

Bebauungsplan Nr. 625

Gebiet südöstlich Hans-Bertram-Weg und nordwestlich Am Alten Flugplatz

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

Gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

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: PLANINHALTE

1. Erschließung
2. **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
3. **Maß der baulichen Nutzung**
4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - 4.1 Bauweise
 - 4.2 überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

III: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEIS AUF MAßNAHMEN; DIE AUF-GRUND ANDERER GESETZLICHER BESTIMMUNGEN ZUSTANDE GEKOMMEN SIND

1. Dachformen und –neigungen

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

1. Anpflanzen von Bäumen
2. Dachbegrünung

V: SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

1. Fläche für Versorgungsanlagen

VI: SONSTIGE DARSTELLUNGEN / HINWEISE

- 1. Altlasten**
- 2. Archäologische Bodendenkmäler**
- 3. Kampfmittel**
- 4. Kosten**

I: ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 625 betrifft das Baufeld Bf 1 sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen. Auf dem in Rede stehenden Baufeld sollen in Ergänzung zur umliegenden bereits realisierten Wohnbebauung ebenfalls Wohngebäude entstehen.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnnutzung haben sich die im Bebauungsplan Nr. 478 sowie die in der 9. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 478 getroffenen Festsetzungen (insbesondere Dimensionierung überbaubarer Grundstücksflächen, Umgrenzung einer Sammelstellplatzanlage, Baulinien, Firststrichtungen, Festsetzung öffentliche Grünfläche, anzupflanzende Bäume mit fixiertem Standort) als nicht umsetzbar erwiesen. Ihnen fehlte die Flexibilität als Voraussetzung für eine nutzungs- und bedarfsorientierte Bebauungsmöglichkeit. Aus diesem Anlass soll für den Geltungsbereich neues Planungsrecht geschaffen werden.

Die mit der beabsichtigten Nutzung einhergehenden Änderungsnotwendigkeiten (Umwandlung von öffentlicher Grünfläche in private Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet (WA)) sind flächennutzungsplanrelevant.

2. Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Raum

Begrenzt wird das rund 4.000 m² große Plangebiet im Nordwesten und Nordosten durch das Flurstück Nr. 287 (Hans-Bertram-Weg), im Südosten durch das Flurstück Nr. 285 (Straße Am Alten Flugplatz) und im Südwesten durch das zu privaten Wohnzwecken genutzte Flurstück Nr. 443.

Die Lage des Plangebiets im Raum kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der derzeit gültige Gebietsentwicklungsplan stellt diesen Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Remscheid, **16. Änderung**, wirksam seit dem 15.10.1999 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Ein quadratischer Teilbereich im Westen des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweichende Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 478 -Hohenhagen-, seit dem 15.10.1999 rechtsverbindlich, setzt für den südwestlichen Teil des Plangebietes u.a. Folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4, GFZ 1,2
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz Kategorie C (Kleinkinder)
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Umgrenzung einer Fläche für Stellplätze
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität
- Umgrenzung zweier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie 7 anzupflanzende Bäume mit Standortfestlegung zur räumlichen Einfassung der Fläche für Stellplätze

Der Bebauungsplan Nr. 478 -Hohenhagen-, 9. Änderung, seit dem 14.09.2007 rechtsverbindlich, trifft für den nordöstlichen Teil des Plangebietes u.a. folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4, GFZ 1,2
- zentral angeordnete überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen definiert wird
- 2 nicht überbaubare Grundstücksflächen im Nordosten und im Zentrum des Plangebietes

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 478 sind umweltbezogene Daten in das Verfahren mit eingeflossen.

3.4 Entwicklungsmaßnahme Hohenhagen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer **städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**. Sie ist am 17.03./10.11.1997 als Satzung vom Rat der Stadt beschlossen worden.

Weitere Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden, da er der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung dient. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt. Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend wird somit auf eine Umweltprüfung samt Umweltbericht verzichtet.

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 3 (2) BauGB die Auslegung und gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung durchgeführt.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit dem 15.10.1999, ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2

BauGB kann der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichende Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

II: PLANINHALTE

1. Erschließung

Die Erschließung für das Baufeld Bf 1 ist gesichert. Auf ca. 75% der Plangebietsgrenze schließen öffentliche Verkehrsflächen (Hans-Bertram-Weg und Straße Am Alten Flugplatz) an. Diese dem Plangebiet und seinem Umfeld dienenden Erschließungsstraßen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 478 planungsrechtlich gesichert und bereits endausgebaut.

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Es werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen des Plangebietes werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind neben der Hauptnutzungsart Wohnen die in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ebenfalls sind die in § 4 (3) Nr. 2 BauNVO aufgeführten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Diese Festsetzungen dienen der Ermöglichung einer Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten an diesem Standort. Die o.a. zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergänzen die vorgesehene Wohnnutzung, stören sie jedoch nicht.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) Nrn. 1 und 3-5 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen soll verhindert werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches mit den hier planungsrechtlich möglichen größervolumigen Gebäuden durch –in der Regel- im Vergleich zur Wohnnutzung zusätzliche Verkehre und erhöhter Stellplatzbedarf dieser Nutzungen die städtebaulichen Ziele (autoverkehrsarme Wohnquartiere u.a.) gefährdet werden. Diese Nutzungen sind im Bebauungsplan Nr. 478 an städtebaulich markanter Stelle an der Hohenhagener Straße platziert worden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen zeichnen sich im Allgemeinen durch einen erhöhten Flächenbedarf aus, dem innerhalb des Plangebietes nicht entsprochen werden kann. Das Planungsziel, innerhalb der Wohnbaugebiete eine der letzten freien Wohnbauflächen im Baugebiet Hohenhagen einer hochwertigen Bebauung zuzuführen und somit insgesamt dem Bedarf an Bauland zu Wohnzwecken Rechnung zu tragen, könnte nicht mehr realisiert werden. Zudem könnten sich Verkehrs- und Lärmbelastungen sowie das bauliche Erscheinungsbild solcher Nutzungen nachteilig auf das Plangebiet und die Nachbarschaft auswirken. Zudem sind an der B229 mehrere Tankstellen vorhanden.

Durch die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet entfällt ein

Kleinkinderspielplatz. Die Anzahl der realisierten Wohneinheiten im Baugebiet Hohenhagen hat sich durch die Auflockerung der Bebauung sowie die damit einhergehende Dichtereduzierung im Vergleich zur ursprünglichen Planung verringert. Dementsprechend kann aufgrund der aktualisierten Bedarfsermittlung der Stadt Remscheid auf den hier entfallenden Kleinkinderspielplatz verzichtet werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Baufeld Bf 1 ist durch die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 BauNVO bestimmt.

Vor dem Hintergrund des großen Wohnflächenbedarfs innerhalb des Baugebietes Hohenhagen ist die Schaffung von Wohnraum von besonderer Bedeutung. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Gebot, mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen. Dementsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,4 festgesetzt. Somit wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung sowie dem gültigen Planungsrecht für die angrenzenden Baufelder, die noch nicht bebaut sind.

Die Anzahl der Vollgeschosse von bereits realisierten Bauvorhaben beträgt im nordöstlich angrenzenden Baufeld BFO 7/1 IV Vollgeschosse, im südwestlich gelegenen Baufeld BFO 6 IV-V Vollgeschosse, im nördlich anschließenden Baufeld BFO 3 II-IV Vollgeschosse sowie im südlich befindlichen Baufeld BFO 9 II Vollgeschosse plus Dachgeschoss.

Für das südöstlich gelegene Baufeld BFO 11/1, welches derzeit noch unbebaut ist, ist die Zahl der Vollgeschosse auf II-IV festgesetzt.

Dementsprechend wird im Baufeld Bf 1 die Zahl der Vollgeschosse auf II-IV festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation wird die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Baufeld Bf 1 auf 1,2 festgesetzt. Somit wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Mit diesen Festsetzungen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird für das Baufeld Bf 1 eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Bauweise nimmt der Bebauungsplan Einfluss auf die Baudichte. Die festgesetzte offene Bauweise dient der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten Baustruktur, wie sie im nördlich angrenzenden Baufeld BFO 3, im nordöstlich angrenzenden Baufeld BFO 7/1 und dem südwestlich angrenzenden Baufeld BFO 6 vorgefunden wird.

4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) BauNVO werden entlang der Plangebietsgrenze sämtliche Bereiche des allgemeinen Wohngebietes als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Durch diese großzügige Festsetzung der Baugrenzen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bedarfsorientierte Haustypen und –ausrichtungen unterschiedlicher Ausprägung entstehen.

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

1. Dachformen und -neigungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NW werden im Baufeld Bf 1 Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-20 Grad sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 39 Grad als zulässig festgesetzt.

Die Festsetzung eines Dachneigungsspektrums von 10-20 Grad für Zelt- und Pultdächer orientiert sich an den bereits realisierten Dachformen und –neigungen in der Nachbarschaft. So weisen die nordöstlich angrenzenden Gebäude im Baufeld BFO 7/1 flach geneigte Pultdächer, die südwestlich anschließende Bebauung im Baufeld BFO 6 flach geneigte Zeltdächer auf.

Zusätzlich werden Satteldächer mit bis zu 30 Grad Dachneigung planungsrechtlich ermöglicht. Diese Dachform und -neigung wurde in der realisierten Reihenhausbebauung des südlich anschließenden Baufeldes BFO 9 und im nördlich des Plangebiets gelegenen Baufeld BFO 3 umgesetzt.

Durch die Festsetzung dieser Dachformen und –neigungen wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung innerhalb des Plangebietes von der Gestaltung der Dachlandschaften an der Umgebungsbebauung orientiert. Zusätzlich wird die Möglichkeit eröffnet, dass die zukünftige Bebauung in diesem Bereich vom städtebaulichen Gesamterscheinungsbild im Dachbereich eine Ensemblewirkung entfalten kann, gleichzeitig jedoch unterschiedliche Dachausprägungen zur Akzentuierung von besonderen Nutzungs- und Eingangssituationen möglich sind.

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 der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 10 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 beispielsweise 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.

2. Dachbegrünung

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen.

Diese Festsetzung gewährleistet eine harmonische Integration der Gebäude/Bauteile in ihre Umgebung und steigert die Wohnqualität. Die Dachbegrünung hat zudem positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima.

V. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

1. Fläche für Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 (1) 12 BauGB wird im südlichen Plangebietsbereich entlang der Strasse Am Alten Flugplatz eine Fläche für Versorgungsanlagen -Zweckbestimmung Elektrizität- festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird die Versorgung des Wohngebietes Hohenhagen mit Strom gesichert.

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. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Remscheid oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Landschaftsverband Rheinland) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. 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.

4. Kosten

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