dieser Sachverhalt ergibt sich durch den zu berücksichtigenden Schutzanspruch des im Bau befindlichen Altenpflegeheims südlich der Königstraße, also muss bei einer Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes zum Beispiel auf dem Grundstück Königstraße 74 die Verträglichkeit nachgewiesen werden.

Durch Gutachten kann nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung des Schutzanspruches des Seniorenheims sich durch die neu geplante Bebauung keine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts nach DIN 18005 ergibt, so dass eine Festsetzung von aktiven Schallschutz-Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Informationsbroschüre Nummer 1 ist zu entnehmen, dass der geplante Bebauungsplan Nr. 667 dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan widerspricht. Vor dem Hintergrund der Nutzung der Grundstücke Königstraße 74 und Parkstraße 34 ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Einschätzung des Einsprechers kritisch zu bewerten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planungsabsicht des BP 667 intendiert eine wohnbauliche Entwicklung. Diese widerspricht der flächig vorhandenen FNP-Darstellung „gewerbliche Baufläche“.

Der Geltungsbereich des BP 667 grenzt im Nordwesten an eine Wohnbauflächendarstellung an. Östlich und südöstlich setzt sich die gewerbliche Baufläche fort. Nördlich befindet sich eine Grünflächendarstellung, südlich die Königstraße.

Die betreffende gewerbliche Baufläche, innerhalb welcher der BP 667 aufgestellt wird, ist insgesamt 2,6 ha groß. Außerhalb des Geltungsbereichs des BP 667, welcher 0,7 ha umfasst, verbleibt eine gewerbliche Baufläche im Umfang von 1,9 ha. Beide Bereiche sind bzw. wären bezogen auf die Darstellungsschwelle von 0,2 ha weiterhin als eigenständige Flächen darstellbar.

Die angrenzende Wohnbauflächendarstellung kann auf den Geltungsbereich des BP 667 durch Berichtigung ausgeweitet werden. Eine solitäre Flächenausweisung ist keine Folge der Aufstellung des BP 667.

Innerhalb des Geltungsbereichs des BP 667 wurde während der Aufstellung des FNP 2010 eine Gemengelagenprägung mit dominierendem Gewerbe und einer Immissionsvorprägung durch die Königstraße festgestellt. Es erfolgte ein Einbezug in die sich südöstlich fortsetzende gewerbliche Baufläche. Für die Gemengelage wurde in diesem Fall eine gewerbeorientierte Entwicklung erwartet.

Mit der Betriebsaufgabe der bisherigen, flächenmäßig dominierenden gewerblichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des BP 667, mit einer dokumentierten wohnbaulichen Entwicklungsabsicht für die betreffende vorherige Betriebsfläche und mit weiterhin vorhandenen Wohnnutzungen im Planungsgebiet stellt sich die Abwägungssituation anders dar als während des Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP bis zu dessen in Kraft treten am 23.12.2010.

Wäre der Planungsanlass des BP 667 im damaligen Verfahren zur FNP-Neuaufstellung in dieser Form bereits vorhanden gewesen und wären keine ausschlaggebenden zuwiderlaufenden Belange eingebracht worden, so würde der FNP 2010 nach heutigem Ermessen für den Geltungsbereich des BP 667 bereits „Wohnbaufläche“ darstellen. Die Planungsabsicht „gewerbliche Baufläche“ des FNP 2010 war der vorgefundenen Nutzungsstruktur und der erwarteten Entwicklung geschuldet, ist jedoch keine irreversible Planungsfestlegung.

Eine Wohnbauflächendarstellung für den Geltungsbereich des BP 667 widerspricht nicht der städtebaulichen Steuerungsfunktion des FNP im „Großen und Ganzen“.

Die Entwicklungsabsicht des BP 667 hat absehbar ein Berichtigungserfordernis des FNP zur Folge. Die betreffende Neudarstellung wäre auch durch eine reguläre Änderung des FNP planerisch erreichbar.

Vorherig benannte abwägungserhebliche Belange führen insgesamt dazu, dass keine Einwendungen der Flächennutzungsplanung gegen die Aufstellung des BP 667 bestehen.

Aus den Darstellungen des Flächennutzplans resultieren hier keine einklagbaren Rechte für Private.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

5. Stellungnahme 5 (siehe Anlage: Schreiben vom 29.06.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher kann eine Anlehnung der geplanten Bebauung an den baulichen Bestand nicht erkennen und fordert die kompakten großen Gebäude um ein Geschoss zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist eine dreigeschossige Bebauung (als Vollgeschoss) festgesetzt. Zudem werden die Höhen des jeweiligen dritten Obergeschosses und des jeweiligen abschließenden Staffelgeschosses (als nicht Vollgeschoss) mit maximalen Höhen über Normal Null festgesetzt um die Höhenentwicklung entsprechend zu steuern.

Auf der Bebauungsplanurkunde ist ein entsprechender Systemschnitt, der die Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Gelände vermittelt, dargestellt. Aus stadtplanerischer Sicht erscheint die Einpassung in Gelände und baulichen Bestand gelungen, sodass auf kein Geschoss verzichtet werden sollte.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Das Grundstück des Einsprechers grenzt unmittelbar an das Plangrundstück heran. Bei Abriss der Gewerbebrache fordert er eine neue Abgrenzung seines Grundstücks. Zudem befürchtet er größere Schäden an seiner direkt auf der Grenze stehenden Garage.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück des Einsprechers befindet sich nicht im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 667 und kann daher für diesen Bereich auch keine Festsetzungen treffen.

Absprachen und Regelungen außerhalb des Geltungsbereiches müssen zwischen Antragsteller und Einsprecher privatrechtlich geregelt werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

6. Stellungnahme 6
(siehe Anlage: Schreiben (Mail) vom 29.06.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Der Einsprecher führt aus, dass durch die Planung die offene Bauweise nicht zu erkennen ist und ein Bezug zur bestehenden Bebauung nicht mehr vorhanden ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es können Einzelhäuser, Doppelhäuser oder auch Hausgruppen errichtet werden, die eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Das Baufeld 2/3 hat eine Längsausdehnung in Ost-West-Richtung von 45,00 m und unterschreitet damit diesen Wert.

Wobei die Planung dahingeht, dass in diesem Baufeld zwei mit Grenzabstand zu errichtende Gebäude errichtet werden sollen, somit ist die offene Bauweise in jedem Falle gewährleistet. Nach Umsetzung der Planung werden vier Solitärbaukörper das Plangebiet prägen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Die schweren und massiven Baukörper überrumpeln das feingliedrige Ensemble der Gebäude aus dem Anfang der 1930er Jahre an der Ostseite der Ottostraße und der Nordseite der Königstraße. Die neuen Gebäude stehen auf einem hohen, breiten Sockel. Der bauliche Bestand steht in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Baumassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung des Wohngebietes stellt eine städtebauliche Verbesserung im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Looskinkel dar. Der Baukörper des aufgelassenen Fabrikgebäudes stellt sich in direkten baulichen Zusammenhang der Bebauung an der Ottostraße, aber auch der Königstraße, als Fremdkörper dar. Der mittlere Grundstücksanteil ist zu fast 100% versiegelt und stößt ohne Grenzabstand sowohl an die östliche als auch an die westliche Grundstücksgrenze. Mit der Umsetzung der Planung kann eine der vorhandenen städtebaulichen Situation angepasste Bebauung geschaffen werden. Geplant sind vier Solitärbaukörper. Zusätzlich kann erreicht werden, dass gegenüber dem baulichen Bestand Flächen in Zukunft entsiegelt werden können und letztendlich nach Umsetzung weniger versiegelte Fläche vorhanden ist, als es derzeit der Stand ist.

Die geplanten Gebäude, die sich samt als Solitärbakörper darstellen, erhalten, anders als vom Einsprecher dargestellt keinen Sockel. Haus eins, an der Königstraße, hat von der Straße aus fast höhengleich die Einfahrt in eine Tiefgarage, die von der Straße aus sichtbar ist. Da das Grundstück stark nach Norden hin ansteigt, ist diese Tiefgarage von der bergseitigen Seite aus nicht mehr zu sehen. Die Häuser 2 und 3 sind höhengleich und werden auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet, die von der östlichen Seite aus zu befahren ist und gänzlich unterirdisch sich befindet und somit nur im Bereich der Einfahrtssituation einsehbar ist. Ebenso verhält es sich bei Haus 4. Somit geht die geplante Bebauung wesentlich besser auf das feingliedrige Ensemble an der Ottostraße ein als der derzeitige Bestand es je getan hat.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der parkähnliche Übergang im Norden zum Stadtpark von fast 40 Metern verschwindet fast vollständig. Hochwertige Bäume fallen dem Neubau zum Opfer. Die zurzeit vorhandene Grünfläche wird um dreiviertel ihres Bestandes reduziert. Der vorgesehene minimale „Schutzstreifen“ zum Stadtpark kann diesen massiven Eingriff, auch mit den vorgesehenen Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück nicht kompensieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Teilbereich der nördlich brachliegenden Grünfläche wird, auch um einen harmonischen Übergang von der Wohnbaufläche zur Fläche des nördlich angrenzenden Stadtparks zu erreichen, als Private Grünfläche mit der zusätzlichen überlagernden Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, festgesetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller bei der Unteren Landschaftsbehörde ein Antrag auf Fällung der Bäume, die im Bereich der Fläche die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, zu stellen. Der Fällantrag wird von der Fachbehörde geprüft und die dann zu erteilende Fällgenehmigung bezieht sich ausschließlich auf Bäume die sich außerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB festgesetzten Fläche befinden. Die Fällgenehmigung wird sich ausschließlich auf die Bäume begrenzen die sich, nach Bebauungsplan innerhalb der Allgemeinen Wohnbaufläche befinden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher ist der Auffassung, dass man sich bei der Festlegung der GRZ und der GFZ offensichtlich im Maßstab geirrt hat. Er fordert eine Anpassung der GRZ und der GFZ an das Maß der Ottostraße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Höchstwerte für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist sichergestellt, genau wie die Baunutzungsverordnung es verlangt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt sind. Eine Veränderung der GRZ und der GFZ wird nicht vorgenommen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Das Gebäude Ottostraße 10 steht unter Denkmalschutz. Durch die sehr hoch liegenden Staffelgeschosse wird das Erscheinungsbild des Denkmals unangemessen verändert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt worden und um die Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege, das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege und die kommunale Untere Denkmalbehörde sind am Verfahren beteiligt worden, haben die Situation aus Denkmalsicht beurteilt und sind zu keinem negativen Befund gekommen.

Dementsprechend liegen aus Denkmalsicht keine Bedenken vor.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher fordert die Unterlagen um weitere Schnitte und Ansichten zu ergänzen, um darzulegen, dass der bauliche Bestand durch die Planung überfordert wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Geometrie zum Bebauungsplan enthält bereits einen klarstellenden Längsschnitt im Verlauf der Nord-Süd-Achse.

Es ist nicht Inhalt eines Bebauungsplans Ansichten und Schnitte von Hochbauprojekten darzustellen. Der Bebauungsplan regelt Planungsrecht, in Einzelfällen kann er, zur Klarstellung gewisser baulicher Umstände Bezeichnungen beinhalten, was hier im Rahmen des BP 667 auch geschehen ist. Alle weiteren Darstellungen würden den Plan überfrachten.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher fordert die GRZ und GFZ deutlich zu senken und die Geschossigkeit zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Höchstwerte für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist sichergestellt, genau wie die Baunutzungsverordnung es verlangt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt sind. Eine Veränderung der GRZ und der GFZ wird nicht vorgenommen.

Im Bebauungsplan ist eine dreigeschossige Bebauung (als Vollgeschoss) festgesetzt. Zudem werden die Höhen des jeweiligen dritten Obergeschosses und des jeweiligen abschließenden Staffelgeschosses (als nicht Vollgeschoss) mit maximalen Höhen über Normal Null festgesetzt um die Höhenentwicklung entsprechend zu steuern bzw. einzugrenzen.

Auf der Bebauungsplanurkunde ist ein entsprechender Systemschnitt, der die Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Gelände vermittelt, dargestellt. Aus stadtplanerischer Sicht erscheint die Einpassung in Gelände und baulichen Bestand gelungen, sodass auf kein Geschoss verzichtet werden sollte.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

7. Stellungnahme 7
(siehe Anlage: Schreiben (Mail) vom 29.06.2017)

Gegenstand der Stellungnahme:

Dem Einsprecher sind die geplanten Gebäude zu hoch.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist eine dreigeschossige Bebauung (als Vollgeschoss) festgesetzt. Zudem werden die Höhen des jeweiligen dritten Obergeschosses und des jeweiligen abschließenden Staffelgeschosses (als nicht Vollgeschoss) mit maximalen Höhen über Normal Null festgesetzt um die Höhenentwicklung entsprechend zu steuern.

Auf der Bebauungsplanurkunde ist ein entsprechender Systemschnitt, der die Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Gelände vermittelt, dargestellt. Aus stadtplanerischer Sicht erscheint die Einpassung in Gelände und baulichen Bestand gelungen, sodass auf kein Geschoss verzichtet werden sollte.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Durch die Reduzierung der Bäume im nördlichen Planbereich wird der Erholungswert des Stadtparks gesenkt. Für die Bebauung müssen einige große Bäume gefällt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Teilbereich des nördlichen Planbereich, der sich als brachliegende Grünfläche darstellt, wird, auch um einen harmonischen Übergang von der Wohnbaufläche zur Fläche des nördlich angrenzenden Stadtparks zu erreichen, als Private Grünfläche mit der zusätzlichen überlagernden Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, festgesetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller bei der Unteren Landschaftsbehörde ein Antrag auf Fällung der Bäume, die im Bereich der Fläche die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, zu stellen. Der Fällantrag wird von der Fachbehörde geprüft und die dann zu erteilende Fällgenehmigung bezieht sich ausschließlich auf Bäume die sich außerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB festgesetzten Fläche befinden. Die Fällgenehmigung wird sich ausschließlich auf die Bäume begrenzen die sich, nach Bebauungsplan innerhalb der Allgemeinen Wohnbaufläche befinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 667 liegt außerhalb der Fläche des Stadtparks, somit werden durch den BP 667 keine Parkflächen überplant.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Der Einsprecher fordert eine bessere Anpassung der geplanten Bebauung an den baulichen Bestand.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung des Wohngebietes stellt eine städtebauliche Verbesserung im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Looskinkel dar. Der Baukörper des aufgelassenen Fabrikgebäudes stellt sich in direkten baulichen Zusammenhang der Bebauung an der Ottostraße, aber auch der Königstraße, als Fremdkörper dar. Der mittlere Grundstücksanteil ist zu fast 100% versiegelt und stößt ohne Grenzabstand sowohl an die östliche als auch an die westliche Grundstücksgrenze. Mit der Umsetzung der Planung kann eine der vorhandenen städtebaulichen Situation angepasste Bebauung geschaffen werden. Zusätzlich kann erreicht werden, dass gegenüber dem baulichen Bestand Flächen in Zukunft entsiegelt werden können und letztendlich nach Umsetzung weniger versiegelte Fläche vorhanden ist, als es derzeit der Stand ist.

Und somit geht die geplante Bebauung wesentlich besser auf das feingliedrige Ensemble an der Ottostraße ein als der derzeitige Bestand es je getan hat.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.