

Bebauungsplan Nr. 478 1. Änderung
- Gebiet: südlich und nördlich der Straße Am Alten Flugplatz

Entscheidungsbegründung

gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2850)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

- 1. Anlass der Planaufstellung**
- 2. Lage im Raum/räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungsplan Nr. 478
- 4. Weitere Verfahrensschritte**

II. PLANINHALTE

- 1. Erschließung**
 - 1.1 Verkehr
 - 1.2 Ver- und Entsorgung/Entwässerung
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2 Stellplätze, Carports und Garagen

(2)

3. Maß der Baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

3.3 Anzahl der Vollgeschosse

4. Bauweise

5. Überbaubare Grundstücksflächen

6. Dachneigung

III. GRÜN

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

2. Landschaftspflegerischer Begleitplan

3. Spielflächen

4. Bäume

5. Anzupflanzendes Grün

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

1. Altlasten

2. Archäologische Bodendenkmäler

3. Durchsetzung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen

4. Sozialplan

5. Kosten

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planung

Das Plangebiet wird von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 478 erfasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 478 soll durchgeführt werden, um auch das städtebauliche Ziel, eine möglichst breite Sozialstruktur und somit eine Mischung der Bevölkerungsgruppen besser zu erreichen.

Wegen der Beschaffenheit des Baufeldes Bf. 1 - geringe Größe, Nordgefälle, im Westen tlw. Verschattung der Grundstücke durch den zu erhaltenden Baumbestand entlang der Weißenburgstraße und seiner singulären Lage zwischen den Baubereichen Ost und West bietet es sich auch an, Grundstücksgrößen ab 600 m² zu bilden und diese nicht an einen Bauträger wie im übrigen Bereich zu veräußern, sondern Einzelbauherren bzw. einer Bauherrengemeinschaft anzubieten, die sich einen Architekten ihrer Wahl suchen können.

In diesem separat gelegenen Grundstücksbereich soll sich so hangseitig eine eingeschossige Bebauung realisieren lassen, die sich hinsichtlich der Haus- und Grundstücksgrößen mehr an den räumlich angrenzenden Baubestand der östlichen Weißenburgstraße orientiert und dieser einen baulichen Abschluss ermöglicht. Das städtebauliche Ziel, an dieser Stelle Altbebauung mit der Neubebauung zu verknüpfen, kann auf diese Weise noch deutlicher ausgebildet werden.

Die für diesen Bereich vorgesehene öffentliche Erschließung soll entfallen und – je nach Baukonzeption – durch bis zu 2 privaten Erschließungsstrassen ersetzt werden. Entfallen soll aufgrund der geänderten Baukonzeption deshalb auch der geplante Baukörper für eine Gemeinschaftsgarage. Letztere erfüllte gleichzeitig auch eine Lärmschutzfunktion für die Wohnbebauung auf der nördlichen Seite der Straße „Am Alten Flugplatz“ dem geplanten Bolzplatz und dem Eingangsbereich der zentralen Spielanlage.

Aufgrund dieser Änderung wurde ein neues Gutachten angefertigt, um den Nutzungskonflikt Bolzplatz / Wohnnutzung verträglich zu machen. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 478 1. Änderung festgesetzt. Für den Bereich des an den Bolzplatz angrenzenden Kindergartens – der im BP 478 festgesetzt ist - ergeben sich nach diesem Gutachten gegenüber dem alten keine Änderungen.

2. Lage im Raum/räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 478 1. Änderung liegt im Stadtbezirk Süd (II) Hohenhagen , südlich und nördlich der Straße „Am Alten Flugplatz“.

Die genaue Abgrenzung des räumliche Geltungsbereiches ist dem anliegenden Plan zu entnehmen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit Ende 1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) ist in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 478 mit dem 16. Änderungsverfahren geändert worden.

(4)

Das seit dem 15.10.1999 rechtswirksame 16. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (FNP) sieht in dem Plangebiet nördlich der Straße „Am Alten Flugplatz“ Allgemeines Wohngebiet (WA) und südlich der Straße „Am Alten Flugplatz“ öffentliche Grünfläche (ÖG) vor.

3.2 Bebauungsplan Nr. 478

Das Plangebiet befindet sich in dem Bebauungsplan Nr. 478 der seit 15.10.1999 rechtsverbindlich ist.

4. Weitere Verfahrensschritte

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist verzichtet worden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die verwaltungsinterne Abstimmung / Anhörung der TÖB 's ist im August 2002 und die Offenlage ist in der Zeit vom 29.01.2003 bis einschließlich 28.02.2003 durchgeführt worden

II. PLANINHALT

1. Erschließung

1.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Alten Flugplatz“, die innere über 1 – 2 Privatstrassen, je nach Entwurfskonzeption.

1.2 Ver- und Entsorgung/Entwässerung

Die Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Kabel ist grundsätzlich durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger gesichert.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Alten Flugplatz“ bleibt erhalten. In dieser Fläche befindet sich ein Mischwasserkanal. Die Baugrundstücke, die auf der bebaubaren Fläche entstehen, müssen an den öffentlichen Mischwasserkanal der Straße „Am Alten Flugplatz“ angeschlossen werden. Bei Notwendigkeit ist die entsprechende Sicherung der Kanaltrasse (privat) in dem Baufeld Bf. 1 durchzuführen.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Baufeld Bf. 1 wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Nutzungsschwerpunkt Wohnen festgesetzt mit einer städtebaulich funktionalen Nutzungsvielfalt, die den städtebaulichen Zielen hinsichtlich der gewünschten Nachhaltigkeit und Nutzungsmischung der Wohnquartiere entspricht.

(5)

2.2 Stellplätze, Carports und Garagen

In dem Baufeld Bf. 1 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Baufeld Bf. 1 wird die Grundflächenzahl auf 0.4 festgesetzt.

Hierdurch wird eine ausreichende Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird im Baufeld Bf.1 mit 1.2 festgesetzt.

Hierdurch wird die städtebaulich angestrebte Dichte im Plangebiet zu ermöglicht.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Im Baufeld Bf. 1 werden hangseitig 1 und talseitig 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Hiermit soll sich die Bebauung an den angrenzenden Baubestand der östlichen Weißenburgstraße orientieren und dieser einen baulichen Abschluss ermöglichen. Das städtebauliche Ziel, an dieser Stelle die Altbebauung mit der neuen Bebauung zu verknüpfen, kann auf diese Weise noch deutlicher ausgebildet werden.

4. Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt, entsprechend dem angrenzenden Bestand rechtlich festzuschreiben.

Mit dieser Festsetzung wird die auf dem Planungsziel „autoverkehrsarme Wohnquartiere zu schaffen“ beruhende Verteilung der Wohneinheitdichte unterstützt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gekennzeichnet. Entlang der Straße „Am Alten Flugplatz“, der Plangrenze und der Ausgleichsfläche ist die Baugrenze mit einem Abstand von 3.0 m zu Grenze festgesetzt.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Stellplätze und Carports ausgeschlossen.

6. Dachneigung

Im Bebauungsplan wird Satteldach (SD) mit einer Neigung von 30° - 40° festgesetzt.

Mit dieser Eingrenzung soll ein harmonischer Gesamteindruck gesichert werden.

III. GRÜN

1. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Voraussetzung, um eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu machen, liegen nicht vor, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr als 20 000 qm beträgt, insofern entfällt auch ein Umweltbericht gem. § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

2. Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 478 sind ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt worden. Da in dem Bebauungsplan Nr. 478 1. Änderung keine zusätzlichen „nicht – Bauflächen“ in Anspruch genommen werden, sind keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

3. Spielflächen

Im Bebauungsplan ist südlich der Straße „Am Alten Flugplatz“ eine öffentliche Grünfläche (ÖG – Bolzplatz) festgesetzt worden. Nördlich und tlw. westlich des geplanten Bolzplatzes ist ein Lärmschutzwall festgesetzt. Der soll die Lärmschutzfunktion gegenüber der geplanten Wohnbebauung nördlich der Straße „Auf Alten Flugplatz“ übernehmen. Für diesen Bereich ist ein Gutachten erstellt worden, um die Lärmschutzmaßnahme gutachterlich abzusichern.

Für den Lärmschutzwall ist nach Gutachten eine Höhe von min 3.5 m erforderlich (s.h. Anlage Gutachten Kramer Schalltechnik GmbH Bericht Nr. 02 02 023/01). Hiernach sind weitere Schallminderungsschutzmaßnahmen für den geplanten Kindergarten (BP 478) nicht erforderlich.

- an der Ostseite des Kindergartengebäudes dürfen/sollen keine Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Gruppenräume, Büroräume usw. angeordnet werden, sondern nur Nebenräume; (Festsetzung erfolgte im rechtsverbindlichen BP 478)

- alternativ können an der Ostseite des Kindergartengebäudes nicht öffentbare Fenster (Festverglasungen) vorgesehen werden, wenn dort schutzbedürftige Nutzungen liegen. An die Ausführung der Festverglasungen sind keine Anforderungen zu stellen, die über die Ausführung gemäß Wärmeschutzverordnung hinausgehen. Diese Aussagen entsprechen denen des 1. Lärmschutzgutachtens (TÜV Bericht Nr. 933/720809/01). (Festsetzung erfolgte im rechtsverbindlichen BP 478)

4. Bäume

In der Straße „Am Alten Flugplatz“ sind Bäume festgesetzt.

Die Bäume sind von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 478 übernommen worden.

5. Anzupflanzendes Grün

Die geplante Wohnnutzung wird entlang der Straße „Am Alten Flugplatz“ bis auf maximal zwei Zufahrtbereiche mit einem drei Meter breiten Grünstreifen festgesetzt. Die Grünstreifen soll mit Bäumen und Sträuchern aufgelockert abgepflanzt werden.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

1. Altlasten

Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 478 ist eine Altlastenuntersuchung durchgeführt worden.

In dem Bebauungsplangebiet sind keine nutzungseinschränkende Altlasten gefunden worden.

2. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Die Entdeckung ist gem. §15 Denkmalschutzgesetz NRW anzeigepflichtig. Sie ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Remscheid oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn umgehend mitzuteilen.

3. Durchsetzung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen

Die Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht erkennbar.

4. Sozialplan

Die Notwendigkeit eines Sozialplanes ist nicht erkennbar, da der Rat der Stadt Remscheid am 17.03.1997 den Satzungsbeschluss für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Plangebiet gefasst hat.

5. Kosten

Die möglicherweise entstehenden Kosten für den Lärmschutzwall werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ausgeglichen.

Anlagen:

Gutachten

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 478 1. Änderung
(KRAMER Schalltechnik GmbH)

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 478 TÜV- Bericht Nr.:933/720809/01