



**Begründung**  
**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes W 498**  
**für das Gebiet östlich der Obenitterstraße, südlich der Itter-**  
**talstraße und nördlich der Andersenstraße**  
**- Stadtbezirk Wald -**  
**- Entwurfsbegründung -**

## INHALT

1.	Rechtsgrundlagen .....	1
2.	Lage des Plangebietes / Bestandssituation .....	1
3.	Bestehendes Planungsrecht .....	1
3.1	Flächennutzungsplan .....	1
3.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	1
4.	Planungserfordernis/ Planinhalt .....	1
5.	Auswirkungen und Umweltverträglichkeit .....	2
5.1	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	2
6.	Verkehrerschliessung und Massnahmen zur Ver- und Entsorgung .....	2
6.1	Verkehrerschließung .....	2
	ÖPNV.....	2
	Individualverkehr.....	3
6.2	Ver- und Entsorgung.....	3
7.	Kosten und Finanzierung.....	3

## **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes W 498 sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der jeweils z. Zt. geltenden Fassung.

## **2. LAGE DES PLANGEBIETES / BESTANDSSITUATION**

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich des Zentrums des Stadtteiles Wald in der Gemarkung Wald, Flur 16, Flurstücke 45, 46, 47, 387, 515, und 516 und hat insgesamt eine Größe von ca. 2,2 ha. Westlich verläuft die Obenitterstraße, nördlich die Ittertalsstraße. Es fällt nach Norden von rd. 167 m bis ca. 150 m über NN ab.

## **3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist damit aus diesem entwickelt.

### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Die 1. Änderung betrifft den Bebauungsplan W 498 für das Gebiet östlich der Obenitterstraße, südlich der Ittertalsstraße und nördlich der Andersenstraße, der am 30.12.2003 in Kraft getreten ist.

## **4. PLANUNGSERFORDERNIS/ PLANINHALT**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W 498 aus dem Jahre setzt auf einer zum Ittertal hin abfallenden Hangfläche ein Allgemeines Wohngebiet fest, welches über zwei von der Obenitterstraße nach Osten abzweigende Wohnstraßen mit Wendemöglichkeiten erschlossen wird.

Jeweils zu beiden Seiten dieser Stichstraßen ist eine Bebauung in Form von max. zweigeschossigen Einzelhäusern mit Pultdächern festgesetzt. Insgesamt ergeben sich hier Baumöglichkeiten für ca. 13 Wohneinheiten, wobei der überwiegende Teil bereits realisiert wurde.

Das nordwestliche Grundstück an der unteren Planstraße zeichnet sich durch eine besonders große Grundstückstiefe und –breite aus, die einer Vermarktung für eine Einzelhausbebauung bislang entgegenstand. Aus diesem Grunde soll die bisherige Bauweise Einzelhaus für dieses Grundstück in eine Doppelhausbebauung geändert werden. Städtebaulich kann dieser Anregung gefolgt werden, da sich diese Bauweise in den städtebaulichen Entwurf einfügt. Eine solche Festsetzung erfordert lediglich eine Verbreiterung der überbaubaren Grundstücksfläche von vormals 11 m auf 13 m, die sich problemlos auf dem Grundstück nachweisen lässt. Die Verdichtung durch die zusätzliche Wohneinheit ist ebenfalls vertretbar, zumal sich der zusätzliche notwendige Stellplatz ebenfalls auf der Grundstücksfläche nachweisen lässt.

Im übrigen werden die bislang geltenden Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet beibehalten:

Wohnfolgeeinrichtungen der Infrastruktur wie im Katalog der zulässigen Nutzungen aufgeführt, d.h. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig. Die nach § 4 (3) BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zur Sicherung der Wohnruhe dagegen nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ), mit 0,4, und die Geschossflächenzahl (GFZ), mit 0,8 festgesetzt, orientieren sich an den Werten des § 17 (1) BauNVO. Die Bebauung ist mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Um einer übermäßigen Verdichtung des geplanten Baugebietes entgegenzuwirken, ist die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude OHNEHIN auf eine Wohnein-

heit festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn diese max. 40 % der Grundfläche der Hauptwohnung einnimmt.

Gegenstand des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes W 498 soll des weiteren die Änderung der festgesetzten Verkehrsfläche innerhalb der unteren Planstraße aufgrund der hier besonders problematischen topographischen Situation sein.

Der besonders steile Hanglage des Gebietes wurde durch die in Ost-West-Ausrichtung entlang der Höhenlinien angeordneten Baukörper Rechnung getragen. Als gestalterisch unbefriedigend stellt sich zur Zeit die Situation am Wendehammer der unteren Planstraße dar. Die Stellplätze vor Kopf des Wendehammers erfordern bereits eine starke Abgrabung zu Lasten des Hanges. Hier soll die zusätzliche kleine Grünfläche (Verkehrsgrün) zugunsten der Erweiterung des privaten Hausgartens des oberen Baugrundstückes entfallen. Somit wird der Eingriff in den Hang gemildert, außerdem ist die Hangabstützung von privater Seite zu erstellen. Um eine gestalterisch befriedigende Abstützung des Hanges zu erreichen, könnten beispielsweise Gabionen von privater Seite errichtet werden. Eine entsprechende Anpassung des Erschließungsvertrages wäre vorzunehmen.

## **5. AUSWIRKUNGEN UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen. Beide Sachverhalte treffen auf die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes W 498 zu.

Gem. § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

### **5.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, dass aufgrund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Bebauungspläne, die bestehendes Baurecht lediglich festschreiben bzw. lediglich Nutzungen modifizieren, bereiten keine neuen Eingriffe vor. Durch § 1a (3) Satz 4 BauGB wird ausdrücklich klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Für das Plangebiet besteht derzeit Baurecht auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W 498. Ein Vergleich der nach dem bislang geltenden Bebauungsplan bebaubaren Flächen mit der geänderten Planaussage zeigt, dass im geringfügigen Maße durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche neue Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen. Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer zweireihigen Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen auf dem Grundstück entlang der Obenitterstraße. Weiterhin ist die Anpflanzung zweier kleinkroniger Laubbäume auf dem Baugrundstück geplant. Aufgrund dieser Maßnahmen ist der Eingriff überkompensiert. Die Anpflanzungen führen den im Norden des Plangebietes vorhandenen Baumbestand fort und tragen somit zu einer weiteren gestalterischen Aufwertung des Plangebietes bei.

## **6. VERKEHRERSCHLIESSUNG UND MASSNAHMEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1 Verkehrserschließung**

#### ÖPNV

Mit der Buslinie 690, deren Haltestelle sich unmittelbarer Nähe an der Ittertalsstraße befindet, ist die Erschließung durch den ÖPNV und eine Verbindung zur Solinger Innenstadt sowie zu den Bereichen Eschbach bzw. Ittertal gegeben.

### Individualverkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Flangebietes erfolgt über die Obenitterstraße. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen als reine Wohnerschließung. Die Wendemöglichkeit am Ende der Straße ist für Ver- u. Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt. Der Straßenraum sowie entsprechend bemessene Wendeplätze bieten vielfältige Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die im Flangebiet anfallenden Regenwässer werden Stauraumkanälen zugeführt und gedrosselt in den Obenitterbach abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über den Mischwasserkanal in der Obenitterstraße abgeführt.

### **7. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Durch die Verwirklichung der Planung entstehen der öffentlichen Hand keine Kosten.

Solingen, 15.05.2006

Der Oberbürgermeister

-Staddienst Planung, Mobilität und  
Denkmalpflege -

In Vertretung



Hoferichter

Erster Beigeordneter

