

Bebauungsplan Nr. 667

Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark

Ergebnisbericht

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

Der Haupt- Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzungen am 05.06.2018 die öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 667 Gebiet: nördlich Königstraße, südlich Stadtpark gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse und die Bezirksvertretung haben gleichlautende Empfehlungen abgegeben. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018. Zeitgleich fand mit Schreiben vom 04.07.2018 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Informelles zur Planung

Im Bereich der Königstraße Nr. 78 – 82, bzw. auf dem diesen beiden Gebäuden nördlich angrenzenden Hintergelände, befindet sich ein ehemalige Produktionsstandort einer Firma. An diesem Standort wurden Hand- und Maschinensägeblätter, Kreissägenblätter 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 27.07.2018)

Gegenstand der Stellungnahme:

Unter III. 6.3.1 Bauweise wird unter anderem hervorgehoben, dass „in Anlehnung an den baulichen Bestand außerhalb des Plangebietes die offene Bauweise als Einzelhäuser für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt wird“.

Allerdings ist in Bezug auf die umgebende Bebauung diese Anlehnung völlig verloren gegangen.

Die schweren und massiven Baukörper der geplanten Bebauung überrumpeln geradezu das feingliedrige Ensemble der Häuser aus den 1930 Jahre an der Ostseite der Ottostraße und der Nordseite der anschließenden Königstraße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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.

Die Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

Die verwendete Begrifflichkeit „in Anlehnung an den baulichen Bestand“ wurde seitens der Verwaltung bewusst gewählt, da diese auf die hierauf aufsetzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes intendiert. In Anlehnung an den vorhandenen baulichen Bestand heißt in diesem Falle nicht, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelhäuser exakt den Vorgaben bzw. die Ausprägung der Gebäude aus den 1930 Jahren aufweisen. Die Festsetzung lautet Einzelhäuser und diese sollen planerisch auch umgesetzt werden. Das diese von der Proportionierung des Bestandes abweichen ist korrekt, dass aber der Bezug zur umgebenden Bebauung verloren gegangen ist und das Ensemble an der Ottostraße überrumpelt wird kann so nicht gesehen werden, da zur Bestandbebauung entsprechende Abstände eingehalten werden und bedingt durch die bewegte Topografie auch eine Höhenstaffelung der zu planenden Gebäude erfolgen muss. Zusätzlich wird das das Gebäude abschließende Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, um hier nochmals eine entsprechende Struktur zu schaffen. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden zur zusätzlichen Eingliederung der Baumaßnahme an den baulichen Bestand umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen.

Darüber hinaus präferiert der Bundesgesetzgeber im § 1 Abs. 5 in den Sätzen 2 und 3 BauGB die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den

Klimaschutz und die Stadtentwicklung zu fördern und das Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Stichwort: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Aus städtebaulicher Sicht gliedert sich die Baumaßnahme an den baulichen Bestand an ohne diesen zu übertrumpfen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In Punkt 6.3.2 wird noch einmal auf die Anlehnung des westlich angrenzenden Bebauung in der Ottostraße hingewiesen, dabei hat man aber offensichtlich den Maßstab verwechselt. Hier sollte dann eben auch GRZ und GFZ an die Ottostraße angepasst werden! Auch wird das Erscheinungsbild unseres unter Denkmalschutz stehenden Hauses durch die in der engen Umgebung zu bebauenden massigen Gebäude stark beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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.

Die Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

Eine Verwechslung des Maßstabes ist hier nicht unterlaufen. Auch hier gilt, wie beim ersten Einsprechpunkt, es wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Eine eins zu eins Festsetzung der GRZ und GFZ in Bezug zur Bebauung Ottostraße kann in dieser Form nicht festgesetzt werden.

Wohnraum wird in Remscheid nachgefragt. Die Innenentwicklung soll mit einer entsprechenden Verdichtung zur Schonung des Außenbereiches gefördert werden. Auch aus diesem Grund kann auf eine Reduzierung der GRZ und GFZ nicht verzichtet werden.

Mit der von der Verwaltung an dieser Stelle vorgesehenen verträglichen „Verdichtung“ der Bebauung, welche sich aufgrund der Wiedernutzbarmachung / Entsiegelung einer brachgefallenen Fläche nicht negativ auf die umliegende Bebauung auswirkt, folgt die Verwaltung ebenfalls der Zielsetzung der Bundes- und Landesregierung in Hinblick auf die Zukunftsaufgabe „Vermeidung von zusätzlichem Naturverbrauch für kommunales Wachstum durch Flächenrecycling.“

Hierzu hat die Bundesregierung erstmalig im Jahr 2002 die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen, in der sie unter anderem die teilweise divergierenden ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen an eine nachhaltige Bodennutzung aufgreift, die in das sogenannte 30 ha Ziel münden. Die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen soll demnach in Deutschland im Jahr 2020 auf maximal 30 ha pro Tag zurückgehen.

Zur Erreichung dieses Zieles sind die Schwerpunkte auf die Innenentwicklung und die Bestandsverbesserung auszulegen. Dieser Schwerpunktsetzung folgt die Verwaltung durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan in Hinblick auf das hier festgesetzte verträgliche Maß der Art und des Maßes der zukünftigen baulichen Nutzung der Fläche. Das Land Nordrhein Westfalen weist aufsetzend auf die vorab dargestellte Strategie des Bundes im geltenden Landesentwicklungsplan eine Reduzierung der Freirauminanspruchnahme von 5 ha pro Tag bis 2020 und langfristig auf Netto-Null aus. Auch hierbei genießen seitens des Landes Maßnahmen wie die Aktivierung von Baulücken und die Revitalisierung brachliegender Flächen im Innenbereich gegenüber Neuinanspruchnahmen absoluten Vorrang.

Auch der Zielsetzung des Landes wird somit durch die verträglichen Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Verwaltung Rechnung getragen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden- und Trägerbeteiligung) ist die Untere Denkmalbehörde erneut beteiligt worden. Bedenken gegen die Planung zum BP 667 sind nicht vorgetragen worden auch nicht in Bezug auf das Denkmal Ottostraße 10. Desweiteren sind das Rheinische Amt für Denkmalpflege und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Beide Ämter haben genau wie bei der Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahme abgegeben. So dass davon auszugehen ist, dass hier keine Bedenken bestehen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Die geplante Bebauung wird durch die unteren Garagengeschosse und die Staffelgeschosse bis zu fünf Geschosse hoch, was man rechnerisch natürlich ordentlich kaschiert. Dennoch entsteht auf der Südseite eine Gebäudehöhe von bis zu fast 15 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aussage, dass die geplanten Gebäude fünf Geschosse beinhalten ist korrekt und ist durch die Verwaltung auch nie bestritten worden. Wobei richtigerweise festgestellt werden muss, dass die Garagengeschosse und die die Gebäude abschließende Staffelgeschosse bauordnungsrechtlich keine Vollgeschosse sind. Gleichwohl sind sie Geschosse. Anders als der Einsprecher darlegt ist hier rechnerisch nichts kaschiert worden. Der Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit der Garagengeschosse und der Staffelgeschosse wurde einwandfrei ohne jegliche „Kaschierung“ oder Täuschung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht und kann auf Antragstellung durch den Einsprecher bei der hiesigen Bauordnungsbehörde eingesehen werden.

Wenn die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (die gemäß Bauantrag in allen vier Gebäuden unterschritten werden) zugrunde legt ergeben sich in der Tat Gebäudegesamthöhen von 15 Metern. Diese werden aber für die Gebäude 2/3 und 4 unterschritten, da OKFF Tiefgarage wenn auch nur geringfügig aber unterhalb der Geländeoberkante liegt. Zudem wie bereits ausgeführt unterschreitet Haus 1 die maximal festgesetzte Gebäudehöhe um 0,31 Meter Haus 2/3 um 0,91 Meter und Haus 4 um 0,31 Meter.

Es verbleibt bei den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Wir wenden uns hiermit strikt gegen diese massive Bauweise im Bereich des BP 667 und fordern mindestens ein Geschoss je Haus weniger.

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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.

Die Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

Wohnraum wird in Remscheid nachgefragt. Die Innenentwicklung soll mit einer entsprechenden Verdichtung zur Schonung des Außenbereiches gefördert werden. Auch aus diesem Grund kann auf eine Reduzierung der Geschossigkeit nicht verzichtet werden.

Mit der von der Verwaltung an dieser Stelle vorgesehenen verträglichen „Verdichtung“ der Bebauung, welche sich aufgrund der Wiedernutzbarmachung / Entsiegelung einer brachgefallenen Fläche nicht negativ auf die umliegende Bebauung auswirkt, folgt die Verwaltung ebenfalls der Zielsetzung der Bundes- und Landesregierung in Hinblick auf die Zukunftsaufgabe „Vermeidung von zusätzlichem Naturverbrauch für kommunales Wachstum durch Flächenrecycling.“

Hierzu hat die Bundesregierung erstmalig im Jahr 2002 die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen, in der sie unter anderem die teilweise divergierenden ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen an eine nachhaltige Bodennutzung aufgreift, die in das sogenannte 30 ha Ziel münden. Die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen soll demnach in Deutschland im Jahr 2020 auf maximal 30 ha pro Tag zurückgehen.

Zur Erreichung dieses Zieles sind die Schwerpunkte auf die Innenentwicklung und die Bestandsverbesserung auszulegen. Dieser Schwerpunktsetzung folgt die Verwaltung durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan in Hinblick auf das hier festgesetzte verträgliche Maß der Art und des Maßes der zukünftigen baulichen Nutzung der Fläche. Das Land Nordrhein Westfalen weist aufsetzend auf die vorab dargestellte Strategie des Bundes im geltenden Landesentwicklungsplan eine Reduzierung der Freirauminanspruchnahme von 5 ha pro Tag bis 2020 und langfristig auf Netto-Null aus.

Auch hierbei genießen seitens des Landes Maßnahmen wie die Aktivierung von Baulücken und die Revitalisierung brachliegender Flächen im Innenbereich gegenüber Neuinanspruchnahmen absoluten Vorrang.

Auch der Zielsetzung des Landes wird somit durch die vertraglichen Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Verwaltung Rechnung getragen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Die Bedenken des Einsprechers richten sich gegen die Höhe und das Gebäudevolumen, es besteht keine harmonische Proportionalität zwischen den Altbauten der Umgebung und den Neubauten in diesem Gebiet. (der Einsprecher hat nicht auf die alten Bauten der Firma hinweisen wollen, hier ist offensichtlich bewusst unrichtig formuliert worden um eine sinnverändernde Stellungnahme abgeben zu können)

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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.

Die Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

Die Verwaltung hat hier nicht unrichtig argumentiert, es sollte ganz bewusst auf die derzeitige unbefriedigende städtebauliche Situation hingewiesen werden. Nämlich eine ungenutzte brachliegende Gewerbeimmobilie, die sich nicht in Ihrer Art oder Weise an den vorhandenen Bestand anpasst und dass durch die Umsetzung der geplanten Bebauung hier eine städtebauliche Verbesserung und ein Abrücken der Neubebauung gegenüber dem Bestand eintritt.

Beschlussentwurf:

Da es sich hier um eine Klarstellung handelt ist hier kein Beschluss zu fassen.

2. Stellungnahme 2
(siehe Anlage: Schreiben (Mail) vom 27.07.2018)

Gegenstand der Stellungnahme:

Unter III. 6.3.1 Bauweise wird unter anderem hervorgehoben, dass „in Anlehnung an den baulichen Bestand außerhalb des Plangebietes die offene Bauweise als Einzelhäuser für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt wird“.

Allerdings ist in Bezug auf die umgebende Bebauung diese Anlehnung völlig verloren gegangen.

Die schweren und massiven Baukörper der geplanten Bebauung überrumpeln geradezu das feingliedrige Ensemble der Häuser aus den 1930 Jahre an der Ostseite der Ottostraße und der Nordseite der anschließenden Königstraße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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.

Die Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

Die verwendete Begrifflichkeit „in Anlehnung an den baulichen Bestand“ wurde seitens der Verwaltung bewusst gewählt, da diese auf die hierauf aufsetzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes intendiert. In Anlehnung an den vorhandenen baulichen Bestand heißt in diesem Falle nicht, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelhäuser exakt den Vorgaben bzw. die Ausprägung der Gebäude aus den 1930 Jahren aufweisen. Die Festsetzung lautet Einzelhäuser und diese sollen planerisch auch umgesetzt werden. Das diese von der Proportionierung des Bestandes abweichen ist korrekt, dass aber der Bezug zur umgebenden Bebauung verloren gegangen ist und das Ensemble an der Ottostraße überrumpelt wird kann so nicht gesehen werden, da zur Bestandbebauung entsprechende Abstände eingehalten werden und bedingt durch die bewegte Topografie auch eine Höhenstaffelung der zu planenden Gebäude erfolgen muss. Zusätzlich wird das das Gebäude abschließende Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, um hier nochmals eine entsprechende Struktur zu schaffen. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden zur zusätzlichen Eingliederung der Baumaßnahme an den baulichen Bestand umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen.

Darüber hinaus präferiert der Bundesgesetzgeber im § 1 Abs. 5 in den Sätzen 2 und 3 BauGB die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Stadtentwicklung zu fördern und das Landschaftsbild zu erhalten und zu

entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Stichwort: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Aus städtebaulicher Sicht gliedert sich die Baumaßnahme an den baulichen Bestand an ohne diesen zu übertrumpfen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

In Punkt 6.3.2 wird noch einmal auf die Anlehnung des westlich angrenzenden Bebauung in der Ottostraße hingewiesen, dabei hat man aber offensichtlich den Maßstab verwechselt.

Hier sollte dann eben auch GRZ und GFZ an die Ottostraße angepasst werden!

Auch wird das Erscheinungsbild unseres unter Denkmalschutz stehenden Hauses durch die in der engen Umgebung zu bebauenden massigen Gebäude stark beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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.

Die Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

Eine Verwechslung des Maßstabes ist hier nicht unterlaufen. Auch hier gilt, wie beim ersten Einsprechpunkt, es wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Eine eins zu eins Festsetzung der GRZ und GFZ in Bezug zur Bebauung Ottostraße kann in dieser Form nicht festgesetzt werden.

Mit der von der Verwaltung an dieser Stelle vorgesehenen vertraglichen „Verdichtung“ der Bebauung, welche sich aufgrund der Wiedernutzbarmachung / Entsiegelung einer brachgefallenen Fläche nicht negativ auf die umliegende Bebauung auswirkt, folgt die Verwaltung ebenfalls der Zielsetzung der Bundes- und Landesregierung in Hinblick auf die Zukunftsaufgabe „Vermeidung von zusätzlichem Naturverbrauch für kommunales Wachstum durch Flächenrecycling.“

Hierzu hat die Bundesregierung erstmalig im Jahr 2002 die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen, in der sie unter anderem die teilweise divergierenden ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen an eine nachhaltige Bodennutzung aufgreift, die in das sogenannte 30 ha Ziel münden. Die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen soll demnach in Deutschland im Jahr 2020 auf maximal 30 ha pro Tag zurückgehen.

Zur Erreichung dieses Zieles sind die Schwerpunkte auf die Innenentwicklung und die Bestandsverbesserung auszulegen. Dieser Schwerpunktsetzung folgt die Verwaltung durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan in Hinblick auf das hier festgesetzte vertragliche Maß der Art und des Maßes der zukünftigen baulichen Nutzung der Fläche.

Das Land Nordrhein Westfalen weist aufsetzend auf die vorab dargestellte Strategie des Bundes im geltenden Landesentwicklungsplan eine Reduzierung der Freirauminanspruchnahme von 5 ha pro Tag bis 2020 und langfristig auf Netto-Null aus. Auch hierbei genießen seitens des Landes Maßnahmen wie die Aktivierung von Baulücken und die Revitalisierung brachliegender Flächen im Innenbereich gegenüber Neuinanspruchnahmen absoluten Vorrang.

Auch der Zielsetzung des Landes wird somit durch die vertraglichen Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Verwaltung Rechnung getragen.

Wohnraum wird in Remscheid nachgefragt. Die Innenentwicklung soll mit einer entsprechenden Verdichtung zur Schonung des Außenbereiches gefördert werden. Auch aus diesem Grund kann auf eine Reduzierung der GRZ und GFZ nicht verzichtet werden. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden- und Trägerbeteiligung) ist die Untere Denkmalbehörde erneut beteiligt worden. Bedenken gegen die Planung zum BP 667 sind nicht vorgetragen worden auch nicht in Bezug auf das Denkmal Ottostraße 10. Desweiteren sind das Rheinische Amt für Denkmalpflege und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Beide Ämter haben genau wie bei der Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahme abgegeben. So dass davon auszugehen ist, dass hier keine Bedenken bestehen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Die geplante Bebauung wird durch die unteren Garagengeschosse und die Staffelgeschosse bis zu fünf Geschosse hoch, was man rechnerisch natürlich ordentlich kaschiert. Dennoch entsteht auf der Südseite eine Gebäudehöhe von bis zu fast 15 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aussage, dass die geplanten Gebäude fünf Geschosse beinhalten ist korrekt und ist durch die Verwaltung auch nie bestritten worden. Wobei richtigerweise festgestellt werden muss, dass die Garagengeschosse und die die Gebäude abschließende Staffelgeschosse bauordnungsrechtlich keine Vollgeschosse sind. Gleichwohl sind sie Geschosse. Anders als der Einsprecher darlegt ist hier rechnerisch nichts kaschiert worden. Der Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit der Garagengeschosse und der Staffelgeschosse wurde einwandfrei ohne jegliche „Kaschierung“ oder Täuschung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht und kann auf Antragstellung durch den Einsprecher bei der hiesigen Bauordnungsbehörde eingesehen werden.

Wenn die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (die gemäß Bauantrag in allen vier Gebäuden unterschritten werden) zugrunde legt ergeben sich in der Tat Gebäudegesamthöhen von 15 Metern. Diese werden aber für die Gebäude 2/3 und 4 unterschritten, da OKFF Tiefgarage wenn auch nur geringfügig aber unterhalb der Geländeoberkante liegt. Zudem wie bereits ausgeführt unterschreitet Haus 1 die maximal festgesetzte Gebäudehöhe um 0,31 Meter Haus 2/3 um 0,91 Meter und Haus 4 um 0,31 Meter.

Es verbleibt bei den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Wir wenden uns hiermit strikt gegen diese massive Bauweise im Bereich des BP 667 und fordern mindestens ein Geschoss je Haus weniger.

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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.

Die Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

Wohnraum wird in Remscheid nachgefragt. Die Innenentwicklung soll mit einer entsprechenden Verdichtung zur Schonung des Außenbereiches gefördert werden. Auch aus diesem Grund kann auf eine Reduzierung der Geschossigkeit nicht verzichtet werden.

Mit der von der Verwaltung an dieser Stelle vorgesehenen verträglichen „Verdichtung“ der Bebauung, welche sich aufgrund der Wiedernutzbarmachung / Entsiegelung einer brachgefallenen Fläche nicht negativ auf die umliegende Bebauung auswirkt, folgt die Verwaltung ebenfalls der Zielsetzung der Bundes- und Landesregierung in Hinblick auf die Zukunftsaufgabe „Vermeidung von zusätzlichem Naturverbrauch für kommunales Wachstum durch Flächenrecycling.“

Hierzu hat die Bundesregierung erstmalig im Jahr 2002 die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen, in der sie unter anderem die teilweise divergierenden ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen an eine nachhaltige Bodennutzung aufgreift, die in das sogenannte 30 ha Ziel münden. Die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen soll demnach in Deutschland im Jahr 2020 auf maximal 30 ha pro Tag zurückgehen.

Zur Erreichung dieses Zieles sind die Schwerpunkte auf die Innenentwicklung und die Bestandsverbesserung auszulegen. Dieser Schwerpunktsetzung folgt die Verwaltung durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan in Hinblick auf das hier festgesetzte verträgliche Maß der Art und des Maßes der zukünftigen baulichen Nutzung der Fläche. Das Land Nordrhein Westfalen weist aufsetzend auf die vorab dargestellte Strategie des Bundes im geltenden Landesentwicklungsplan eine Reduzierung der Freirauminanspruchnahme von 5 ha pro Tag bis 2020 und langfristig auf Netto-Null aus. Auch hierbei genießen seitens des Landes Maßnahmen wie die Aktivierung von Baulücken und die Revitalisierung brachliegender Flächen im Innenbereich gegenüber Neuinanspruchnahmen absoluten Vorrang.

Auch der Zielsetzung des Landes wird somit durch die verträglichen Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Verwaltung Rechnung getragen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Die Bedenken des Einsprechers richten sich gegen die Höhe und das Gebäudevolumen, es besteht keine harmonische Proportionalität zwischen den Altbauten der Umgebung und den Neubauten in diesem Gebiet. (der Einsprecher hat nicht auf die alten Bauten der Firma hinweisen wollen, hier ist offensichtlich bewusst unrichtig formuliert worden um eine sinnverändernde Stellungnahme abgeben zu können)

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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.

Die Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

Die Verwaltung hat hier nicht unrichtig argumentiert, es sollte ganz bewusst auf die derzeitige unbefriedigende städtebauliche Situation hingewiesen werden. Nämlich eine ungenutzte brachliegende Gewerbeimmobilie, die sich nicht in Ihrer Art oder Weise an den vorhandenen Bestand anpasst und dass durch die Umsetzung der geplanten Bebauung hier eine städtebauliche Verbesserung und ein Abrücken der Neubebauung gegenüber dem Bestand eintritt.

Beschlussentwurf:

Da es sich hier um eine Klarstellung handelt ist hier kein Beschluss zu fassen.

3. Stellungnahme 3
(siehe Anlage: Schreiben (Mail) vom 27.07.2018)

Gegenstand der Stellungnahme:

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan von GE (Gewerbegebiet) in WA (Allgemeines Wohngebiet) umgewandelt. Dies ist bisher ja noch nicht geschehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der seit dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid stellt die Flächen des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dar, genau wie die Fläche westlich an das Plangebiet angrenzend und die Flächen südlich der Königstraße, dem Plangebiet gegenüberliegend. Der Bereich der Ottostraße wird im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt und der Bereich des Stadtparkes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park.

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 der 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 städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 667 weichen von den Darstellungen des FNP ab. Damit wäre der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (siehe hierzu Punkt 3. Planungsrechtliches Verfahren) ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Remscheid nicht beeinträchtigt wird, kann hier so verfahren werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Durch diese Vorgehensweise soll es möglich gemacht werden, in diesem neu ausgewiesenen Planungs-Gebiet die maximale GRZ und GFZ-Werte der Baunutzungsverordnung 2017 durchzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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.

Die Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

Wohnraum wird in Remscheid nachgefragt. Die Innenentwicklung soll mit einer entsprechenden Verdichtung zur Schonung des Außenbereiches gefördert werden. Auch aus diesem Grund kann auf eine Reduzierung der GRZ und GFZ nicht verzichtet werden.

Darüber hinaus präferiert der Bundesgesetzgeber im § 1 Abs. 5 in den Sätzen 2 und 3 BauGB die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Stadtentwicklung zu fördern und das Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Da Wohnraum nachgefragt wird, hat dies auf adäquaten Grundstücken, unter dem oben beschriebenen Sachverhalt, zwangsläufig eine entsprechende Verdichtung, im Rahmen der Vorgaben der Baunutzungsverordnung, zur Folge.

Mit der von der Verwaltung an dieser Stelle vorgesehenen verträglichen „Verdichtung“ der Bebauung, welche sich aufgrund der Wiedernutzbarmachung / Entsiegelung einer brachgefallenen Fläche nicht negativ auf die umliegende Bebauung auswirkt, folgt die Verwaltung ebenfalls der Zielsetzung der Bundes- und Landesregierung in Hinblick auf die Zukunftsaufgabe „Vermeidung von zusätzlichem Naturverbrauch für kommunales Wachstum durch Flächenrecycling.“

Hierzu hat die Bundesregierung erstmalig im Jahr 2002 die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen, in der sie unter anderem die teilweise divergierenden ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen an eine nachhaltige Bodennutzung aufgreift, die in das sogenannte 30 ha Ziel münden. Die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen soll demnach in Deutschland im Jahr 2020 auf maximal 30 ha pro Tag zurückgehen.

Zur Erreichung dieses Zieles sind die Schwerpunkte auf die Innenentwicklung und die Bestandsverbesserung auszulegen. Dieser Schwerpunktsetzung folgt die Verwaltung durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan in Hinblick auf das hier festgesetzte verträgliche Maß der Art und des Maßes der zukünftigen baulichen Nutzung der Fläche.

Das Land Nordrhein Westfalen weist aufsetzend auf die vorab dargestellte Strategie des Bundes im geltenden Landesentwicklungsplan eine Reduzierung der Freirauminanspruchnahme von 5 ha pro Tag bis 2020 und langfristig auf Netto-Null aus. Auch hierbei genießen seitens des Landes Maßnahmen wie die Aktivierung von Baulücken und die Revitalisierung brachliegender Flächen im Innenbereich gegenüber Neuinanspruchnahmen absoluten Vorrang.

Auch der Zielsetzung des Landes wird somit durch die vertraglichen Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Verwaltung Rechnung getragen.

Stichwort: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Aus städtebaulicher Sicht gliedert sich die Baumaßnahme an den baulichen Bestand an ohne diesen zu übertrumpfen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Ich bin strikt gegen diese Vorgehensweise, da dabei die bauliche Umgebung mit kleingliedrigen Gebäuden aus den 1930er Jahren überhaupt nicht berücksichtigt werden und so diese durch die Planung quasi „übrumpelt“ werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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 Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

In „Anlehnung“ an den Bestand sind im Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Das soll in diesem Falle nicht heißen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelhäuser exakt den Vorgaben bzw. Ausprägung der Gebäude aus den 1930 Jahren aufweisen. Die Festsetzung lautet Einzelhäuser und diese sollen planerisch auch umgesetzt werden. Diese von der Proportionierung her vom Bestandes ab, dass aber die Bebauung an der Ottostraße übrumpelt wird kann so nicht gesehen werden, da zur Bestandbebauung entsprechende Abstände eingehalten werden und bedingt durch die bewegte Topografie auch eine Höhenstaffelung der zu planenden Gebäude erfolgt. Zusätzlich wird das das Gebäude abschließende Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, um hier nochmals eine entsprechende Struktur zu schaffen. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden zur zusätzlichen Eingliederung der Baumaßnahme an den baulichen Bestand umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bleiben bestehen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Ein Vergleich der geplante GRZ und GFZ im B-Plan Gebiet 667 und der Umgebung ist bis heute bewusst nicht vorgenommen worden.

Dabei würden die großen Differenzen zwischen Planungsgebiet und der direkten Umgebung gleich auffallen. Dies würde sogleich zu einer Minderung der Flächen und der Volumen im Planungsgebiet führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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.

Die Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

Im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 667 sind die GRZ-Werte im Bereich der Bestandsbebauung an der Ottostraße stichpunktmäßig überprüft worden. Diese liegen in der Regel zwischen 0,12 und 0,34, damit natürlich über den im Bebauungsplan festgesetzten Werten. Dies ist durch die Verwaltung auch nie bestritten worden. Dass eine Überprüfung der vorhandenen GRZ im Bereich Ottostraße bewusst nicht vorgenommen wurde wird zurückgewiesen.

Das entsprechende Differenzen bezüglich der Ausnutzungsziffern zwischen Bestand und Neuplanung bestehen ist bekannt und offensichtlich. Wie aber bereits oben dargelegt wird Wohnraum in Remscheid dringend nachgefragt. Die Innenentwicklung soll mit einer entsprechenden Verdichtung zur Schonung des Außenbereiches gefördert werden. Auch aus diesem Grund kann auf eine Reduzierung der GRZ und GFZ nicht verzichtet werden.

Darüber hinaus präferiert der Bundesgesetzgeber im § 1 Abs. 5 in den Sätzen 2 und 3 BauGB die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Stadtentwicklung zu fördern und das Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Da Wohnraum nachgefragt wird, hat dies auf adäquaten Grundstücken, unter dem oben beschriebenen Sachverhalt, zwangsläufig eine entsprechende Verdichtung, im Rahmen der Vorgaben der Baunutzungsverordnung, zur Folge.

Mit der von der Verwaltung an dieser Stelle vorgesehenen verträglichen „Verdichtung“ der Bebauung, welche sich aufgrund der Wiedernutzbarmachung / Entsiegelung einer brachgefallenen Fläche nicht negativ auf die umliegende Bebauung auswirkt, folgt die Verwaltung ebenfalls der Zielsetzung der Bundes- und Landesregierung in Hinblick auf die

Zukunftsaufgabe „Vermeidung von zusätzlichem Naturverbrauch für kommunales Wachstum durch Flächenrecycling.“

Hierzu hat die Bundesregierung erstmalig im Jahr 2002 die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen, in der sie unter anderem die teilweise divergierenden ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen an eine nachhaltige Bodennutzung aufgreift, die in das sogenannte 30 ha Ziel münden. Die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen soll demnach in Deutschland im Jahr 2020 auf maximal 30 ha pro Tag zurückgehen.

Zur Erreichung dieses Zieles sind die Schwerpunkte auf die Innenentwicklung und die Bestandsverbesserung auszulegen. Dieser Schwerpunktsetzung folgt die Verwaltung durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan in Hinblick auf das hier festgesetzte verträgliche Maß der Art und des Maßes der zukünftigen baulichen Nutzung der Fläche. Das Land Nordrhein Westfalen weist aufsetzend auf die vorab dargestellte Strategie des Bundes im geltenden Landesentwicklungsplan eine Reduzierung der Freirauminanspruchnahme von 5 ha pro Tag bis 2020 und langfristig auf Netto-Null aus. Auch hierbei genießen seitens des Landes Maßnahmen wie die Aktivierung von Baulücken und die Revitalisierung brachliegender Flächen im Innenbereich gegenüber Neuinanspruchnahmen absoluten Vorrang.

Auch der Zielsetzung des Landes wird somit durch die verträglichen Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Verwaltung Rechnung getragen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Auch würde die Geschossigkeit weiter eingeschränkt, da in der aktuellen GFZ Berechnung der Baunutzungsverordnung 2017, Flächen für die Tiefgaragen nicht in die Berechnung mit einbezogen werden, entsteht quasi ein weiteres Geschoss als Sockel der Gebäude und führt zu einem Höhenzuwachs der Gebäude um ein Geschoss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich hat der Einsprecher diesen Punkt bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen. Die Stellungnahme die die Verwaltung zu diesem Punkt formuliert hat wird weiterhin aufrechterhalten:

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.

Die Stellungnahme wird entsprechend ergänzt:

Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

Im mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung der Tiefgarage nur innerhalb der überbaubaren Flächen im Untergeschoss eines jeweiligen Gebäudes zulässig.

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzten Flächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, zur Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

Eine Einschränkung, dass die Flächen der Tiefgaragengeschosse – so wie es bei den Staffelgeschossen geschehen ist – mit auf die GFZ angerechnet werden muss ist über die textlichen Festsetzungen nicht erfolgt.

Das hier keine Einschränkung der GFZ festgesetzt wurde wird auch hier mit der Entwicklung des Innenraums vor der Entwicklung des Außenraums begründet.

Es muss richtigerweise festgestellt werden, dass die Garagengeschosse und die die Gebäude abschließende Staffelgeschosse bauordnungsrechtlich keine Vollgeschosse sind. Gleichwohl sind sie Geschosse. Der Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit der Garagengeschosse und der Staffelgeschosse wurde einwandfrei im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht und kann auf Antragstellung durch den Einsprecher bei der hiesigen Bauordnungsbehörde eingesehen werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (die gemäß Bauantrag in allen vier Gebäuden unterschritten werden) werden als Maximalhöhen festgesetzt. Diese werden aber für die Gebäude 2/3 und 4 unterschritten, da OKFF Tiefgarage wenn auch nur geringfügig aber unterhalb der Geländeoberkante liegt. Zudem wie bereits ausgeführt unterschreitet Haus 1 die maximal festgesetzte Gebäudehöhe um 0,31 Meter Haus 2/3 um 0,91 Meter und Haus 4 um 0,31 Meter.

Es verbleibt bei den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Gegenstand der Stellungnahme:

Ich fordere Sie daher auf, die vergleichbaren Berechnungen der Umgebung nun auszuführen und den Bebauungsplan 667 entsprechend anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie oben dargelegt sind stichpunktartig die geforderten Berechnungen erstellt worden, der vom Einsprecher geforderte Anpassung kann gleichwohl aus oben dargelegten Aspekten heraus nicht entsprochen werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.