

Bebauungsplan Nr. 478, 6. Änderung
Gebiet nördlich und südlich Otto-Lilienthal-Weg

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

gem. § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i.V. mit § 7 GO NW

INHALTSVERZEICHNIS

I: ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Sonstige Rechtsverhältnisse
5. weitere Verfahrensschritte

II: GEÄNDERTE PLANINHALTE

- A** Änderung der Zahl der Vollgeschosse von
- II-III und II-IV auf II-III im Baufeld BFO 10/1
- I und zwingend IV auf II-IV im Baufeld BFO 11/1
- III-IV und zwingend III auf III-IV im Baufeld BFO 12/1
- B** Änderung der „geschlossenen“ in „offene“ Bauweise im Baufeld BFO 10/1
- C** Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen / Verzicht auf Baulinien in den Baufeldern BFO 10/1, 11/1 und 12/1
- D** Hinzunahme zulässiger Dachform und –neigung im Baufeld BFO 10/1 (Satteldach (SD) 30-40 Grad)
Streichung der zulässigen Dachform im Baufeld BFO 12/1 (Zeltdach (ZD) 10-20 Grad)
- E** Vergrößerung der Fläche für Tiefgaragen (Tga) im Baufeld BFO 11/1

I: ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Die 6. Änderung des o.a. Bebauungsplans beinhaltet die Baufelder BFO 10/1, 11/1 und 12/1. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans haben sich die im Bebauungsplan Nr. 478 getroffenen Festsetzungen (insbesondere überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien und Zahl der Vollgeschosse) als nicht umsetzbar erwiesen, da ihnen die Flexibilität als Voraussetzung für nutzungs- und bedarfsorientierte Bebauungsmöglichkeiten fehlte. Hierdurch haben sich Änderungsnotwendigkeiten in geringem Umfang ergeben, die nicht flächennutzungsplanrelevant sind

2. Lage im Raum

Das betroffene Gebiet befindet sich südlich der Straße „Am Alten Flugplatz“ im Bereich des Otto-Lilienthal-Wegs. Die Lage des zu ändernden Teilbereiches im Baufeld Ost des Bebauungsplans Nr. 478 –Hohenhagen-, 6. Änderung kann dem Plan entnommen werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

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

4. Sonstige Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 -Hohenhagen- befindet sich im Bereich einer **städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**. Sie ist am 17.03.1997 als Satzung vom Rat der Stadt beschlossen worden.

5. 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 abgesehen.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit erübrigt sich, da sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt Remscheid befinden. Sonstige Behörden oder Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht berührt, da es sich lediglich um eine städtebauliche Flexibilisierung handelt und keine Änderungen an Art und Maß der Bebauung vorgenommen werden.

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.

Gemäß § 16 i.V. mit § 20 (1) BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II-III als Mindest- und Höchstmaß im Baufeld BFO 10/1, auf II-IV als Mindest- und Höchstmaß im Baufeld BFO 11/1 und auf III-IV als Mindest- und Höchstmaß im Baufeld BFO 12/1 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird die städtebauliche Integration der 3 Baufelder in die umgebende Bebauung gesichert. Die Anzahl der Vollgeschosse von bereits realisierten Bauvorhaben beträgt im nördlich bzw. westlich angrenzenden Baufeld BFO 9 II Vollgeschosse plus Dachgeschoss und im östlich angrenzenden Baufeld BFO 12 IV Vollgeschosse.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird eine „offene“ Bauweise im Baufeld BFO 10/1 festgesetzt.

Mit der Festsetzung soll neben Hausgruppen bis 50 m Länge ebenfalls die Bebauung durch freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser ermöglicht werden. Die Festsetzung trägt somit der Nachfrage nach unterschiedlichen Ausbildungen einer Einfamilienhausbebauung Rechnung.

2.2 überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) BauNVO werden die 3 Baufelder vollflächig als überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen eingefasst.

Durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen sowie den Verzicht auf Baulinien können auf den einzelnen Grundstücken der 3 Baufelder unterschiedliche Haustypen und -ausrichtungen realisiert werden.

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

1. Dachformen und -neigungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NW wird entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 478 folgende Ergänzung und Streichung vorgenommen:

Es wird festgesetzt, dass im Baufeld BFO 10/1 neben den bereits zulässigen Pultdächern mit einer Dachneigung von 10-20 Grad nunmehr zusätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40 Grad zulässig sind.

Im Baufeld BFO 12/1 sind nur noch Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-20 Grad zulässig. Die Zulässigkeit von Zeltdächern mit einer Dachneigung von 10-20 Grad wird gestrichen.

Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung im Baufeld BFO 10/1 ermöglichen ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild im Zusammenhang mit dem westlich bzw. nördlich angrenzenden Baufeld BFO 9. In diesem sind Reihenhäuser mit 30-40 Grad geneigten Pult- und Satteldächern realisiert worden.

Da in den an das Baufeld BFO 12/1 angrenzenden Baufeldern keine Zeltdächer realisiert oder zulässig sind, wird die Zulässigkeit von Zeltdächern gestrichen.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

1. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB wird für das gesamte Baufeld BFO 11/1 eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt.

Durch diese Festsetzung können variationsreiche Haustypen und -ausrichtungen mit einer konzeptspezifischen Tiefgaragenlösung ausgebildet werden.

2. Altlasten

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

3. 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.