

Bebauungsplan Nr.: 631 – Gebiet Flurstraße

Ergebnisbericht Trägerbeteiligung

Über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (gem. § 4 (2) BauGB – Baugesetzbuch)

Die Bezirksvertretung Süd hat in ihrer Sitzung am 09.09.2009 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 24.08.2012. Mit Schreiben 30.07.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Der Rat der Stadt Remscheid hat in seiner Sitzung am 12.11.2009 den Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2 (1) und 13 a BauGB gefasst.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 den erneuten Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.04.2014 bis einschließlich 30.05.2014. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.04.2014.

Informelles zur Planung

Der seit dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt das Gebiet des Bebauungsplans 631, zwischen den beiden Spangen der Flurstraße, als Wohngebiet dar.

Der gültige Regionalplan – früher Gebietsentwicklungsplan (GEP) genannt – für den Regierungsbezirk Düsseldorf, ist seit dem 15.12.1999 rechtskräftig. Die Fortschreibung des Regionalplanes ist gegenwärtig in Bearbeitung. Der genehmigte Regionalplan stellt das Plangebiet und seine Umgebung als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der Eigentümer, des im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücks, ist mit der Bitte an die Stadt Remscheid herantreten, für diesen Bereich ein Bauleitplanverfahren, mit dem im oben genannten Flächennutzungsplan dargestellten Zielsetzung, einzuleiten. Auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin eine Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich, besonders für junge Familien. Einerseits führt die Entwicklung der Zahl der Haushalte, andererseits die quantitative und qualitative Veränderung der Ansprüche an die Wohnungen zu einem Neubaubedarf und damit zu einem Wohnbaulandbedarf. Darüber hinaus soll mit dieser Angebotsplanung versucht werden nicht nur junge Familien an den Standort Remscheid zu binden, sondern zusätzlich ein attraktives Angebot für Neuansiedlungen zu stellen.

Es gibt in Remscheid eine starke Nachfrage nach Immobilien, wobei das derzeitige Angebot knapp ist. Derzeit werden auf dem Markt fast ausschließlich Bestandsimmobilien angeboten. Der Neubau von Einfamilienwohnhäusern findet derzeit kaum statt.

Aus genannten Gründen ist es auch ein vorrangiges Ziel und im besonderen Interesse der Stadt Remscheid diese Planung, dort eine Wohnbebauung zu realisieren, zu forcieren, um hier attraktiven Wohnraum für junge Familien zu schaffen, um gerade diese Klientel an die Stadt Remscheid zu binden.

Das Wohnumfeld, für Familien mit Kindern, ist in diesem Bereich besonders positiv. Zwei Kindergärten befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung vom Plangebiet. Dies sind der Kindergarten im Bereich Arnoldstraße, südlich des Plangebietes und der Kindergarten im Otto-Pfeiffer-Haus östlich des Plangebietes gelegen. Die Grundschule ist fußläufig ebenso schnell zu erreichen, sie befindet sich ebenfalls südlich des Plangebietes, im Bereich Bürger Straße 115.

Um dieses Ziel, Wohnraum für junge Familien zu schaffen, umzusetzen, müssen entsprechende Bauleitpläne aufgestellt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein die zu einer Planänderung geführt hätten, die eine erneute Offenlage erforderlich gemacht hätten. Abwägungsrelevante Stellungnahmen und die damit verbundene verwaltungsseitig erarbeiteten Abwägungsvorschläge können dem nachfolgenden Ergebnisbericht entnommen werden.

Im Rahmen der oben genannten Beteiligung wurden insgesamt 23 Träger öffentlicher Belange und Behörden die gleichzeitig Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planung aufgefordert. Fristgerecht abgegeben haben 17 TÖB. Sechs gaben Anregungen und einer formulierte Bedenken.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

1. Fachdienst Umwelt
1.31.L – Natur und Umwelt
(Schreiben vom 28.05.2014)

Gegenstand der Anregung:

Der Fachdienst Umwelt stellt einleitend zunächst fest, dass die Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde vom 16.08.2012 in der, der öffentlichen Auslegung zugrundeliegenden Planfassung berücksichtigt wurden. Ebenso wurden die zusätzlichen Anregungen des Landschaftsbeirates berücksichtigt.

Die Untere Landschaftsbehörde erwartet zum Satzungsbeschluss eine verbindliche Regelung der in der umweltfachlichen Beurteilung unter den Punkten 2.1.3, 2.2.3 und 2.3.3 sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Punkt 3 dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Darüber hinaus muss die Beibehaltung der Wegeverbindung in den nördlichen Erholungsraum verbindlich geregelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung hat zum Satzungsbeschluss zusammen mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

Der Vertrag regelt Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Auswirkungen gemäß den Punkten 2.1.2, 2.2.3 und 2.3.3 der umweltfachlichen Beurteilung.

Der Vertrag regelt auch die im nördlichen und östlichen Bereich in den Flächen des planungsrechtlich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu installierende private Entwässerung.

Darüber hinaus ist in diesem Vertrag auch der langfristige Erhalt der Wegeverbindung in den nördlich des Plangebietes angrenzenden Landschaftsfreiraum verbindlich geregelt.

Beschlussentwurf:

Beschluss gemäß der Stellungnahme der Verwaltung.

2. Landschaftsbeirat
Niederschrift vom 28.05.2014
Beteiligung der Vorsitzenden des Landschaftsbeirates

Gegenstand der Anregung:

Die Vorsitzende des Landschaftsbeirates schließt sich der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde mit folgender Ergänzung an:
Die Rigolenentwässerung ist ausschließlich auf dem zu entwickelnden Grundstück einzuplanen. Die Entwässerungsfläche darf den angrenzenden Wald nicht tangieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Rigolenentwässerung ist ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant.

Beschlussentwurf:

Beschluss gemäß der Stellungnahme der Verwaltung.

3. Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 53
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
(Schreiben vom 06.06.2014)

Gegenstand der Anregung:

Zur Wahrung der denkmalrechtlichen Belange wird empfohlen – den LVR (Landschaftsverband Rheinland) – Amt für Denkmalpflege im Rheinland sowie die kommunale Untere Denkmalbehörde am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beide genannten Behörden sind am Planverfahren beteiligt worden und gebeten worden entsprechende Stellungnahme zur Planung abzugeben. Beide sind der Aufforderung nachgekommen, haben aber keine Bedenken zur Planung geäußert.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

4. Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 22.5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
(Schreiben vom 08.05.2014 und 27.08.2014)

Gegenstand der Anregung:

Mit Schreiben vom 08.05.2014 teilt der KBD mit, dass aufgrund von Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und anderen historischen Unterlagen konkrete Hinweise auf Militäreinrichtungen (Geschützstellung) aus dem zweiten Weltkrieg vorliegen und hier weitere Untersuchungen erforderlich werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der Überprüfung des der Stellungnahme des KBD beiliegenden Lageplans mit kartierter Geschützstellung, konnte die Verwaltung feststellen, dass sich diese Stellung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 631 befindet. Das Prüfergebnis zusammen mit der Bitte unter den tatsächlichen Gegebenheiten eine erneute Stellungnahme abzugeben, wurde dem KBD seitens der Stadt Remscheid mit Schreiben vom 19.08.2014, mitgeteilt.

Mit Mail vom 27.08.2014 wurde unter dem Hinweis, dass die Stellungnahme vom 08.05.2014 als gegenstandslos zu betrachten ist, eine erneute Stellungnahme, die die Unbedenklichkeit bescheinigt, der Stadt Remscheid vorgelegt.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

5. Versatel Deutschland GmbH
Aroser Allee
13407 Berlin
(Schreiben vom 12.05.2014 und Mail vom 15.05.2014)

Gegenstand der Anregung:

Mit Datum 12.05.2014 hat die Versatel, nicht wie erforderlich, eine Stellungnahme zur Planung abgegeben, sondern hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 631 eine Leitungsauskunft erteilt, aus der zu entnehmen ist, dass derzeit in diesem Gebiet keine von der Versatel unterhaltenen Leitungen vorhanden sind.

Mit städtischer Mail vom 15.05.2014 wurde der Versatel mitgeteilt, mit dem Hinweis, dass wenn bis zum 30.05.2014 keine Stellungnahme eingegangen ist, die Stadt Remscheid davon ausgeht, dass keine Bedenken gegen diese Planung seitens der Versatel bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine qualifizierte Stellungnahme wurde von der Versatel bis zum 30.05.2014 und darüber hinaus nicht vorgelegt, damit geht die Verwaltung davon aus, dass Bedenken nicht bestehen.

Beschlussentwurf:

Beschluss gemäß der Stellungnahme der Verwaltung.

6. Westnetz GmbH
Florianstraße 15 – 21
44139 Dortmund
(siehe Schreiben vom 28.04.2014)

Gegenstand der Anregung:

Zunächst weist die RWE darauf hin, dass in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan zu Offenlage bzw. zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und in den textlichen Festsetzungen zum BP die Auflagen aus der Stellungnahme vom 15.08.2012 übernommen wurden.

Darüber hinaus wird gebeten, diese Auflagen auch weiterhin zu berücksichtigen.

Abschließend wird gebeten den Eigentümer bzw. Unterhaltspflichtigen durch „RWE Deutschland AG“ zu ersetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entscheidungsbegründung wird dahingehend angereichert. Diese Anpassung ist lediglich eine redaktionelle Ergänzung und stellt keine Änderung dar.

Beschlussentwurf:

Beschluss gemäß der Stellungnahme der Verwaltung.

7. EWR GmbH
Neuenkamper Straße 81 – 87
42855 Remscheid
(siehe Schreiben vom 15.05.2014)

Gegenstand der Anregung:

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist bei der geplanten Anordnung der Verkehrs- und Wohnbauflächen unter Beibehaltung der heutigen Topografie technisch nicht umsetzbar.

Unter Beibehaltung der heutigen Topografie ist es derzeit nicht möglich die Ver- und Entsorgungsleitungen unter Berücksichtigung der technischen Vorgaben (Frischwasserleitungen dürfen nicht unter Abwasserleitungen liegen, alle Leitungen müssen frostsicher mit einer Mindestüberdeckung verlegt werden – DVGW W 400-2 Anhang H.8) zu verlegen.

Nur durch Geländemodellierung kann erreicht werden, dass die Kanalisation mit ausreichendem Abstand tiefer als die Versorgungsleitungen verlegt werden kann. Dies ist durch eine entsprechende Fachplanung zu belegen. Danach ist zu prüfen, ob die Erschließung hinreichend gesichert ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Fachplanungsbüro Reinhard Beck hat für das Bebauungsplangebiet des BP 631 eine entsprechende Entwässerungsstudie erarbeitet, die unter Einhaltung entsprechender Mindeststraßenhöhen die Funktionsfähigkeit der Entwässerungssituation belegt.

Im westlichen öffentlichen Straßenast als Verlängerung der Flurstraße, werden der DN 250 große Regenwasserkanal in einer minimalen Tieflage von 1,6 muGOK und der DN 200 große Schmutzwasserkanal in einer minimalen Tieflage von 2,0 muGOK verlegt. Damit dieses gelingt, muss die öffentliche Straße in Höhe des südlich von dieser liegenden Baufeldes um bis zu 1,1 m über das vorhandene Geländeniveau angehoben werden. Vom Ende der derzeitigen Flurstraße (ca. 291,50 müNHN) steigt die südliche Privatstraße um ca. 35 cm auf 292,00 müNHN an (ca. 3,5% Steigung). Von hier bis zum östlichen Stellplatzende (ca. 1 = 50 m) steigt dann das Straßenniveau kontinuierlich bis auf 292,78 müNHN an. Somit ergeben sich bei den Leitungsquerschnitten keine Höhenkonflikte.

Bei der Straßenplanung sind zwingend die im Lageplan der Entwässerungsstudie vorgegebenen Mindesthöhen einzuhalten, nur so kann die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt werden.

Um diese rechtssicher zu gestalten sind im Bereich der westlichen Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 631 insgesamt sechs Kanaldeckelhöhen als klarstellende bzw. ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Die Entwässerungsstudie des Fachplanungsbüro Beck ist Anlage zur Entscheidungsbeurteilung.

Eine positive Stellungnahme der Technischen Betriebe Remscheid (TBR) zu der Entwässerungsstudie des Fachplanungsbüro Beck ist beigefügt.

Beschlussentwurf:

Beschluss gemäß der Stellungnahme der Verwaltung.

8. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
(siehe Schreiben vom 12.05.2014)

Gegenstand der Anregung:

Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen nicht.

Es wird allerdings folgender Hinweis vorgetragen, dem LVR liegen lediglich Daten über zufällige Beobachtungen vor, ohne eine systematische Geländeerhebung ist die Beurteilung der archäologischen Situation nicht möglich, daher ist auch für das Plangebiet die Existenz von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Darum weist der LVR auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW hin und bittet um die Aufnahme folgenden Hinweises in den Bebauungsplan:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an den B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung greift den Einwand des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland auf und reichert die Entscheidungsbeurteilung zum Bebauungsplan entsprechend dieses Hinweises an. Darüber hinaus wird dieser Hinweis auch auf die Planurkunde zum Bebauungsplan übernommen.

Beschlussentwurf:

Beschluss gemäß der Stellungnahme der Verwaltung.