

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

Gem. § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316)

Bebauungsplan Nr. 602 - Gebiet: Düppelstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bestehende Nutzungen

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan West
4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse
5. Planungsrechtliches Verfahren

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
2. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

3. Ver- und Entsorgung
4. Planungsziele / Städtebauliches Konzept
5. Planinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Baugebiete
 - 5.1.2 Stellplätze und Garagen
 - 5.1.3 Nebenanlagen / Gartenhäuser
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse
 - 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3.1 Bauweise
 - 5.3.2 überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3.3 Dachform und Dachneigung
 - 5.4 Grünflächen und Spielplätze
 - 5.5 Bäume und Sträucher
 - 5.6 Baudenkmäler
 - 5.7 Archäologische Bodendenkmäler
6. Umweltbezogene Belange
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Umweltverträglichkeit / Kompensation
 - 6.3 Altlasten
 - 6.4 Aussagen des Kampfmittelräumdienstes zum Projekt
 - 6.5 Schallschutz

IV. Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen
2. Kosten / Finanzierung

V. Anlagen

1. Bericht zu den Orientierenden Untersuchungen im Bereich des B-Plans 471, Remscheid, Düsselstraße der TÜV Produkt und Umwelt GmbH vom 29.11.2001
2. Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen, Bebauungsplan 471, Remscheid, Düsselstraße des Büros Halbach + Lange vom 15.09.2006
3. Stellungnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.11.2000; 20.06.2006; 31.10.2006

4. Entwässerungsstudie zum B-Plan Nr. 471 des Ingenieurbüros Beck vom Mai 2007
5. Bebauungsplan Nr. 471 Gebiet: Düppelstraße / Am Hasenclev, Umweltbericht: Arbeitsstand Juni 2006 des Büros Froelich & Sporbeck vom 14.05.2007
6. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 602 der Firma KRAMER Schalltechnik GmbH vom 23.05.2007

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Die Fläche an der Düppelstraße ist seit Anfang der neunziger Jahre als Wohnbaufläche vorgesehen und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend dargestellt. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer soll der Bereich nun zu einem Wohngebiet mit kompakter Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Damit soll ein innerstädtisches Angebot für die bestehende Nachfrage in diesen Segment geschaffen werden. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der Nähe zum Freiraum stellt die Fläche eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs dar.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Alt-Remscheid im Stadtteil Haddenbach zwischen der Düppelstraße im Westen, der Straße Am Hasenclev im Norden, der Straße Steinberg im Osten und der Erdelenstraße im Süden.

Die nähere Umgebung ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt, in östlicher Richtung befindet sich ein Gewerbehof, westlich der Düppelstraße befindet sich ein Sportplatz. Nach Norden, Osten und Süden befinden sich auch Freiflächen in der Nähe des Plangebiets.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 602 wird im Westen von der Düppelstraße begrenzt, im Norden bilden die rückwärtigen bzw. seitlichen Grenzen der bestehenden Grundstücke an der Düppelstraße und Am Hasenclev sowie der bestehende Fußweg die Plangebietsgrenze. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 478 sowie durch das Flurstück 300. Im Süden endet das Plangebiet an der südlichen Grenze der Flurstücke 300, 482 und 478. Das Gebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 255 m ü. NN auf ca. 235 ü. NN ab.

4. Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird nicht durch Straßen und Wege erschlossen. Ein vorhandener Waldaufwuchs ist 2002 entfernt worden, die Ersatzaufforstung erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Der Bewuchs wird überwiegend durch Schlagflur geprägt, am westlichen und östlichen Gebietsrand befinden sich verschiedene Gehölzgruppen.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan stellt für den Planbereich Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP (Flächennutzungsplan) stellt für den Planbereich überwiegend Wohnbaufläche dar. Im westlichen Planbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Der Kindergarten soll nicht mehr errichtet werden. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

Im Rahmen des ursprünglich vorgesehenen Verfahrens ist im Jahr 2001 die landesplanerische Abstimmung durchgeführt worden, die Zielsetzungen für das Plangebiet waren dabei gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 602 im wesentlichen unverändert. Hierzu liegt eine landesplanerische Anpassung vor, landesplanerische Bedenken bestehen nicht. Eine Beeinträchtigung der geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets ist also nicht zu befürchten.

3. Landschaftsplan West

Der Rat der Stadt hat am 17.03.2003 den Landschaftsplan West als Satzung beschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 602 selbst liegt nicht im Geltungsbereichs des Landschaftsplans West. Unmittelbar nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Morsbachtal, Eschbachtal, Seitentäler und Hänge an das Plangebiet an.

4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 602 existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Plangebiet wird ebenfalls von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 471 – Gebiet: Düppelstraße – erfasst. Dieser Bebauungsplan hat ebenfalls die Entwicklung von Wohnbauflächen zum Ziel, zu diesem Plan ist im September 2000 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und im Juni 2006 die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt worden.

5. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 602 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Mit Inkrafttreten des geänderten Baugesetzbuches (BauGB) am 01.01.2007 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abzuwickeln. Voraussetzung hierfür sind eine zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche) von weniger als 20.000 m² (zwischen 20.000 und 70.000 m² bei einer überschlägigen Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen). Außerdem darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Schutzgebieten) oder von europäischen Vogelschutzgebieten gemäß Bundesnaturschutzgesetz geben.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 602 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung, da sich das Plangebiet im Siedlungszusammenhang befindet, auf einer Fläche, die bereits durch die bestehenden Gebäude an der Düppelstraße, Am Hasenclev, Steinberg und der Erdelenstraße weitgehend von Bebauung umgeben ist. Mit der Nutzung dieser Fläche für die Bereitstellung benötigter Wohnbauflächen werden deshalb Freiflächen an anderer Stelle außerhalb des Siedlungszusammenhangs geschont. Die überbaubare Fläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m², selbst bei einer (gesetzlich nicht erforderlichen) Berücksichtigung der Verkehrsflächen wird diese Grenze nicht überschritten. Die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Schließlich befindet sich in der Nähe des Plangebiets kein FFH-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet, so dass keine Beeinträchtigungen dieser Gebiete zu erwarten sind. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 471 ist bereits im September 2000 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt worden, außerdem ist im Juni 2006 eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt worden. Die Ziele dieses Bebauungsplan entsprechen in wesentlichen Teilen der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 602, so dass die Ergebnisse im Verfahren berücksichtigt werden. Von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung wird deshalb abgesehen. Eine Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB wird durchgeführt. Schließlich wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Außerdem sind die Vorschriften zur Überwachung der Umweltauswirkungen nicht anzuwenden. Die Umweltbelange gehen als Abwägungsbelang in die planerische Entscheidung ein (s.u.).

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Düppelstraße, diese stellt über die Erdelenstraße im Norden und die Ronsdorfer Straße (L 157) / Haddenbacher Straße die Verbindung zum örtlichen und überörtlichen Verkehr in Richtung Remscheid und Wuppertal her. Eine weitere äußere Anbindung für den Fahrverkehr erfolgt nicht, da dies nur im Bereich Steinberg möglich wäre und dieser Bereich bereits durch den Gewerbehof Steinberg und den dort stattfindenden Ladeverkehr verkehrsmäßig ausgelastet ist. Die Düppelstraße weist eine Verkehrsbelastung von rund 2100 Fahrzeugen pro Tag auf, so dass es durch den Verkehr zum geplanten Wohngebiet zu keiner unangemessenen Belastung der Düppelstraße kommt.

Die Bushaltestellen Erdelenstraße und Am Hasenclev sind vom Plangebiet aus in maximal rd. 350 m erreichbar. Durch die hier verkehrenden Buslinie 670 Honsberg – Remscheid Mitte – Wuppertal-Ronsdorf ist die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Verkehr sichergestellt.

2. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Die innere Erschließung erfolgt von der Düppelstraße aus: Zunächst wird die Haupteerschließung hangparallel ins Plangebiet geführt, davon zweigen in nordöstlicher und östlicher Richtung private Stichstraßen zur Erschließung des weiteren Plangebiets ab. Vom östlichen Ende

der Haupteerschließung geht schließlich noch eine private Erschließung in nordwestlicher Richtung ab, die in eine der vorher beschriebenen Stichstraßen mündet.

Die Haupteerschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Wendeanlage vorgesehen, die das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen bzw. Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht. Da die Straße im wesentlichen parallel zu den Höhenlinien verläuft, können für den öffentlichen Verkehr relativ moderate Steigungsverhältnisse erzielt werden. Da die Straße ausschließlich der Erschließung des geplanten Wohngebiets dient, wird aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens eine Mischverkehrsfläche festgesetzt. Damit ergibt sich eine von allen Verkehrsteilnehmern nutzbare Fläche, die für den maßgeblichen Begegnungsfall Lkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend ist. Im Eingangsbereich von der Düppelstraße aus ist eine platzartige Aufweitung der Verkehrsfläche vorgesehen, die neben der Verkehrsfunktion auch als Aufenthalts- und Bewegungsfläche dienen kann.

Die Stichstraßen werden als private Verkehrsflächen mit einer Breite von 4 m bzw. 3 m ebenfalls als Mischverkehrsflächen festgesetzt. Diese Straßen nehmen den reinen Anliegerverkehr auf, so dass die Breite soweit reduziert wird, dass in der Regel eine Begegnung Pkw/Pkw als maßgeblicher Begegnungsfall möglich bleibt. Bei Begegnungen mit Lieferfahrzeugen oder Lkw muss ein Verkehrsteilnehmer warten. Dies ist wegen der geringen Länge und dem geradlinigen Verlauf der Stichstraßen problemlos möglich. Außerdem können bei dieser Breite senkrecht angeordnete private Stellplätze und Garagen ohne größere Probleme angefahren werden.

An der östlichen Grenze des Plangebiets wird außerdem ein Fußweg vom Wohngebiet zu dem bestehenden Fußweg zum Steinberg festgesetzt. Dieser dient der besseren Erreichbarkeit des festgesetzten Spielplatzes und der fußläufigen Verbindung in Richtung Steinberg.

Die Grundstücke werden in der Regel von der nächstgelegenen Verkehrsfläche aus erschlossen, die Tiefe der Baufelder ist so bemessen, dass dies für alle Grundstücke möglich ist. Die nordöstliche Baufläche wird aufgrund ihrer Höhenlage vom Wendepunkt der Straße am Hasenclev aus erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr sind Flächen für ca. 12 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese sollen an der platzartigen Erweiterung im westlichen Eingangsbereich sowie als Längsstellplätze entlang der öffentlichen Straße untergebracht werden. Bei max. ca. 60 WE ist damit ca. ein öffentlicher Stellplatz pro 5 Wohneinheiten vorgesehen. Dieser Stellplatzschlüssel ist für ein überwiegend gering verdichtetes Wohngebiet mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr angemessen. Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen, dabei sind aus städtebaulicher Sicht zwei Stellplätze pro Wohneinheit anzustreben.

3. Ver- und Entsorgung

Da sich das Plangebiet in einem bebauten und erschlossenen Bereich befindet, ist auch dessen Ver- und Entsorgung durch Anschluss an das Leitungsnetz der Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet. Dies gilt für die vorhandenen Einrichtungen wie Strom, Gas, Wasser u.ä. sowie für fernmeldetechnische Versorgungsanlagen.

Zur Entwässerung des Gebiets ist eine Entwässerungsstudie erstellt worden, die in der Anlage beigefügt ist (Die Entwässerungsstudie bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 471, Abgrenzung und Bebauungskonzept des untersuchten Bereichs sind aber identisch mit dem Bebauungsplan Nr. 602, so dass die Entwässerungsstudie uneingeschränkt gültig ist). Der Bebauungsplan unterliegt der Vorgabe, dass ein Anschluss an das öffentliche Regenentwässerungsnetz in der Düppelstraße bzw. der Straße Am Hasenclev wegen hydraulischer Über-

lastung nicht möglich ist und daher gemäß der weiteren Vorgabe des § 51 a LWG auch unabhängig von einer Kanalanschlussmöglichkeit zu entwässern ist. Das heißt, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ortsnahe versickert werden soll, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im folgenden werden die grundsätzlichen Varianten kurz dargestellt, detaillierte Ausführungen sind der in der Anlage beigefügten Entwässerungsstudie zu entnehmen:

- Variante 1, dezentrale Niederschlagsversickerung: Hier erhält jedes Grundstück eine eigene Versickerungsanlage, dies hätte den Vorteil, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt. Aufgrund der Hanglage und der hiermit verbundenen Vernässungsgefahr für die bestehende Bebauung ist das Wohl der Allgemeinheit nicht gewährleistet. Daher ist eine Realisierung nicht möglich.
- Variante 2, Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle und Teilversickerung: Hier wäre die Entwässerung von Teilgebieten über den Regenwasserkanal in der Düppelstraße vorgesehen. Da der Regenwasserkanal selbst gedrosselte Abflüsse nicht mehr aufnehmen kann und aufgrund der Hanglage ein dauerhaftes Funktionieren der Muldenanlagen nicht gewährleistet werden kann, ist diese Variante nicht realisierbar. Außerdem müssten für die Versickerungsanlagen ggf. Flächen des Landschaftsschutzgebiets in Anspruch genommen werden.
- Variante 3, aufgeteilte, gedrosselte Ableitung: Hier würde ein Anschluss der Regenentwässerung an die Kanäle in der Düppelstraße und in der Straße Am Hasenclev erfolgen. Auch diese Variante scheitert daran, dass die vorhandenen Kanäle auch gedrosselte Abflüsse nicht mehr aufnehmen können.
- Variante 4, Ableitung zum Morsbach: Diese Variante sieht die Ableitung des Regenwassers zum Morsbach vor, entweder in Form eines offenen Gerinnes oder als Rohrleitung. Diese Variante kann nicht realisiert werden, weil hierzu notwendige Grundstücke nördlich der Haddenbacher Straße nicht zur Verfügung stehen. Außerdem kann die sichere Ableitungsfunktion eines offenen Grabens nicht gewährleistet werden und es entsteht eine hydraulische Mehrbelastung des Morsbaches.
- Variante 5, zentrale Versickerung: Schließlich wäre eine zentrale Versickerungsanlage für die gesamten Niederschlagsabflüsse am nördlichen Ende des Plangebietes denkbar. Wegen des starken Gefälles des Geländes ergibt sich ein großer Flächenbedarf für die Anlage, so dass ggf. auch Flächen des Landschaftsschutzgebietes benötigt würden. Aufgrund der Untergrundverhältnisse kann die dauerhafte Funktion der Anlage nicht gewährleistet werden, so dass diese Variante nicht realisierbar ist.

Da die oben dargestellten Varianten nicht realisierbar sind bzw. nicht dem Wohl der Allgemeinheit entsprechen, erfolgt die Entwässerung des Plangebiets im Mischsystem mit einem Anschluss an den Mischwasserkanal in der Haddenbacher Straße. Dieser Kanal kann die anfallenden Abwässer aufnehmen. Dabei erfolgt bei kleinen und mittleren Regenereignissen keine Einleitung in den Morsbach. Diese Wassermengen werden über die Kläranlage gereinigt in die Wupper geleitet. Bei größeren Ereignissen erfolgt eine Entlastung über das RÜB Clarenbach. Das RÜB Clarenbach wurde in der Kanalnetzanalyse von 1995 auf eine angeschlossene Fläche von $A_u = 45,5$ ha und einen Trockenwetterzufluss von $Q_{T,aM} = 208$ l/s bemessen. Die neue Grundlagenermittlung für die neue Kanalnetzanalyse (Grundlagen wurden bereits Ende 2006 und Anfang 2007 mit der BR Düsseldorf abgestimmt) weist für die Prognose eine Fläche von $A_u = 30,3$ ha und einen Trockenwetterzufluss von $Q_{T,aM} = 180$ l/s inkl. des gepl. Mischsystems Düppelstraße aus. Das Becken hat also noch ausreichende Reserven. Damit sind schon technische Voraussetzungen mit einem hohen wirtschaftlichem Aufwand geschaffen worden. Ein neues Trennsystem wäre unverhältnismäßig. Damit kommt Absatz 3 des §51a LWG zur Anwendung.

Hierzu ist ein öffentlicher Mischwasserkanal von der öffentlichen Planstraße in nordöstlicher Richtung über eine private Verkehrsfläche sowie durch einen Teil des allgemeinen Wohngebiets zu Plangebietsgrenze zu führen. Außerhalb des Plangebiets verläuft der zu errichtende Kanal über den Fußweg nach Steinberg und soll dann in nördlicher Richtung bis zur Haddenbacher Straße führen und an den dort vorhandenen Mischwasserkanal anschließen. Die hierzu notwendigen Grundstücke stehen grundsätzlich zur Verfügung.

Zur Sicherung des öffentlichen Kanals im Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird im Verlauf der Trasse einschließlich eines insgesamt 3 m breiten Schutzstreifens ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Der weitere Verlauf des Mischwasserkanals zur Haddenbacher Straße befindet sich außerhalb des Plangebiets. Deshalb wird die Zulässigkeit der Bebauung als bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB von der Errichtung der Abwasserleitung außerhalb des Plangebiets abhängig gemacht. Die übrigen Kanäle sind privat zu errichten und zu betreiben, so dass sich eine planungsrechtliche Sicherung erübrigt.

4. Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird überwiegend durch einen stark nach Norden abfallenden Hang geprägt. Die städtebauliche Struktur greift diese Gegebenheiten auf, indem die öffentliche Erschließungsstraße im wesentlichen parallel zum Hang verläuft und so moderate Steigungsverhältnisse ermöglicht. Von dieser Straße zweigen die privaten Verkehrsflächen ab und erschließen die quer zum Hang liegenden Baufelder. Die Baufelder werden so entwickelt, dass für große Teile des Plangebiets eine Südorientierung der Baukörper und Gartenflächen möglich wird. Dies führt dazu, dass in den Baufeldern quer zum Hang die einzelnen Gebäude zueinander deutlich in der Höhenlage gestaffelt werden, um eine Anpassung an das Gelände zu erreichen. Die zukünftige Bebauung soll sich in ihrem Maß und in der Struktur in die bestehende Bebauung einfügen und diese fortführen.

Darüber hinaus soll wegen des Defizits an Spielflächen in der Umgebung ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie B festgesetzt werden.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Baugebiete

Ausgehend von den oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen wird als Baugebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dieses Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, ebenso sollen aber auch kleinere Versorgungseinrichtungen wie Läden oder soziale Einrichtungen möglich sein. Dies entspricht dem Charakter des städtischen Wohnens in diesem Bereich.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sich diese Nutzungsarten aufgrund ihres Platzbedarfs, des verursachten Fahrverkehrs, der Topografie und der Bebauungsstruktur nicht in das Gebiet einfügen.

5.1.2 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 der BauNVO sind Garagen und Stellplätze grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Dies wird Rahmen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt, da die Topografie und

der Zuschnitt der Baufelder anderenfalls die Errichtung von Garagen erheblich erschweren würden. Aufgrund der relativ kleinteiligen Bebauungsstruktur und der notwendigen Ausrichtung von Garagen und Stellplätzen zu den Verkehrsflächen sind die sinnvollen Standorte für Garagen in der Regel ohnehin auf die vorderen Grundstücksteile beschränkt. Für die Höhe und Länge grenzständiger Garagen gelten die Regelungen der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW). Es sollen 2 Stellplätze oder Garagen pro Wohneinheit nachgewiesen werden.

5.1.3 Nebenanlagen / Gartenhäuser

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen, um bei den relativ kleinen Grundstückstiefen keine übermäßige Überbauung der Freiflächen zu erzielen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 m³. Diese sind nach der BauO NRW genehmigungsfrei und tragen zu einer angemessenen Nutzungsmöglichkeit der Gartenflächen bei. Wegen ihrer geringen Größe führen sie zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der nicht überbaubaren Flächen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entsprechend den Höchstgrenzen der BauNVO und der Geschossigkeit festgesetzt. Damit wird eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke erzielt, dies trägt entsprechend der Zielsetzung der Stadt Remscheid zu einer sparsamen Flächenverwendung bei.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet wird größtenteils eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird eine angemessene Gebäudegröße bzw. Nutzfläche ermöglicht und damit eine gute Ausnutzung der vorhandenen Fläche. Dabei passt sich die Bauhöhe an die bereits vorhandenen Gebäude an der Düppelstraße an und bleibt hinter der Größe der Bebauung an der Erdelenstraße zurück. Durch die Hängigkeit des Geländes kann dabei talseitig eine optische Dreigeschossigkeit entstehen. Bei den Bauflächen, die unmittelbar an die Bestandsgrundstücke Am Hasenclev angrenzen, wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um hier zu den tieferliegenden Grundstücken Am Hasenclev eine Abstufung der Höhe zu erzielen und so Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auch hier kann durch die starke Hängigkeit talseitig ein weiteres Geschoss zu Tage treten, so dass eine optische Zweigeschossigkeit entsteht.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet wird in Baufeldern 1 und 3 eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit wird eine aufgelockerte Bebauung erzielt, die der städtebaulichen Situation und den Zielsetzungen der Stadt Remscheid gerecht wird. Im Baufeld 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, damit sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Dies dient der besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke in diesem Bereich. Da das Baufeld verhältnismäßig klein ist, bleibt auch bei der Errichtung einer Hausgruppe das Bild einer aufgelockerten Bebauung erhalten.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen entsprechend der städtebaulichen Konzeption so festgesetzt, dass eine aufgelockerte und dem Gelände angepasste Baustruktur entsteht und gleichzeitig ein angemessener Spielraum für die zukünftige Bebauung verbleibt. Die Baufelder sind deshalb in der Regel 15 m tief, um bei einer üblichen Gebäudetiefe für Einfamilienhäuser von rund 11 m ein begrenztes Vor- und Zurückspringen des Baukörpers zu ermöglichen und Raum für eventuelle Anbauten zu lassen.

Die Bebauung entlang der Düppelstraße wird straßenbegleitend angeordnet. Damit wird die Bebauungsstruktur der Düppelstraße aufgenommen. Südlich der öffentlichen Erschließungsstraße werden die Bauflächen ebenfalls parallel zur Straße angeordnet. Somit ergibt sich ein abgeschlossenes städtebauliches Bild und eine Abgrenzung gegenüber dem Rückraum der Bebauung an der Erdelenstraße. Außerdem wird damit eine Südausrichtung der rückwärtigen Gartenflächen erzielt. Nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße sind die Bauflächen parallel zu den privaten Verkehrsflächen ausgerichtet, so dass auch hier ein geschlossenes städtebauliches Bild ergibt. Weiterhin ergibt sich so überwiegend eine Südost- bzw. Nordwestausrichtung der Gärten, so dass eine relativ gleichmäßige Besonnung der Grundstücke möglich ist. Schließlich ergeben sich so Ausblickmöglichkeiten entlang der Verkehrsflächen hangabwärts. Die überbaubaren Flächen im äußersten östlichen Planbereich sowie am Ende der Straße Am Hasenclev sind schließlich so festgesetzt, dass die Bebauung hier einen städtebaulichen Abschluss der jeweiligen Straßen bildet.

5.3.3 Dachform und Dachneigung

Als Dachform wird ein Satteldach festgesetzt. Damit wird die in der Umgebung vorherrschende Dachform aufgenommen und so ein städtebaulich einheitliches Bild geschaffen. Außerdem wirken die Gebäude so gerade vom tieferliegenden Gelände aus zurückhaltender und können trotzdem eine ausreichende Wohnflächenreserve bieten. Die Dachneigung wird zwischen 25 und 40 Grad festgesetzt. So wird ein städtebaulich geschlossenes Erscheinungsbild erreicht, bei dem die Dachflächen deutlich wahrnehmbar sind, ohne durch ihre Höhenentwicklung zu dominant zu wirken. Auch bleibt so ausreichend Raum für eventuelle Dachausbauten.

5.4 Grünflächen und Spielplätze

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 602 liegt an der Nahtstelle zwischen der Bebauung an der Erdelenstraße, Düppelstraße und Am Hasenclev mit einem innerstädtischen Landschaftsraum. Daraus ergeben sich verschiedene Anforderungen an das grünplanerische Konzept.

Durch die oben dargestellten Festsetzungen zur Bauweise und zu überbaubaren Flächen entstehen im allgemeinen Wohngebiet grundstücksbezogene Freiflächen, die in der Regel gärtnerisch genutzt werden. Dadurch ist eine Begrünung des Gebiets bereits gewährleistet. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen beschränkt sich deshalb auf einen Kinderspielplatz. Entsprechend der beschlossenen Spielflächenplanung der Stadt Remscheid besteht in der Umgebung des Planbereichs (Stadtbezirk 203 Haddenbach) ein erhebliches Defizit an öffentlichen Spielflächen von insgesamt ca. 6.000 m². Deshalb wird im Bebauungsplan Nr. 566 ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie B mit einer Größe von rund 650 m² festgesetzt. Gemäß den Empfehlungen des Innenministeriums für die Spielflächenplanung wäre für die erwartete Größe und Dichte des Wohngebiets ein Mindestbedarf an Spielflächen von ca. 350-400 m² anzusetzen. Damit trägt der festgesetzte Spielplatz neben der Versorgung des Plangebiets auch zur Versorgung der angrenzenden Bereiche bei. So wird ein planungsrechtlicher Beitrag dazu geleistet, das Spielflächendefizit in diesem Bereich abzubauen. Der Spielbereich wird an der östlichen Grenze des Plangebiets angeordnet. Hier ist er zum einen vom zukünftigen Wohngebiet und von der Straße Steinberg gut erreichbar, zum anderen liegt er im Randbe-

reich der Wohnbebauung, so dass mögliche Konflikte reduziert werden. Die vorgesehene Zielgruppe des Spielplatzes sind Schulkinder, die keine so unmittelbare Kontrolle benötigen wie z.B. Kleinkinder, so dass die Anordnung des Spielplatzes auch diesen Ansprüchen gerecht wird.

Im Bereich der östlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebiets werden private Grünflächen festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, anschließend an das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet einen zusammenhängenden Grünbereich zu gestalten. Aufgrund seiner Lage kommt der betroffene Bereich für eine Bebauung nicht in Betracht.

5.5 Bäume und Sträucher

Um eine städtebauliche Strukturierung des Gebiets und eine ökologisch wirksame Vernetzung mit dem Freiraum zu erzielen, wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die hinteren Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrsflächen mit einheimischen Gehölzen zu begrünen sind. Da dies eine übliche Art der Grundstückseinfriedung ist, wird so ein angemessener Kompromiss zwischen ökologischen und privaten Belangen erreicht.

Die Pflanzlisten wurden gemäß fachlicher Empfehlungen zusammengestellt, um eine ökologisch hochwertige Bepflanzung sicherzustellen.

Weiterhin werden Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese befinden sich östlich des Wendehammers Am Hasenclev entlang des Fußwegs und an der östlichen Plangebietsgrenze zu Straße Steinberg. Hiermit werden bestehende Gehölzstrukturen in diesen Bereichen gesichert und so ein städtebaulicher Abschluss zum Freiraum geschaffen. In der Fläche am Steinberg wird darüber hinaus eine vorhandene Eiche aufgrund ihres Wertes als zu erhaltender Baum gesondert festgesetzt.

5.6 Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

5.7 Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Die Entdeckung ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz NRW anzeigepflichtig. Sie ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Remscheid oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn umgehend mitzuteilen.

6. Umweltbezogene Belange

6.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 602 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a (2) Nr.1 in Verbindung mit § 13 (3) Satz 1 BauGB wird deshalb von einer Umweltprüfung abgesehen. Das Plangebiet des BP 602 wird ebenfalls vom in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 471 erfasst, dieser hat für die Fläche des Plangebiets eine größtenteils identische Plankonzeption. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung der BP 471 geltenden Gesetzeslage ist mit der Erstellung einer Umweltprüfung begonnen worden. Die bisher vorliegenden Ergebnisse werden im nachfolgenden berücksichtigt und der Arbeitsstand des Umweltberichts ist in der Anlage beigefügt.

6.2 Umweltbelange / Kompensation

Die Ausprägung der umweltrelevanten Faktoren innerhalb Plangebiets ist deutlich durch die wohnbauliche Nutzung sowie die großflächige Schlagflur im Inneren der Fläche geprägt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist anthropogen überformt und somit ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Wertgebend sind lediglich die Gehölzstrukturen in den Randbereichen der Fläche. Den Gehölzen kommt eine Funktion für das Klima und das Stadtbild sowie als Lebensraum für Tiere und als strukturgebendes Element zu. Faunistische Wechselwirkungen zu anderen umliegenden Grünflächen insbesondere des LSG sind zu erwarten.

Hinsichtlich der Belange von Boden und Wasser kommt dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine mittlere Wertigkeit zu. In den Randbereichen sind aufgrund der hier bestehenden Wohnbebauung überwiegend anthropogene Überformungen und Verdichtungen anzunehmen. Im inneren, offenen Bereich ist von einer Übernahme natürlicher Bodenfunktionen auszugehen. Hier liegen gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW schutzwürdige Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit vor. Weiterhin tragen die hier befindlichen unversiegelten Flächen zur Versickerung und damit zur Grundwasserneubildung bei. Bezüglich der Altlastenthematik wurden Untersuchungen durchgeführt (s. 6.3)

Hinsichtlich der Belange von Klima und Luft kommt dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringe Bedeutung zu. Die wohnbaulich genutzten Bereiche in der Umgebung des Plangebiets haben eine hohe Bedeutung für die Wohnfunktion. Auch der Wohnumfeldfunktion kommt aufgrund des hohen Erholungspotentials der umliegenden Freiräume eine sehr hohe Bedeutung zu.

Dem umliegenden LSG kommt hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes eine hohe Bedeutung zu. Insbesondere die Erholungs- und Biotopfunktion ist hier hervorzuheben.

Sonstige besondere Wertigkeiten bezüglich der Belange des Umweltschutzes liegen nicht vor.

Mit der geplanten Bebauung wird ein bereits deutlich anthropogen beeinflusster Bereich für die Bereitstellung notwendiger Wohnbauflächen genutzt. Damit können andere Gebiete, die aus Umweltsicht wertvoller sind, geschont werden. Der Planbereich ist überwiegend durch die Schlagflur geprägt, der keine besondere ökologische Bedeutung zukommt. Die strukturgebenden Gehölze können in den Randbereichen des Plangebiets teilweise erhalten werden. Der Erhalt der Baumreihe westlich des Wegs zum Steinberg ist im Hinblick auf eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Bauflächen nicht möglich, da unverhältnismäßig viele Bauflächen entfallen müssten. Für entfallende Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid fallen, sind die einschlägigen Regelungen anzuwenden. Die zukünftige Bebauung weist zahlreiche grundstücksbezogene Freiflächen auf, die gärtnerisch genutzt werden. Aus städtebaulichen Gründen wird außerdem eine Begrünung der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dies trägt auch zu einer ökologischen Aufwertung des Bereichs bei und mindert somit die Eingriffsintensität.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a (3) Satz 5 BauGB gelten die aufgrund des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

6.3 Altlasten

In der Umgebung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 602 befinden sich zwei Altlastenflächen. Auf dem Grundstück Steinberg 20 betrieb die ehemalige Firma Thermolith die Formulierung und Verpackung von Pflanzenschutzmitteln. Auf dem Grundstück Erdelenstraße 43

wurde von 1961 bis 1967 eine ungenehmigte Hartverchromerei betrieben. Zu Beginn der Produktion versickerten die galvanischen Abwässer auf dem Gartengelände hinter dem Betriebsgebäude. Zu den Altlastenstandorten fand 2001 eine orientierende Untersuchung der TÜV Produkt und Umwelt GmbH statt (s. Anlage 1). Mit der Untersuchung sollte eine eventuelle Beeinflussung der geplanten Wohnnutzung ermittelt werden. Hierzu fanden Grundwasser-, Boden- sowie Bodenluftuntersuchungen statt. Die Ergebnisse der Beprobungen zeigten in den untersuchten Medien keine erhöhten Schadstoffgehalte, so dass keine Beeinflussung des Plangebiets durch die Altlastenflächen erkennbar war. Im Jahr 2003 wurde die Altlastenfläche Erdelenstraße 43 durch eine Sicherungsmaßnahme für die vorhandene Wohnnutzung saniert.

Im Rahmen des Grundwasserüberwachungsprogramms der Stadt Remscheid fand 2005 und 2006 eine erneute Grundwasserbeprobung der vorhandenen Messstellen statt. Die Messstellen befinden sich im Abstrom der sanierten Altlastenfläche am nördlichen Rand des Plangebiets. Dies ist im Bereich des Wendehammers Am Hasenclev und im Fußweg nach Steinberg. Bei diesen Untersuchungen wurde jeweils in der Grundwassermessstelle im Fußweg nach Steinberg eine Grundwasserbelastung an Chrom VI festgestellt. Das Grundwasser befindet sich in einer Tiefe von ca. 9m unter der Geländeroberkante (GOK). Bei der Erstbeprobung 2001 war diese Messstelle trocken.

Für die Grundstücke unterhalb der Erdelenstraße 43 wird deshalb auf folgendes hingewiesen:

- eine Nutzung des Grundwassers durch Privatbrunnen (z.B. zur Gartenbewässerung) ist nicht zulässig,
- bei einer Neubebauung sind die vorhandenen Messstellen (Nr. 312 „Am Hasenclev“ und Nr. 313 „Fußweg nach Steinberg“) zu erhalten und für Probenahmen zugänglich zu halten. Dies ist mit der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Remscheid abzustimmen,
- für den Fall dass während der Baumaßnahmen kontaminiertes Grundwasser in die Baugruben eindringt, werden besondere Maßnahmen erforderlich (z.B. Vorlage eines Entsorgungskonzeptes für das kontaminierte Grundwasser sowie eines Arbeitsschutzkonzeptes, Isolierung des Gebäudes gegen das kontaminierte Grundwasser).

Im September 2006 wurde eine weitere Bodenuntersuchung der betroffenen Grundstücke im Hinblick auf Schwermetalle entsprechend den Anforderungen der unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen (s. Anlage 2). Im Ergebnis wurden in den oberflächennahen Bodenschichten keine Schadstoffkonzentrationen festgestellt, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen, wenngleich sie deutlich über den Hintergrundwerten für Remscheider Böden liegen.

Im Rahmen der Sanierungsuntersuchung der Altlastenfläche des ehemaligen Galvanikbetriebs im Jahr 1998 wurde im gekennzeichneten Bereich eine oberflächennahe Bodenbelastung ermittelt. Vor einer Nutzung als Wohnhausgarten sind die betroffenen Flächen zu sanieren. Eine Sanierung kann durch Bodenabtrag von ca. 35 cm oder alternativ durch Bodenauftrag von unbelastetem Boden von ca. 60 cm Mächtigkeit in Verbindung mit einer Grabesperre erfolgen. Die betroffenen Flächen und Maßnahmen sind vor Durchführung mit der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Remscheid abzustimmen.

Zur Beurteilung, ob sich belastetes Schicht- und Kluftwasser in tieferen Bodenschichten befindet und ggf. in den Baugruben ansammeln würde, werden von der unteren Bodenschutzbehörde noch Untersuchungen mittels Baggerschürfe gefordert. Diese Untersuchungen stehen derzeit noch aus. Da bis zum Vorliegen dieser Untersuchungsergebnisse Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung nicht völlig ausgeschlossen werden können, werden die betroffenen Grundstücke vorsorglich als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen verunreinigt sind. Außerdem werden die o.g. Hinweise auf mögliche Grundwasserbelastungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Für den möglichen Einwirkungsbereich der Altlastenfläche Steinberg 20 wurden in den durchgeführten Untersuchungen keinerlei Auffälligkeiten festgestellt, so dass keine Kennzeichnungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

6.4. Aussagen des Kampfmittelräumdienstes zum Projekt

Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach muss eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

6.5 Schallschutz

Der Bebauungsplan Nr. 602 sieht die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in der Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben und einem Sportplatz vor. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse und Auswirkungen nachfolgend dargestellt werden. Die Untersuchung selbst ist als Anlage 6 beigelegt.

Im vorliegenden Gutachten wurden für den Bebauungsplanentwurf Nr. 602 - Gebiet: Düppelstraße - der Stadt Remscheid die vorhandenen Sport- und Betriebsgeräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

Sportgeräusche:

Bezogen auf die nächstgelegenen Baugrenzen des Plangebietes wurden die Beurteilungspegel durch die Sportanlage Düppelstraße gemäß 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung auf der Basis vorliegender Geräuschmessungen von Fußball-Meisterschaftsspielen ermittelt.

Danach wird der für WA-Gebiete in Ruhezeiten geltende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) durch Fußballspiele an den nächsten Baugrenzen des Plangebietes sicher eingehalten. Zu anderen Beurteilungszeiträumen wie z.B. werktags in der Ruhezeit von 20.00 - 22.00 Uhr oder sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten oder allgemein im Sommerhalbjahr sind noch günstigere Verhältnisse zu erwarten.

Auch bei stärker besuchten Spielen wird die Sportgeräuschsituation die Immissionsrichtwerte im Bebauungsplangebiet Nr. 602 einhalten.

Betriebsgeräusche

Die Betriebsgeräusche verschiedener an das Plangebiet angrenzender Betriebe innerhalb des Gewerbehofes Steinberg 22 wurden erfasst und nach TA Lärm beurteilt.

So wurden messtechnisch Beurteilungspegel nach TA Lärm ermittelt, die für alle Betriebe zusammen deutlich unterhalb des tagsüber für WA-Gebiete geltenden Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) lagen. Somit sind aufgrund der Erhebungen Lärmkonflikte zwischen den ge-

werblichen Nutzungen und den schutzbedürftigen Nutzungen des Plangebietes auszuschließen.

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan / bodenordnende Maßnahmen

Ein Sozialplan oder bodenordnende Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich.

2. Kosten / Finanzierung

Die Straßenbaukosten für die öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet (verkehrsberuhigter Bereich) werden voraussichtlich rund 191.000 Euro betragen. Die übrigen Erschließungskosten werden derzeit noch ermittelt.. Es ist beabsichtigt, die Erschließung durch einen Vertrag nach § 124 BauGB auf den Vorhabenträger zu übertragen.