

Bebauungsplan Nr. 478, 9. Änderung

Gebiet nordwestlich „Am Alten Flugplatz“, südwestlich und südöstlich
Hans-Bertram-Weg

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG -

gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom
21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

INHALTSVERZEICHNIS

I: ALLGEMEINES

- 1. Anlass der Planaufstellung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Raum**
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse**
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
 - 3.4 Entwicklungsmaßnahme Hohenhagen
- 4. weitere Verfahrensschritte**

II: GEÄNDERTE PLANINHALTE

- A** Änderung der „offenen“ in „geschlossene“ Bauweise
- B** Verzicht auf Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“
- C** Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche / Verzicht auf Baulinien
- D** Änderung der festgesetzten Dachformen und -neigungen von Pultdach (PD) 10-20 Grad und Satteldach (SD) bis 30 Grad für gesamtes Baufeld Bf 1 auf Pultdach (PD) 5-25 Grad
- E** Verzicht auf Festsetzung einer Firstrichtung
- F** Hinzunahme Festsetzung von mindestens 3 anzupflanzenden Bäumen im Baufeld Bf 1
- G** Änderung der Festsetzung „Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GGa) in Fläche für Tiefgaragen (Tga), Anpassung der Lage und Dimensionierung der Fläche für Tga an geänderte überbaubare Grundstücksfläche
- H** Änderung der Festsetzung (Gemeinschafts-) Garagen und Stellplätze
- I** Verzicht auf Festsetzung, dass bei einer II-geschossigen Bebauung - Einfamilienhaus - ausnahmsweise pro Baugrundstück 1 überdachter Stellplatz (Carport) zulässig ist

I: ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Die 9. Änderung des o.a. Bebauungsplans betrifft das Baufeld Bf 1. Auf dem in Rede stehenden Baufeld soll in Ergänzung zur umliegenden bereits realisierten Wohnbebauung ein Mehrgenerationenwohnprojekt entstehen. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans, hier ein generationenübergreifendes Hochbaukonzept zu ermöglichen, haben sich die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 478 getroffenen Festsetzungen (insb. Lage und Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen, Baulinien) als nicht umsetzbar erwiesen. Ihnen fehlte die Flexibilität als Voraussetzung für eine nutzungs- und bedarfsorientierte Bebauungsmöglichkeit. Die zur Ermöglichung der vorgesehenen Nutzung notwendigen Änderungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet wird im Nordwesten und Nordosten durch den Hans-Bertram-Weg (Flurstück Nr. 287), im Südosten durch die Straße „Am Alten Flugplatz“ (Flurstück Nr. 285) und im Südwesten durch die Flurstücke 289 (Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gem. Bebauungsplan Nr. 478) und Nr. 267 (Fläche für Stellplätze gem. Bebauungsplan Nr. 478) begrenzt. Die Lage des zu ändernden Teilbereiches im Baufeld Ost des Bebauungsplans Nr. 478 –Hohenhagen-, 9. Änderung kann dem Lageplan, Anlage 1, entnommen werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der derzeit gültige Gebietsentwicklungsplan stellt diese Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Remscheid, **16. Änderung**, wirksam seit dem 15.10.1999 stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar.

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der **Bebauungsplan Nr. 478 -Hohenhagen-**, seit dem 15.10.1999 rechtsverbindlich.

3.4 Entwicklungsmaßnahme Hohenhagen

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 – Hohenhagen - befindet sich im Bereich einer **städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**. Sie ist am 17.03. / 10.11.1997 als Satzung vom Rat der Stadt beschlossen worden.

4. Weitere Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt worden, da durch die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind, da die Überbaubarkeit der Grundstücke nicht erhöht wird. Deshalb wird gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die vorgesehene Nutzung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht nicht durchzuführen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten vor.

Aufgrund der vorgenannten Voraussetzungen kann die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Gem. § 13 (2) Nr.1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen, da entsprechende Verfahrensschritte im Aufstellungsverfahren zu

dem Bebauungsplan Nr. 478 durchgeführt wurden.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde gem. § 3 (2) die Auslegung und gem. § 4 (2) BauGB die Beteiligung durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte parallel zur Offenlage

II: PLANINHALTE

1. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung werden bestimmt durch Festsetzungen der Geschoss- und Grundflächenzahl sowie der Anzahl der Vollgeschosse.

Die GFZ wird mit 1,2 festgesetzt, wie dies auch in den angrenzenden Gebieten festgesetzt ist.

1.1 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 i.V. mit § 20 (1) BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II-IV als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird die städtebauliche Integration des Baufeldes in die umgebende Bebauung gesichert. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt in den unmittelbar benachbarten Bereichen ebenfalls II-IV Vollgeschosse (nordöstlich des Plangebietes gelegenes Baufeld BFO7 und südlich des Plangebietes gelegenes Baufeld BFO9 gem. Bebauungsplan Nr. 478 sowie südlich des Plangebietes gelegenes Baufeld BF1 gem. Bebauungsplan Nr. 597).

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird eine „geschlossene“ Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des südlich angrenzenden Baufeldes BfO 9 und des nördlich anschließenden Baufeldes BfO 3 wurden Bauvorhaben in geschlossener Bauweise in Form von Reihenhäusern realisiert. Im südlich des Plangebietes befindlichen Baufeld BfO 11 ist im Bebauungsplan Nr. 478 ebenfalls eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für dieses und weitere Baufelder südlich des Plangebietes, in denen die geschlossene Bauweise ebenfalls festgesetzt wird, befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 597 in der Aufstellung.

Mit dieser Festsetzung wird ein ausgewogenes städtebauliches Gesamterscheinungsbild für das Plangebiet analog zu bereits realisierten sowie geplanten Nachbarbauvorhaben planungsrechtlich gesichert.

Auf die Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO wird verzichtet.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erübrigt sich diese Festsetzung.

2.2 überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

*Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen sowie den Verzicht auf Baulinien können im Bau-
feld Bf 1 bedarfsorientierte und nutzungsgerechte Haustypen unterschiedlicher Form und Ausrichtung
entstehen. Dies ist i.Z. mit der hier vorgesehenen Realisierung eines Mehrgenerationenwohnprojektes
von besonderer Bedeutung, da hier im Vergleich zum konventionellen Wohnungsbau zusätzliche An-
sprüche an das gemeinschaftliche Wohnen gestellt werden (z.B. Ausbildung eines zentralen gemein-
schaftlich genutzten Aussenbereichs, sinnvolle Anordnung unterschiedlicher Altersgruppen innerhalb
des Bauvorhabens, Berücksichtigung eines von den zukünftigen Bewohnern genutzten Gruppen-
raums u.v.m.).*

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEIS AUF MAßNAHMEN, DIE AUF GRUND ANDERE GESETZLICHER BESTIMMUNGEN ZUSTANDE GEKOMMEN SIND

1. Dachformen und -neigungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NW wird festgesetzt, das im Baufeld Bf 1 ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-25 Grad zulässig sind.

Die Festsetzung eines Dachneigungsspektrums von 20 Grad sowie die Beschränkung auf eine Dachform gewährleistet, dass das vorgesehene Mehrgenerationenwohnprojekt vom städtebaulichen Gesamterscheinungsbild im Dachbereich eine Ensemblewirkung entfaltet.

2. Verzicht auf Festsetzung Firstrichtung

Die Ausweisung einer großflächigen überbaubaren Grundstücksfläche eröffnet die Möglichkeit, innerhalb dieses Bereiches ein den Anforderungen an ein Mehrgenerationenwohnprojekt gerecht werdendes Hochbaukonzept zu entwickeln. Um hierfür die notwendige Flexibilität für ein nutzungsgerechtes sowie bedarfsorientiertes Bauvorhaben zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 478 verzichtet.

IV. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

1. Anpflanzen von Bäumen

Gemäß §9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB sind innerhalb des Baufeldes Bf 1 mindestens 3 standortheimische großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch diese Festsetzung wird die Pflanzung großkroniger Bäume planungsrechtlich gesichert, jedoch bewußt nicht räumlich verortet. Die Baumstandorte sollen sinnvollerweise korrespondierend zum gewählten Hochbau- und damit einhergehend zum Freiflächenkonzept bestimmt werden, um beispielweise besondere freiräumliche Nutzungsbereiche oder Zugangssituationen durch Bäume räumlich zu fassen bzw. zu akzentuieren. Darüber hinausgehend wird das Gesamterscheinungsbild der Fläche aufgewertet sowie die Aufenthaltsqualitäten in der privaten Freifläche verbessert.

V. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

1. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB wird für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche im Baufeld Bf 1 eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt.

Durch diese Festsetzung kann eine variationsreiche Gebäudetypologie und –ausrichtung für das in diesem Baufeld vorgesehene Mehrgenerationenwohnprojekt mit einer konzeptspezifischen Tiefgaragenlösung ausgebildet werden.

2. Änderung der Festsetzung (Gemeinschafts-) Garagen und Stellplätze

Durch diese Festsetzungsänderung werden innerhalb des Baufeldes Bf1 ebenerdige (Gemeinschafts-) Garagen und Stellplätze ausnahmsweise ermöglicht. Dies ist als Ausnahme jedoch nur möglich, wenn die (Gemeinschafts-) Garagen und Stellplätze städtebaulich verträglich sind und dem Gebietscharakter des hier festgesetzten allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Damit wird es möglich, die Bebauung bzw. Garagennutzung angemessen an die städtebauliche Situation anzupassen.

3. Verzicht auf ausnahmsweise Zulässigkeit von 1 überdachten Stellplatz (Carport) bei einer II-geschossigen Bebauung - Einfamilienhaus -

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Einfamilienhauses nicht mehr gegeben. Daher wird konsequenter Weise auf die o.a. Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 478 verzichtet.

VI. SONSTIGE DARSTELLUNGEN / HINWEISE

1. Altlasten

Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 478 ist eine Altlastenuntersuchung durchgeführt worden. Im Bebauungsplangebiet sind keine nutzungseinschränkenden Altlasten gefunden worden.

2. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Die Entdeckung ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW anzeigepflichtig. Sie ist der unteren Denkmalbehörde der Stadt Remscheid oder dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege umgehend mitzuteilen.

3. Kosten

Der Stadt Remscheid entstehen durch die Aufstellung und Durchführung dieses Verfahrens sowie dessen spätere Umsetzung keine Kosten.

4. Kampfmittel

Nach vorliegenden Informationen ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.