

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Erfordernis der Änderung

Nach 25 Jahren Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2 "Henneweide" treten nunmehr vermehrt planungsrechtliche Änderungswünsche verschiedener Eigentümer auf. Diese beziehen sich im wesentlichen auf planungsrechtliche Erweiterungen von ausgewiesenen Bauflächen. Im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung und Nachverdichtung vor allem im innerstädtischen Bereich erscheint es sinnvoll und angebracht, Bebauungspläne älteren Datums nach und nach zu aktualisieren.

Damit verbunden sind auch Anpassungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die nicht mehr zeitgemäß bzw. in der alltäglichen Anwendung des Satzungsrechtes vermehrt zu Problemen im Freistellungsverfahren führen.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

2.1 Erweiterung von bebaubaren Flächen

Im Geltungsbereich entlang der Straße "Am Stadtwald" befindet sich zur Zeit ein 15 m breites Baufenster. Der anschließende Bebauungsplan Nr. 1 B Wiedenbruch sieht in der Fortsetzung in diesem Bereich ein Baufenster von ca. 35 m, also eine 2. Baureihe vor. Mit der Anpassung der Bautiefe im Bebauungsplan Nr. 2 wird somit ein geordneter Übergang der Bauflächen gewährleistet.

Auch das Maß der baulichen Nutzung ist hier neu festzulegen. Die dort befindliche Bebauung ist max. 2-geschossig mit Dachneigungen bis ca. 48°. Die jetzige Ausweisung mit 4 Vollgeschossen und einer Dachneigung bis 28° kann sich zukünftig nur auf die anschließende verdichtete Blockbebauung beziehen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan mit WR, 2 Vollgeschossen, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, Einzelhäuser, Dachneigung 23° bis 48°, offene Bauweise, Drempel bei nur 1 Vollgeschoß möglich, festgesetzt.

Ein weiterer Änderungsbereich liegt zwischen Lilienstraße und Dietrich-Bonhoeffer-Weg. Die zum Teil bebaubaren Flächen im Innenbereich werden durch Ausdehnung der Baugrenzen erweitert. Auch hier stellt das Bauen in 2. Reihe eine innerstädtische Nachverdichtung dar. Wobei über den notwendigen Abstandsflächen nach BauO NW hinaus ausreichender Freiraum (nichtbebaubare Flächen) zur Verfügung steht. Das jetzige Maß der baulichen Nutzung bleibt bis auf die Ergänzung "nur Einzelhäuser zulässig" bestehen.

2.2 Erschließungs- und Ausgleichsbilanzierung

Neue öffentliche Erschließungsanlagen entstehen nicht. Im Zuge des Freistellungsverfahrens nach § 67 BauO NW sind Erschließungsver- und entsorgungsanlagen zu sichern.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird in diesem innerstädtischen Bereich nicht gesehen. Freie Übergänge in Natur und Landschaft sind nicht vorhanden. Vielmehr handelt es sich um Kulturland in Form von Nutz- und Ziergärten. Daher wird auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

2.3 Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Um zukünftig die Anwendung des Freistellungsverfahrens nach § 67 BauO NW zu gewährleisten, sind einige Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zu ändern. Diese Änderungen der textlichen Festsetzungen im planungsrechtlichen wie auch im bauordnungsrechtlichen Sinn berücksichtigen den vorhandenen Baubestand und ermöglichen so die Integration von Neu- und Erweiterungsbauten.

3. Wesentliche Auswirkungen

Da die neuen Bauflächen ausschließlich in großzügigen nicht bebauten Freizonen liegen, werden negative Auswirkungen auf das benachbarte Umfeld nicht erwartet. Über die Ausnutzung und Inanspruchnahme des geänderten Planungsrechtes entscheidet letztlich der Grundstückseigentümer allein.

Die Grundzüge der Planung, die auf den Gesamtbereich abgestimmt sind, werden durch die Änderung nicht berührt.

Aufgestellt:
Bergneustadt, den 22.04.1999

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Noss

Bebauungsplan Nr. 2 "Henneweide"
hier: 12. vereinfachte Änderung

Änderung der textlichen Festsetzungen

Die Änderung der textlichen Festsetzung bezieht sich auf

1. Drempel

Im Bereich der Festsetzungen "2 Vollgeschosse (II)" ist bei der Errichtung nur eines Vollgeschosses ein Drempel zulässig. In diesem Fall darf das Dachgeschoß durch den Drempel rechnerisch 1 Vollgeschoß werden, wobei dann wieder 2 Vollgeschosse vorhanden wären.

Im Bereich der Festsetzung "1 Vollgeschoß (I)" ist ein Drempel zulässig. In diesem Fall wird das Dachgeschoß kein Vollgeschoß.

2. Dachneigung

Die Dachneigung wird im Bereich der Festsetzung 1 oder 2 Vollgeschosse auf 23° bis 48° festgelegt.

Aufgestellt:

Bergneustadt, den 22.04.1999

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Noss