

Stadt Remscheid
Die Oberbürgermeisterin

Remscheid 22.07.2008

Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung

BEBAUUNGSPLAN NR. 534

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) in Verbindung mit § 2a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Inhalt:

1. Planungsanlass
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Bauplanungsrecht
4. Bestandssituation
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Planinhalte
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.3 Verkehrsflächen/-erschließung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
 - 6.5 Altlasten
 - 6.6 Grün- und Spielflächen
 - 6.7 Anpflanzungen
 - 6.8 Eingriffe in Natur und Landschaft
7. Umweltbericht
8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - 8.1 Bau- und Bodendenkmäler
 - 8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 8.3 Nachrichtliche Übernahmen
 - 8.4 Örtliche Bauvorschriften
9. Voraussichtliche Kosten
10. Flächenbilanz

1. Planungsanlass

Im Jahre 2000 verfasste der Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung eine Studie, in der potenzielle Bauflächen für Wohn- und gewerbliche Nutzungen vorgeschlagen wurden aufgrund eines sich abzeichnenden Mangels an solchen Flächen. Hierunter war auch der Hangbereich „Sonnenhof“ im Südbezirk: entlang der von Osten nach Westen verlaufenden Hangkrone befindet sich die straßenbegleitende Bebauung der Rhein- und Querstr., am Hangfuß erstreckt sich die Siedlung „Freies Volk“ in nord-/südlicher Richtung. Der Planbereich liegt nach städtebaulicher Auffassung somit in einem baulichen Zusammenhang.

Der Hangbereich lag außerhalb des zu dem o. a. Zeitpunkt gültigen Landschaftsschutzgebietes, verkehrliche wie auch ver- und entsorgungsnotwendige Infrastruktur liegen im notwendigen Umfang bereits angrenzend und im Plangebiet selbst vor, erste „vorab“-Gutachten zur Landschaftsbewertung und Entwässerung wiesen auf eine grundsätzliche Eignung für eine Wohnbebauung hin.

Am 04.09.2002 hat die Bezirksvertretung 2 – Süd den Beschluss zur Durchführung einer Bürgerbeteiligung für das Plangebiet gefasst, um hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtbezirkes Süd in Bliedinghausen zwischen der überwiegend straßenbegleitenden Bebauung der Quer-/Rheinstraße im Norden, der Straße Sonnenhof im Süden und dem sich hieran östlich anschließenden Landschaftsfreiraum. Im Westen schließt das Plangebiet an Grünland, einen schmalen Waldstreifen und die Garten-/Freiraumnutzung der Bebauung der Sternstraße an.

3. Bestehendes Bauplanungsrecht

- Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Der Regionalplan stellt für den Planbereich einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar sowie angrenzend an das Plangebiet Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der überlagernden Darstellung „Regionaler Grünzug“.

- Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt z. Z. für den zu beplanenden Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dar sowie in dem weiteren Planbereich Flächen für die Landwirtschaft, Straßenverkehrs- und Wohnbauflächen.

Im Rahmen des laufenden 22. Änderungsverfahrens wird der FNP für diesen Bereich den Zielen des Regionalplanes angepasst.

- Landschaftsplan Remscheid West

Im Gegensatz zu der Landschaftsschutzverordnung, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2002 gültig war (Landschaftsschutz südlich Straße Sonnenhof), schloss ihr Nachfolger, hier: der Landschaftsplan Remscheid West, der am 11.08.2003 in Kraft getreten ist, einen Teilbereich des Plangebietes ein; aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zu dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dort als Bereich mit „temporärem (zeitlich begrenzten) Erhalt“ dargestellt.

Der Verlauf der Landschaftsschutzgrenze ist aus dem Landschaftsplan Remscheid West nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden; auf Grundlage des § 29 (4) des Landschaftsgesetzes NW in der gültigen Fassung treten die dem Bebauungsplan widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes West mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft.

Die nach Satzungsbeschluss gültige Landschaftsschutzgrenze ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. In einem künftigen Änderungsverfahren zum Landschaftsplan Remscheid West wird die notwendige Anpassung vorgenommen.

- Fluchtlinienplan Nr. 32

Im Einmündungsbereich der Querstr. in die Rheinstr. sowie der von hieraus geplanten Erschließungsstraße zur Straße Sonnenhof, auf der Trasse des derzeitigen Fußweges, werden Teilbereiche des Fluchtlinienplanes durch den Bebauungsplan überplant; diese Teilbereiche treten bei Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft.

4. Bestandssituation

Das überwiegend von Ost nach West orientierte Hanggelände liegt zwischen der höhergelegenen Straßenrandbebauung an der Quer-/Rheinstr. und der hierzu tiefergelegenen - Nord-/Süd-orientierten - Siedlung Sonnenhof. Es stellt sich überwiegend als Wiesenfläche dar, mit einem aufgelassenen Obstgarten, ehemaligen Kleingärten, mit Bäumen und Büschen bestandene Flächenteilen sowie einer kleineren Gartenkolonie im östlichen Bereich.

Die vorhandene an das Plangebiet im Norden, Westen und Süden angrenzende überwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise wird vorrangig wohngenutzt und ist mit einzelnen gewerblichen Einsprengseln durchsetzt; die Siedlung „Freies Volk“ wird wohngenutzt; westlich der Siedlung befindet sich ein schmaler Waldstreifen, der bis an die südliche Abgrenzung des Planbereiches reicht; östlich und südöstlich des Plangebietes schließt sich Landschaftsfreiraum an.

In südlicher und östlicher Richtung blickt man von dem Hanggelände in den Landschaftsfreiraum, in nördlicher Richtung dominieren die Gewerbebauten der Firma Mannesmann.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine Bedarfsschätzung zum Wohnungsbedarf und Wohnbauflächenangebot für den Zeitraum vom Jahre 2003 – 2015 angefertigt. Die Schätzung kommt zu dem Ergebnis, „...dass in Zeiten eines durch die demographische Entwicklung bedingten, nachlassenden bzw. geringen Bedarfsdrucks der Entwicklung des Gesamtmarktes der Nachfrage nach Ein- und Zwei-Familienhäusern eine entscheidende Bedeutung zukommt; das heißt, das in den ersten Jahren des Untersuchungszeitraumes der Ausweisung von Gebäuden im Ein- und Zwei-Familienbereich eine gewisse Priorität einzuräumen ist“.

Der Umstand, dass hier die für eine Bebauung notwendigen Flächen in der „Hand“ eines einzigen Eigentümers liegen, dieser hinsichtlich einer Verwertung dieser Immobilie an die Stadt herantreten war, eröffnet die Möglichkeit, relativ zeitnah ein der Empfehlung der o. a. Bedarfsschätzung entsprechendes Wohngebiet vorhalten zu können:

- dieses für eine höherwertige Wohnbebauung gut gelegene Gelände in einem baulichen Kontext am Rand des Landschaftsfreiraumes soll zwischen der höhergelegenen vielgestaltigen „offenen“ Straßenrandbebauung an der Quer- und Rheinstr. und der sich am Hangfuß fast rechtwinklig hierzu nach Süden erstreckenden - auf den ersten Blick hierzu zunächst recht gleichförmig erscheinenden - Siedlung „Freies Volk“ vermitteln.

- die prägnante und raumwirksame Form des Hanges soll durch eine weitgehend hangparallele Bebauung in Form von – überwiegend - Einfamilienhäusern unterschiedlicher Typen nachgezeichnet und von Baum- und Heckenreihen unterstützt werden. Durch verschieden große Grundstücke in der familienfreundlichen Lage am Rand des Landschaftsfreiraumes sollen auch unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen werden.

- Es sollen so ca. 46 Einfamilien-Häuser als Einzel- und Doppelhäuser entstehen können, ergänzt um ca. 5 – 7 WE im Geschosswohnungsbau an der Rheinstr. - hier können aber auch Einfamilienhäuser errichtet werden.

Diese Zielsetzungen wurden aufgrund von Gutachten und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wie folgt ergänzt:

- aufgrund von Anregungen aus den Beteiligungsverfahren sowie zwischenzeitlich gutachterlich gesicherteren Erkenntnissen in Hinblick auf einen Funktionszusammenhang zwischen dem - insbesondere westlichen - Hangbereich mit dem in der - tiefergelegenen - Siedlung „Freies Volk“ sich befindenden Quellbereich des Preyersmühlenbaches wurde die zu der Bürgerbeteiligung noch vorgesehene Bebauung des Plangebietes soweit reduziert, dass dieser Funktionszusammenhang gewährleistet bleibt; Anregungen für eine Verbesserung der Einsichtsmöglichkeit in den Landschaftsfreiraum von dem östlichen Straßenast der Rheinstraße aus wurden gleichfalls aufgenommen wie der weitgehende Erhalt vorhandener Biotopverbünde.

- Als Ersatz für die bei einer Bebauung fortfallenden derzeitigen Aufenthalts-/Spielmöglichkeiten und damit zur Sicherstellung der infrastrukturellen Grundausstattung auch des Umgebungsbereiches des Plangebietes sollen im westlichen Planbereich Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Hier soll eine größere öffentliche Grünfläche - mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie „B“ (überwiegend Schulkinder) - festgesetzt sowie die Einrichtung einer Rodelbahn vorgesehen werden.

6. Planinhalte

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

- i.V. mit § 4 BauNVO wird als **Art** der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung sind über die beabsichtigte Wohnnutzung hinaus auch zur Versorgung des Neubaugebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende und sportlichen Zwecken dienende Anlagen zulässig, soweit für sie Bedarf besteht.

6.1.1 - i.V.mit § 17 BauNVO werden als **Maß** der baulichen Nutzung die – im einzelnen dem Bebauungsplan zu entnehmenden - baufeldbezogenen **Grund- und Geschossflächenzahlen** zugelassen.

Mit der differenzierten Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl soll eine wirtschaftliche und freiraumschonende Ausnutzung des bebaubaren Bereiches erzielt werden.

6.1.2 Zahl der Vollgeschosse

- i.V. mit § 20 (1) BauNVO

- wird für die Baufelder Bf 1, Bf 2, Bf 2a eine I- bzw. II-Geschossigkeit festgesetzt; ~~im Bf 2 ist wie im Bebauungsplan dargestellt in dessen westlichen Teilbereich eine III-geschossige Erhöhung möglich~~

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe soll eine harmonische Einpassung in das Gelände sicherstellen sowie die Einfügung in den örtlichen Bestand.

Es werden in den Bf 3 – 8 keine Vollgeschosse festgesetzt, da bedingt durch die Hanglage Vollgeschosse im Dachgeschoss und im Kellergeschoss nach der Landesbauordnung NW entstehen können, obwohl bergseitig optisch ein eingeschossiges Haus entsteht und der Charakter der eingeschossigen Bebauung erhalten bleibt.

6.1.3 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB

- sind in den WA-Gebieten – mit Ausnahme der Baufelder Bf 1, 2 - nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnung (Wohneinheiten) zulässig.

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen soll zum einen die Wohndichte als auch das so hervorgerufene Verkehrsaufkommen bestandskonform begrenzt werden.

6.1.4 **Höhe der baulichen Anlagen** - gem. § 9 (3) BauGB i.V. mit § 18 (1) BauNVO

- sind für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe (max.), Firsthöhe (max.) die in der Systemzeichnung festgelegten Punkte maßgebend; sie sind im einzelnen den den Baufeldern zugehörigen Nutzungskreuzen zu entnehmen.

Mit der Festsetzung der vorbenannten Punkte soll in Verbindung mit den maximal festgesetzten Höhen eine harmonische Einfügung der einzelnen Hauszeilen auf dem Hanggelände sicher gestellt werden.

6.2. **Bauweise** gem. § 9 (2) BauGB i.V. § 22 BauNVO

- Werden Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die Festsetzung Einzel- und Doppelhäusern entspricht zum einen der näheren Umgebungsbebauung und dem Planungsziel einer harmonischen Einfügung in den baulichen Bestand, gewährleistet Durchsonnung, visuelle Transparenz und unterstützt zum anderen die Erkennbarkeit der prägenden Geländestruktur des Hanggeländes.

6.2.1 **Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO

- werden die **überbaubaren** Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt.

- auf den **nicht überbaubaren** Grundstücksflächen in den Baufeldern (Bf 2, 3, 6, 7 und 8) werden Stellplätze/Carports, Nebenanlagen (gem. § 13 BauNVO) sowie nach Landesbauordnung (LBO NW) nicht genehmigungsfreie Nebenanlagen ausgeschlossen, sofern sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind;

in den o.g. Baufeldern ist für die vorgenannten Nutzungen ausreichend Platz vorhanden; es soll damit ein ruhiger Gesamteindruck des Baubereiches gesichert und eine unnötige Versiegelung außerhalb der Baufelder aus ökologischen Gründen (Wasserhaushalt) vermieden werden.

6.2.2 **Grundstücksgrößen** Gem. § 9 (1) Nr.3 BauGB

Im Bf 8 wird eine Mindestgröße von 400m² pro Grundstück festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer Mindestgröße der Grundstücke entsteht eine aufgelockerte Bebauung, die einen abgestuften Übergang in den Landschaftsfreiraum bildet. Die massive Begrünung bildet dann die optische Grenze zwischen Bebauung und Landschaftschutzgebiet.

6.3. **Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB

Werden die im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsstrassen als öffentliche und private sowie als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt; die Verbindung zwischen dem westlichen Wendebereich und der öffentlichen Grünanlage wird als Fußweg festgesetzt

- **Äußere** Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über die Rheinstraße und das vorhandene Straßennetz zur siedlungsnahen Bliedinghauser Straße erfolgen.

- **Innere** Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt von der Rheinstraße aus auf der Trasse des vorhandenen Fußweges und gabelt sich etwa mittig des Hanges T-förmig in zwei hangparallel verlaufende Straßenäste, die jeweils mit einem Wendebereich enden; sie werden durch eine Privatstr. im nordöstlichen Planbereich ergänzt. Die Straßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

- Fußwege

In Verlängerung der o. a. Erschließungsstraße auf der Trasse des vorhandenen Fußweges schließt sich eine öffentliche Grünanlage bis zur Straße Sonnenhof an, mit der die bestehende fußläufige Verbindung von der Rheinstraße zum südlichen Teil des Straßenzuges Sonnenhof und der Siedlung Sonnenhof erhalten wird; im westlichen Planbereich führt ein öffentlicher Fußweg von dem dortigen Wendebereich zu dem südlich angrenzende Spielplatz, sodass dieser auch aus der Siedlung heraus erschlossen ist.

- Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind 10 Parkplätze vorgesehen. In den Strassen, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden, ist je nach Situation der Grundstückszufahrten auf den sich gegenüberliegenden Straßenseiten zusätzliches Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.

- ÖPNV

Anschlussmöglichkeiten an den ÖPNV sind an der Bliedinghauser Str. vorhanden.

6.3.1 **Flächen für Stellplätze und Garagen, Carports** gem. 9 (1) Nr. 22 BauGB

Mit der Festsetzung außerhalb der Baufelder liegender Flächen für Stellplätze und Garagen, Carports soll eine räumliche Strukturierung der Bebauung bewirkt werden; für weitere Garagen etc. ist innerhalb der bebaubaren Flächen genügend Platz vorhanden. Dies trifft nur für die Baufelder 2, 3, 6, 7 und 8 zu.

6.3.2 **Stellplätze/Garagen/Carports** gem. 9 (1) Nr. 4 BauGB

Pro Wohneinheit werden 2 Stellplätze/Garagen/Carports festgesetzt. Damit die Verkehrsfläche von Fahrzeugen freigehalten wird.

6.4 **Ver-/Entsorgung**

- Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist grundsätzlich gesichert. Der Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorger ist möglich.

Das Umgebungsgebiet des Bebauungsplan-Bereiches wird im Mischverfahren entwässert. Das entsprechende Kanalnetz mit dem zugehörigen Sonderbauwerk (Becken Preyermühle) ist vor 1996 genehmigt worden und auch für dieses Bauvorhaben ausreichend dimensioniert; u.a. auf Grund dieser Gegebenheiten kann nach **§ 51 a (4)** Landeswasserhaushaltsgesetz (LWG) das Bebauungsplangebiet an das vorhandene Mischwasserkanalnetz angeschlossen werden. Hierfür ist jedoch zusätzlich auch ein Nachweis zu erbringen, dass der technische und wirtschaftliche Aufwand für eine ortsnahe

Ableitung des Niederschlagswassers unverhältnismäßig ist; dieser gilt mit einer Kostenschätzung der REB vom 14.05.2003 als erbracht.

- Hinweis:

Die **Niederschlagsentwässerung im quellnahen Baufenster 6** soll dezentral über Versickerungsanlagen erfolgen; die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dieser Häuser zu ermitteln; sollte diese nicht gegeben sein, kann an den Kanal angeschlossen werden.

Da das Gelände ein starkes Gefälle aufweist, ist bei der Erstellung der Gebäude bzw. der Erschließung mit erheblichen Einschnitten in das Gelände zu rechnen; dabei können oberflächennahe Grundwasserleiter (insbesondere oberhalb des Quellgebietes) aufgeschlossen werden. In diesem Falle müssen die Kellergeschosse als „weiße Wanne“- das heißt druckwassersicher - ausgebildet und die Kanaltrassen mit Lehmsperren versehen werden;

sollten keine Grundwasserleiter angetroffen werden, sind die Drainagesysteme um die einzelnen Gebäude so auszuführen, dass das Wasser im Quelleinzugsbereich verbleibt.

6.5 Altlasten

Orientierende Untersuchungen der beigefügten Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes wurde eine Altlasten-Ersterfassung erstellt:

Anhand der Bauakten wurde an der südlichen Seite der Querstraße auf dem Grundstück des Hauses mit der Nummer 4 als mögliche Kontaminierungsquelle eine Schmiede ermittelt; weiter befand sich Anfang des 20. Jahrhunderts auf dem Grundstück Sternstraße 7a eine Härtereierie, derzeit wird hier eine Lohnschleiferei betrieben.

Die Fachgutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Überprüfung eines Altlastenverdachts erstellt wurden, kommen zu dem Ergebnis, dass die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht überschritten werden; bezogen auf eine Fläche liegt für Blei (Bodentiefe 0-10 cm) eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen vor sowie andernorts ein Erreichen des Grenzwertes. Daraus wird in dem Gutachten abgeleitet, dass unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und der Vorgaben der BBodSchV keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen kann mit den durchzuführenden Maßnahmen sichergestellt werden, dass die Prüfwerte der BBodSch auch für sensible Nutzungen eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Erheblich negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen sind auf der genannten Grundlage nicht zu erkennen.

- Hinweis des Kampfmittelräumdienstes

Für das südlich der Straße Sonnenhof gelegene Baufeld Bf 9 empfiehlt der staatliche Kampfmittelräumdienst vor Beginn größerer Bohrungen (Pfehlbohrungen) Probebohrungen durchzuführen (70 – 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren), die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind; danach Überprüfung der Probebohrungen mit elektromagnetischen Sonden.

Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird; in diesem Falle ist der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen; sollten vorgenannte Arbeiten durchgeführt werden, bittet der Kampfmittelräumdienst ihm einen Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

- Ferner ergaben sich aus der Luftbildauswertung Anhaltspunkte, die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, dass der Kampfmittelräumdienst noch eine Überprüfung des vorgenannten Baufeldes mit ferromagnetischen Sonden vornimmt (Flakstellungen, Schützengräben aus dem 2. Weltkrieg).

6.6 **Grün-/Spielflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

werden im westlichen Plangebiet private und öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- eine öffentliche Grünfläche - ca 2500 m² - mit einem Spielplatz der Kategorie „B“ (Schulkinder), ergänzt um die Option einer Rodelbahn; der großflächige Grünbereich soll als Ersatz für die zukünftig entfallenden Spiel-/Freizeitnutzungen dienen;

- nach dem Runderlass des Innenministers von 1974 „Hinweise für die Planung von Spiel-flächen“ lässt sich für die geplante Bebauung mit ca. 53 WE ein Spielflächenbedarf für einen „B“ –Spielbereich (schulpflichtige Kinder) von ca. 254 m² errechnen. Die Mindestgröße einer solchen Spielfläche soll nach dem Erlass mindestens 400 m² netto betragen bei einem Einzugsradius von ca. 500 m, der den größten Teil der bestehenden Bebauung bis ca.zu den Mannesmann-Werken im Norden abdeckt, die Siedlung „Freies Volk“ einfasst sowie die Wohnbebauungen im Bereich der Wermelskirchener Str. und der Straße „Am Hohen Wald“ - westlich der Bliedinghauser Str.; ferner ist auch beabsichtigt, hier die erforderlichen Flächen des Spielplatzes im Bereich der Arnoldstr. abzudecken.

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes, der beabsichtigten großzügigen Begrünung, der Einrichtung der von den Anliegern gewünschten Rodelbahn ist ein so entstehender größerer Flächenanspruch zur Errichtung dieses Spiel- und Kommunikationsbereiches am Rand des Landschaftsfreiraumes aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt. In dieser „Gelenksituation“ lassen sich bestehende und neue Bebauung wie selbstverständlich miteinander verbinden; städtebaulich wäre es darüber hinaus sinnvoll, eine Fußwegeverbindung zur Sternstraße hin einzurichten.

Diese zusammenhängenden Flächen sind aufgrund von Hinweisen aus den Beteiligungsverfahren und den daraus resultierenden gutachterlich gesicherteren Erkenntnissen als Teil des Quelleinzugsbereiches der in der angrenzenden - tiefer - gelegenen Siedlung „Freies Volk“ vorhandenen Quelle des Preyersmühlenbaches zu bewerten und sollen von einer Versiegelung freigehalten werden, um deren Funktionsfähigkeit sicherzustellen.

- eine weitere, kleinere öffentliche Grünfläche befindet sich unterhalb der internen Erschließungsanlage etwa in der Hangmitte. Hiermit soll der Blick in die freie Landschaft gesichert werden.

6.7 **Anpflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25a (neu) und b (Erhalt) BauGB

- sollen im Plangebiet vorhandene Gehölzstrukturen entsprechend den Vorschlägen aus dem Umweltbericht gesichert und ergänzt sowie neue angelegt werden: dergestalt sollen „Brücken“ zwischen vereinzelt durch die geplante Bebauung verinselte Grün-/Gehölzbestände entstehen, um deren Biotopfunktionen soweit als möglich erhalten zu können;

- ergänzend dazu sollen – mindestens - die talseitigen Grundstücksgrenzen entsprechend der Pflanzliste mit Hecken und Bäumen bepflanzt werden.

Es soll so ein funktionsfähiges Grüngewebe an der Nahtstelle eines aufgelockerten Siedlungsrandes mit dem Landschaftsfreiraum entstehen können.

6.8 **Eingriffe in Natur und Landschaft** gem. § 9 (1a)

Der seit dem 11.8 2003 rechtskräftige Landschaftsplan Remscheid West stellt den Planungsbereich als Fläche mit "temporären Erhalt" dar, das heißt, bis zur Realisation des Bauungsplanes ist sie in ihrem derzeitigen Bestand zu belassen.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Bebauungsplan von hoher Priorität aufgrund der Fakten, dass

- die Wohnbauflächenbedarfsschätzung, die für wohn- und gewerbliche Bauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt wurde, der Bereitstellung von Flächen für den Einfamilien-Hausbau in den nächsten Jahren eine Priorität einräumt,
 - der Eigentümer der in Frage kommenden Flächen für eine entsprechende Bebauung sein Einverständnis erklärt hat,
 - die notwendige Infrastruktur wie Straße, Kanal mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden ist,
 - die planungsrechtliche Struktur für den Planbereich eine Bebauung zulässt:
- Regionalplan (GEP 99):
Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs mit angrenzendem Allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich/Überlagerung Regionaler Grünzug,
 - Flächennutzungsplan – Neuaufstellung (22. Änderungsverfahren):
Darstellung von Wohnbaufläche; (der derzeit noch rechtswirksame Flächennutzungsplan: priv. Grünfläche/Kleingärten)
 - Landschaftsplan Remscheid West: Temporärer Erhalt für den Planbereich und
 - diese seit dem Jahre 2000 bauleitplanerisch erfasste Fläche den fortgeschrittensten Planungsstand aufweisen kann.

Die mit einem solchen Vorhaben unvermeidlich verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und deren Ausgleichsmöglichkeiten werden im Umweltbericht erfasst und bewertet.

Neben der Qualität für das Landschaftsbild als Abschluss des Landschaftsfreiraumes gilt der Hangbereich als Einzugsbereich für die in der in der tiefergelegenen Siedlung Sonnenhof vorhandene Quelle des Preyersmühlenbaches. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung sind bereits im Plan vorgesehen:

- Freihaltung einer größeren Fläche im westl. Teilbereich des Plangebietes als unbebaubarer Teil eines Quelleinzugsgebietes
- dezentrale Versickerung im quellbereichsnahen Baufeld 6
- weitere Zurücknahme der Bebauung südöstlich der Straße Sonnenhof
- differenzierte Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen
- Begrenzung der Wohneinheiten pro Haus im Einfamilienhausbereich
- in sensiblen Teilbereichen differenziertere Baufeldkonfigurationen
- Festsetzung teilweise großzügiger Gartenbereiche, die zur Versiegelungsminimierung beitragen
- Bildung von Biotopverbänden

Schon wegen der – relativ – geringen Größe des Planbereiches ist der Ausgleich im Plangebiet jedoch allein nicht zu bewerkstelligen:

Neben diversen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs werden im Grünordnungsplan zum Umweltbericht Neuanpflanzungen und Eingrünungen dargestellt, die im Rahmen der Kompensationsermittlung berücksichtigt wurden. Dennoch verbleibt nach Umsetzung der Maßnahmen hinsichtlich der rechnerisch ermittelten ökologischen Wertigkeit zunächst ein Defizit.

In Übereinstimmung mit Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren und gemäß fachlicher Einschätzungen des Wupperverbandes wird als planexterne Ausgleichsmaßnahme die Offenlegung des verrohrten ersten Abschnitts des Preyersmühlenbaches angestrebt. Die Maßnahme am Preyersmühlenbach steht in räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigungen. Für den überwiegenden Teil der Umweltbelange ist nach Umsetzung der Revitalisierung von einer wesentlichen funktionalen Aufwertung auszugehen.

Die noch abzustimmenden Maßnahmen zum Artenschutz werden für die übrigen Schutzgüter ebenfalls positive Entwicklungen bewirken, so dass hierdurch eine weitere Reduzierung des rechnerisch ermittelten Defizits erreicht werden kann.

Unter Abwägung des nach Konkretisierung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ggf. verbleibenden Defizits und den ökologischen sowie den städtebaulichen Optimierungsansätzen sind weitere Kompensationsmaßnahmen nicht vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die im Umweltbericht prognostizierte Funktionsfähigkeit des Quellbereiches bei Einhaltung der vorbeschriebenen Maßnahmen/Festsetzungen als gesichert angesehen werden kann; aufgrund der jedoch jeder Prognose implizierten Unwägbarkeiten soll die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen von einem „Monitoring“ (Beobachtung) des Quellbereiches begleitet werden, um bei grundsätzlich nicht auszuschließenden Funktionsstörungen geeignete Sicherungsmaßnahmen ergreifen zu können.

7. Umweltbericht

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

8.1 Bodendenkmäler

gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW

ist generell die Entdeckung eines Bodendenkmals der Gemeinde / Unteren Denkmal-Behörde oder dem Landschaftsverband Rheinland/Rheinisches Amt für Bodendenkmal-Pflege unverzüglich anzuzeigen;

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gem. § 9(1)21 BauGB

Für die im Plangebiet verlaufenden Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen mit ihren Schutzstreifen werden für die sich nicht im Bereich öffentlicher Straßen befindenden (Teil-)Bereiche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt: je nach ihrer Lage zugunsten eines Erschließungsträger (c), eines beschränkten Personenkreis (b) und/oder der Allgemeinheit (c); die Zuordnung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen

9. Nachrichtliche Übernahmen

- Der Verlauf der Landschaftsschutzgrenze ist aus dem Landschaftsplan West nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden; auf Grundlage des § 29 (4) des Landschaftsgesetzes NW in der gültigen Fassung treten die dem Bebauungsplan widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes West mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft;

die nach Satzungsbeschluss gültige Landschaftsschutzgrenze ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. In einem künftigen Änderungsverfahren zum Landschaftsplan Remscheid West wird der neue Grenzverlauf dort übernommen.

- Die Lage und der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich ihrer zugehörigen Schutzstreifen sind nachrichtlich den Unterlagen der Betreiber entnommen worden.

10. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 4 BauGB i.V. mit § 86 (4) Landesbauordnung NW (LBO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 265), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000

10.1 äußere Gebäudegestaltung

Bei einem Doppelhaus ist nur eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich der First- und Traufhöhe, Dachform und -eindeckung sowie Baustoff und farblicher Gestaltung der Fassade zulässig.

10.2 Dächer

Zulässig sind Dachformen

- geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°- 40°;
Abwalmungen sind bis zu 1/3 der Giebelflächen des Daches zulässig.

10.3 Dachgauben

- Dachgauben sind soweit von der Fassade zurückzusetzen, das mindestens die nach LBO NW geltende Brüstungshöhe sich mit der Dachfläche verschneidet.
- Die maximale Gaubenbreite einzelner Gauben bzw. Gaubengruppen darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.
- mehrere Gauben auf einer Dachfläche bzw. auf aneinanderstoßenden Dachflächen z.B. Hausgruppen, (Doppelhäuser) sind gleichartig auszubilden.

Mit diesen Festsetzungen soll die städtebauliche Zielsetzung einer harmonischen Einfügung gerade der Hanglagen optisch stark wirksamen Dachlandschaft unterstützt werden.

10.4 Garagen/Carports

Bei aneinandergebauten Garagen und Carports ist, wenn die Gebäude nicht in einer Flucht liegen, eine versetzte Anordnung zulässig; Garagen sind ansonsten in Ihrer Höhe und Flucht sowie ihrer äußeren Materialgestaltung und Farbgebung der äußeren Gestaltung der jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen; Carports sind zu begrünen.

11. Voraussichtliche Kosten

- Die Kosten der Erschließung betragen ca. 750.000,00€

Die Stadt Remscheid wird durch Abschluss eines Erschließungsvertrages mit einem Erschließungsträger die Maßnahmen umsetzen. Der Stadt Remscheid sollen keine Kosten entstehen.

12. Flächenbilanz:

Wohnbaufläche:	1.87 ha	Öffentliche Grünflächen	0.33 ha
- davon überbaubar:	0.72 ha	- davon Spielbereich „B“	0.26 ha
- davon nicht überbaubar:	1.15 ha	- unterhalb Erschließungsstr.	0.07 ha
öffentliche Verkehrsflächen:	0.41 ha	private Grünfläche	0.18 ha
- davon Bestand:	0.18 ha		
- verkehrsberuhigter Bereich:	0.19 ha	Gesamt:	2.81 ha
- Parkplätze:	0.03 ha		
- Fußweg:	0.01 ha		
Privatstraße:	0.04 ha		

Anlagen:

Umweltbericht

Pläne:

- Flächennutzungsplan neu (Aufstellung)
- Flächennutzungsplan rechtswirksam
- Regionalplan (GEP 99)
- Landschaftsplan West

Gutachten:

- Entwässerungsstudie, Ingenieurbüro Beck – 11/2000
- Hydrologische Untersuchungen, Alstom – 1/2005
- Landschaftsökologische Voruntersuchung – 3/ 2006
Planungsbüro Hermanns
- Bodenuntersuchung in RS Sonnenhof, Alstom – 11/2006
- Ergänzende Bodenuntersuchungen, Alstom – 12/2006
- Detailuntersuchungen, Alstom – 06/2007
- Verkehrslärm, TÜV NORD - 01/2008