

**Bebauungsplan Nr. 501 (Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Gebiet: Klausen, südlich Lockfinker Straße, westlich Zur Eiche -**

Entscheidungsbegründung

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. M. § 9 (8) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Gesamtsituation
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.3 Vorhandene Nutzungen
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungsplan
4. Verfahrensstand
 - 4.1 Bisherige Verfahrensschritte
 - 4.2 Weiteres Verfahren

II. PLANKONZEPTION

1. Planungsziele
2. Planinhalte
 - 2.1 Äußere Erschließung
 - 2.2 Innere Erschließung/Ruhender Verkehr
 - 2.3 Ver- und Entsorgung

- 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.5 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen
- 2.6 Grünflächen
- 2.7 Archäologische Bodendenkmäler

3. Gutachten/gutachterliche Stellungnahmen

- 3.1 Altlasten
- 3.2 Landschaftspflegerischer Begleitplan
- 3.3 Hydrogeologisches Gutachten

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND IHRE BEGRÜNDUNG

- 1. Festlegung der allgemeinen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- 2. Festlegung der Bauweise
- 3. Dachform und -neigung
- 4. Nebenanlagen
- 5. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen
- 6. Dachbegrünung von Garagen und Carports
- 7. Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
 - 7.1 Anhang zu den textlichen Festsetzungen

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 1. Sozialplan
- 2. Kosten und Finanzierung

V. ANLAGEN

- 1. FNP-Auszug (Maßstab 1 : 500)
- 2. Bebauungsplan Nr. 501 (Verkleinerung)
- 3. Gutachten

I. ALLGEMEINES

1. Anlaß der Planaufstellung

Die katholische Kirchengemeinde in Lüttringhausen beabsichtigt die Aufgabe der Heilig-Geist-Kirche in Klausen. Ein Abbruch des Kirchengebäudes ist geplant, so daß das Gelände insgesamt einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. An die Stadt Remscheid wurde der Antrag auf Erarbeitung des zur Realisierung der geplanten Nutzungen erforderlich Bebauungsplanes gestellt.

2. Gesamtsituation

2.1 Lage im Raum

Das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 501 befindet sich im Stadtbezirk Lüttringhausen, Siedlungsbereich Klausen. Die Umgebung des Plangebiets wird geprägt durch mehrgeschoßigen, stark durchgrüntem Mietwohnungsbau aber auch durch Reihen- und Einzelhausbebauung. Entsprechend der baulichen Strukturen liegt der Nutzungsschwerpunkt der Umgebung im Bereich Wohnen; nördlich des Siedlungsbereiches Klausen, getrennt durch einen Grünbereich, schließt das Gewerbegebiet Großhülsberg an, der historische Ortskern von Lüttringhausen liegt in südlicher Richtung.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet selbst liegt inmitten des Siedlungsgebietes Klausen. Begrenzt wird es im Norden durch die Lockfinker Straße, im Osten durch die Straße Zur Eiche, im Süden und Westen schließt das Plangebiet unmittelbar an private Grundstücksflächen an.

2.3 Vorhandene Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gegenwärtig die katholische Kirche Heilig-Geist, sowie ein Kindergarten mit entsprechenden Freiflächen und die für die bisherige Nutzung notwendigen Stellplätze.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Der seit dem 18.09.1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 501 insgesamt Fläche für Gemeinbedarf dar. Ausgehend von der vorhandenen Nutzung erfolgte die Festlegung der Zweckbestimmung, das heißt zum einen Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen, zum anderen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nur noch teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird jedoch nicht durchgeführt, da dies aufgrund des in der Flächennutzungsplanung üblichen Maßstabs von 1 : 10 000 nicht möglich ist; es handelt sich um eine zu kleinteilige Darstellung.

3.2 Bebauungsplan

Das Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 501 befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 308, Teilbereich "C". Dieser Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kirche und Kindergarten fest. Der Bereich Kirche/ Kindergarten wird mit einer großzügigen, zusammenhängend bebaubaren Fläche ausgewiesen. Im Bereich der Lockfinker Straße erfolgt die Festsetzung von Stellplätzen einschließlich ihrer Erschließung. Entlang der Westgrenze des heutigen Plangebietes stellt der gegenwärtig rechtsverbindliche Bebauungsplan Grünfläche dar. Mit Eintritt der rechtsverbindlichkeit des BP 501 tritt der Bebauungsplan 308, Teilbereich "C", für diesen Teil automatisch außer Kraft.

4. Verfahrensstand

4.1 Bisherige Verfahrensschritte

Im Rahmen der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Bezirksvertretung Lüttringhausen in Ihrer Sitzung am 24.03.1999 die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 23.08.1999 bis einschließlich 10.09.1999 statt. Schwerpunkte der eingegangenen Bedenken und Anregungen beinhalteten eine Reduzierung der Baumasse und Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes im Eckbereich Lockfinker Straße / Straße Zur Eiche. Eine entsprechende Überarbeitung der Planung und Reduzierung der überbaubaren Fläche an dieser Stelle führt zu einer langfristigen Sicherung der erhaltenswerten Bäume und entspricht damit den seitens der Bürger vorgetragenen Anregungen.

Zeitgleich mit der Bürgerbeteiligung erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Wesentliche Bedenken die eine grundsätzliche Änderung der Planung zur Folge hätten wurden nicht vorgetragen. Die abwassertechnische Entsorgung des Plangebietes konnte geklärt werden; zur Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgt die Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens.

4.2 Weitere Verfahrensschritte

Nach Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie im Rahmen der TÖB-Beteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen und gegebenenfalls entsprechender Planüberarbeitung, erfolgt auf der Grundlage der dann vorliegenden Plankonzeption die Einholung des Offenlagebeschlusses und die Offenlage dieses Bauleitplanes. Werden im Rahmen der Offenlage keine Anregungen vorgetragen, die eine Änderung der Grundzüge der Planung zur Folge hätten, tritt nach Einholung des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Remscheid und Entsprechender Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ein.

II. PLANKONZEPTION

1. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 501 soll die Möglichkeit zur Errichtung von zwei- bzw. dreigeschossigem Wohnungsbau bei gleichzeitiger Sicherung des vorhandenen Kindergartens geschaffen werden. Die städtebauliche Integration der geplanten Bebauung in die vorhandenen baulichen Strukturen bei gleichzeitigem Erhalt des bestehenden Kindergartens durch Sicherung der Erschließung, Sicherung der notwendigen Freiflächen und Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung sind Ziele der Bauleitplanung.

2. Planinhalte

2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Lockfinker Straße und die Straße Zur Eiche an. Durch diese vorhandenen, öffentlichen Verkehrsflächen ist die äußere Erschließung des Plangebietes hinlänglich gesichert. Dies gilt auch für den im Bereich der Lockfinker Straße vorhandenen ÖPNV.

2.2 Innere Erschließung/Ruhender Verkehr

Zur Erschließung der im BP 501 im Bereich der Lockfinker Straße und der Straße Zur Eiche festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen diese bereits vorhandenen, ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen. Um die Erschließung des Kindergartens langfristig zu sichern, erfolgt die Festsetzung einer Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet ist, westlich des Baufeldes 2. Mittels dieser Fläche sind sowohl die Erschließung des Kindergartens als auch die für den Kindergarten notwendigen Stellplätze gesichert. Die genannten Stellplätze befinden sich aufgrund ihrer Zweckbestimmung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf; es handelt sich um private Stellplätze des Kindergartens.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit allen erforderlichen Einrichtungen ist durch den Anschluß in das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Zur abwassertechnischen Entsorgung des Plangebiets dient der Mischwasserkanal in der Lockfinker Straße. Von hieraus fließt das eingeleitete Schmutzwasser über das RÜB Klauser Delle dem Gruppenklärwerk Kohlfurth zu. Aufgrund der erheblichen Belastung des Mischwasserkanals ist eine Einleitung des Regenwassers in diesen Kanal nicht möglich. Das hydrologische Gutachten des Ing.-Büros Friedrich und Dr. Krämer hat ergeben, daß eine Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Die Form der Versickerung ist im einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären; das Gutachten selbst ist der Begründung als Anlage beigefügt.

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und § 16 BauNVO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Lockfinker Straße und Straße Zur Eiche erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung - nördlich der Lockfinker Str. befindet sich bereits eine verdichtete Einfamilienhausbebauung mit kleinteiliger Parzellenstruktur - wird im Baufeld 1, entlang der Lockfinker Str., eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Um einer zu starken baulichen Verdichtung entgegenzuwirken, erfolgt eine Reduzierung des gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwertes.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets entlang der Straße Zur Eiche, Baufeld 2, ist eine zwingend dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die gegenüberliegenden, wie auch die benachbarten Häuser sind ebenfalls dreigeschossig, so daß im Einmündungsbereich ein einheitlicher Geschoßtyp aufgegriffen wird. Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl erfolgt entsprechend der in § 17 (1) BauNVO festgesetzten Höchstwerte.

Zur langfristigen Standortsicherung eines im Plangebiet vorhandenen Kindergartens erfolgt hier die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.“ Die für den Kindergarten erforderlichen Freiflächen und Stellplätze finden Berücksichtigung. Ausgehend vom Bestand, mit der Möglichkeit der Erweiterung durch ein zweites Vollgeschoß, wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern, Geschoß- und Grundflächenzahl berücksichtigen die Sicherung der erforderlichen Freiflächen für den Kindergarten.

2.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

Die im Plangebiet festgesetzten überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Zur Festschreibung einer Bauflucht durch Baulinien besteht aufgrund der vorhandenen flexiblen Gebäudeanordnung keine Notwendigkeit. Die überbaubare Fläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sichert den langfristigen Bestand des Kindergartens einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten; es wird hier eine offene Bauweise, die die Lage des Kindergartens inmitten der ihn umgebenden Freifläche berücksichtigt, festgesetzt. Ausgehend vom Bestand erfolgt die Festsetzung eines Flachdachs.

Innerhalb des Baufeldes 2 ist eine durch die festgesetzte überbaubare Fläche gegliederte, geschlossene Bebauung in Form von Hausgruppen zulässig. Die unmittelbar angrenzende und die gegenüberliegende Bebauung stellt ebenfalls eine geschlossene Bauweise in Form von Hausgruppen dar; das charakteristische Erscheinungsbild im Einmündungsbereich der Straße Zur Eiche wird so aufgegriffen und langfristig gesichert. Eine Abweichung zum Bestand stellt die im Baufeld 2 festgesetzte Dachform dar. Es ist hier ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 10° zulässig. Da sich so die Gebäudehöhe gegenüber der vorhandenen, dreigeschossigen Bauweise mit Satteldach reduziert, wird ein fließender Übergang zur maximal zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung entlang der Lockfinker Str. geschaffen.

Die entlang der Lockfinker Str., im Baufeld 1, festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich an der Bauflucht der vorhandenen Häuser, sichert dabei gleichzeitig den Erhalt der südlich gelegenen privaten Freifläche. Hier ist eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

So ist sichergestellt, daß entlang der Hauptverkehrsachse Lockfinker Str. keine ungegliederte geschlossene Hauszeile entsteht. Es werden klar ablesbare Baukörper, gegliedert durch die notwendigen Abstandsflächen, zu errichten sein. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 43° - 45° zu errichten.

Nördlich der Lockfinker Str. befindet sich bereits eine Reihenhausbebauung, so daß die hier festgesetzten Baustrukturen keine Ausnahme in einem überwiegend durch mehrgeschossigen Mietwohnungsbau geprägten Gebiet darstellen.

2.6 Grünflächen

Das Wohngebiet Klausen insgesamt stellt einen stark durchgrünzten Wohnbereich dar. Im Plangebiet selbst werden entlang der Verkehrsachsen und zur langfristigen Sicherung des vorhandenen Kindergartens überbaubare Flächen festgesetzt. Mit Ausnahme der inneren Erschließungsanlage, der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports stellen die verbleibenden Freiflächen durchgrünzte Privatflächen dar. Auf die Festsetzung öffentliche Grünfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB) kann auf Grund der günstiger Rahmenbedingungen verzichtet werden. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Grünstrukturen, d. h. die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) dienen gleichzeitig der Nutzungsgliederung. Es erfolgt so eine klare Trennung zwischen privaten Wohnflächen und Gemeinbedarfsflächen auf der einen Seite, zum anderen grenzen die Heckenstrukturen private Wohnflächen und öffentliche Verkehrsflächen voneinander ab. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf werden die für den Kindergarten erforderlichen Stellplätze durch die festgesetzten Pflanzstreifen von der übrigen Gemeinbedarfsfläche, die gleichzeitig Außengelände des Kindergartens darstellt, getrennt.

Die im Kurvenbereich Lockfinker Str. / Zur Eiche vorhandenen erhaltenswerten Bäume werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Die südlich angrenzende Baufläche hält den zum Schutz der Bäume notwendigen Abstand ein. Um eine Reduzierung der privaten Freiflächen durch die Errichtung von Nebenanlagen zu vermeiden, erfolgt eine großemäßige Beschränkung der auf den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen.

2.7 Archäologische Bodendenkmäler (gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz)

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckung ist gemäß der o. g. Rechtsgrundlage anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege daher umgehend zu melden.

3. Gutachten

3.1 Altlasten (gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Hinweise auf den Untergrund belastende und gefährdende Stoffe sind dem FB Städtebau und Stadtentwicklung innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Auch außerhalb des Plangebietes befinden sich keine das Plangebiet beeinträchtigende Altlastenflächen.

3.2 Landschaftspflegerischer Begleitplan (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Plangebiet des in der Aufstellung befindlichen BP 501 ist Teilbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 308 c. Dieser Bebauungsplan stellt für den betreffenden Bereich bereits erheblich bebaubare Flächen dar. Damit entfällt die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

3.3 Hydrogeologisches Gutachten

Die schmutzwassertechnische Entsorgung des Plangebiets ist durch den Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz grundsätzlich gesichert. Auf Grund der begrenzten Kapazitäten ist eine Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers durch die öffentliche Kanalisation nur begrenzt möglich. Die durch die derzeitige Versiegelung anfallende Menge Niederschlagswasser wird gegenwärtig der Kanalisation zugeleitet; die gleiche Menge kann auch zukünftig der Kanalisation zugeführt werden. Darüber hinausgehendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern. Entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens ist dies durch den Bau entsprechender Versickerungsanlagen grundsätzlich möglich.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND IHRE BEGRÜNDUNG

Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 566) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 27.03.1995 (GV NW S. 215), berichtigt GV NW S. 982

1. Festlegung der zulässigen Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und § 1 (5) und (6) BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Flächen werden die allgemeine Zulässigkeit von Anlage für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Ausschluß von Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Begründung)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 501 werden in einem fast nur durch Wohnbebauung geprägten Bereich weitere Wohnbauflächen aktiviert. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen atypische Elemente der Siedlungsstrukturen dar und haben darüber hinaus erheblichen Flächenbedarf.

Darüber hinaus stellen sie durch ihre Nutzung selbst oder durch verstärkte An- und Abfahrten eine zusätzliche Lärmbelastung der Wohnbebauung dar. Zur Wahrung des Nutzungcharakters erfolgt daher ein entsprechender Ausschluß.

2. Festlegung der Bauweise (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - BF1 - festgesetzten Fläche ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - BF2 - gekennzeichneten Fläche ist nur die Errichtung von Hausgruppen zulässig.

Ausschließliche Zulässigkeit von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen (Begründung)

Innerhalb der überbaubaren Fläche entlang der Lockfinker Str. erfolgt als städtebaulich verbindendes Element zwischen der nördlich der Lockfinker Str. gelegenen verdichteten Bebauung und der übrigen stark aufgelockerten, mehrgeschossigen Bebauung die Festsetzung von Einzel- oder Doppelhäusern. Ein „Gebäuderiegel“ an der Lockfinker Str., der entlang dieses Straßenzuges eine störende bauliche Verdichtung und fehlende Durchgrünung darstellen würde, ist damit ausgeschlossen. Die Festsetzung einer Hausgruppe im Bereich der Straße Zur Eiche greift die giebelständige Bauweise zur Lockfinker Straße auf. Die Gebäudelänge selbst ist durch einen Versprung in der bebaubaren Fläche gegliedert. In Form und Abmessung stellt dieser Baukörper das Bindeglied zwischen mehrgeschossiger Bauweise östlich der Straße Zur Eiche und der künftig anschließenden Einzel- und Doppelhausbebauung entlang der Lockfinker Straße dar.

3. Dachform und -neigung (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - BF1 - festgesetzten Fläche sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 43° - 45° zulässig.
Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - BF2 - festgesetzten Fläche sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° zulässig.

Festsetzung Dachneigung (Begründung)

Der Siedlungsbereich Klausen ist grundsätzlich geprägt durch mehrgeschossigen, stark durchgrünten Wohnungsbau; ein Großteil dieser Gebäude weist Satteldächer auf. Dies gilt insbesondere für die nähere Umgebung des BP 501; zur Wahrung der vorhandenen Strukturen und Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes entlang der Lockfinker Str. erfolgt die Festsetzung einer Dachneigung von 43° - 45° für die Einzel- und Doppelhausbebauung. Die genannte Hausgruppe im Einmündungsbereich Lockfinker Str. / Zur Eiche stellt das Bindeglied zwischen mehrgeschossiger Wohnbebauung und Einzelhausbebauung dar. Die Einzel- und Doppelhausbebauung ist zweigeschossig, der Mietwohnungsbau überwiegend dreigeschossig, zum Teil noch höher. Die leichte Dachneigung der Hausgruppe schafft so einen höhenmäßigen Übergang zwischen der Einzelhausbebauung und der östlich angrenzenden dreigeschossigen Wohnbebauung.

5. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätze
(gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - BF2 - festgesetzten Fläche und der Fläche für Gemeinbedarf - BF3 - ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - BF1 - festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb der gekennzeichneten und der überbaubaren Fläche zulässig; Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Fläche müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen (Begründung)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - BF2 - sollen die verbleibenden Freiflächen grundsätzlich als private Grünflächen gesichert werden. Eine Durchgrünung auch der Vorgartenbereiche wird angestrebt. Aus diesem Grund ist die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen nur innerhalb der entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig. Das wahllose Abstellen von Fahrzeugen vor dem Gebäude soll verhindert werden. Statt dessen wird die Möglichkeit zur Gestaltung der Eingangsbereiche und Begrünung der Vorgartenzone geschaffen. Ausgehend von ihrer Nutzung - Kindergarten - sind zusammenhängende, von Fahrzeugverkehr freigehaltene Außenanlagen, die den Kindergarten umgeben, erforderlich. Aus diesem Grund werden die notwendigen Stellplätze gezielt entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Weitere Stellplätze sind hier nicht zulässig, so daß eine weitere Zerstörung der Freiflächen durch das Abstellen von Fahrzeugen ausgeschlossen ist. Entlang der Lockfinker Str. ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Innerhalb der Abstandsflächen und damit auch innerhalb der überbaubaren Fläche ist die Errichtung von Garagen oder Carports zulässig. Garagen und Carports dienen hier der Gliederung der Gebäudestrukturen. Um ein gesichertes Ein- und Ausfahren sowohl in die Garagen als auch in die Carports zu gewährleisten, wird der oben genannte Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. So bietet sich auch die Möglichkeit, noch einen zweiten Stellplatz vor der Garage einzurichten.

6. Dachbegrünung von Garagen und Carports
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - BF1 - und - BF2 - festgesetzten Flächen sind die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen.

Dachbegrünung der Garagen und Carports (Begründung)

Um den stark durchgrünten Gebietscharakter dieses Siedlungsbereiches aufzugreifen und positive Signalwirkungen zur Gestaltung von Garagendächern zu schaffen, sind die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen.

**6. Dachbegrünung von Garagen und Carports
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - BF1 - und - BF2 - festgesetzten Flächen sind die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen.

Dachbegrünung der Garagen und Carports (Begründung)

Um den stark durchgrüneten Gebietscharakter dieses Siedlungsbereiches aufzugreifen und positive Signalwirkungen zur Gestaltung von Garagendächern zu schaffen, sind die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen.

**7. Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

Der im Plangebiet vorhandene schützenswerte Baumbestand ist gemäß seiner Kennzeichnung im Plan zu erhalten.

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind gemäß ihrer Kennzeichnung im Plan anzupflanzen.

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (Begründung)

Im Einmündungsbereich von Lockfinker Str. und Straße Zur Eiche befinden sich schützenswerte Bäume. Diese werden im Plan entsprechend festgesetzt, die überbaubare Fläche hält hier den notwendigen Abstand ein. Das Plangebiet selbst wird gegliedert durch Heckenstrukturen, die gleichzeitig eine Begrenzung der einzelnen Gebietsformen wie auch eine Stärkung des Plangebiets unter ökologischen Gesichtspunkten darstellen.

V. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Sozialplanes ist nicht gegeben.

2. Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Remscheid entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger finanziert die Maßnahme.

ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Pflanzvorschläge

Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, auf denen Anpflanzungen vorzunehmen sind, vorgeschlagen:

Bepflanzungsvorschlag für:

Gehölzpflanzungen

Es sind standortheimische Gehölze, möglichst autochthones Material, zu verwenden.

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdom
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdom
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Heckenpflanzungen

Die Pflanzqualität sollte bereits Sträucher von 100-150 cm und Heister von mindestens der gleichen Qualität umfassen. Zu pflanzen sind:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdom
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdom
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Vereinzelt können Eschen, Rotbuchen und Stieleichen eingestreut werden. Ein hoher Anteil an Stechpalme und Hainbuche ist standortgerecht.