

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Bebauungsplan Nr. 616 Gebiet: Auguststraße, nördlich Augustplatz

Inhalt:

I. Allgemeines

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
3. Örtliche Situation
4. Aussagen des Kampfmittelräumdienstes zum Projekt
5. Aussagen der EWR zum Projekt
6. Aussagen der Telekom zum Projekt

II. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan West
4. Fluchtlinienplan Nr. 20

III. Durchgeführte und geplante Verfahrensschritte, Verfahrensart

1. Beteiligung der Behörden
2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Weitere Verfahrensschritte
4. Planungsrechtliches Verfahren

IV. Städtebauliches Konzept

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
2. Innere Erschließung / ruhender Verkehr
3. Ver- und Entsorgung
4. Planungsziele
5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Baugebiete

5.1.2 Stellplätze, Garagen und Carports

5.1.3 Nebenanlagen

5.1.3 Gartenhäuser

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

5.2.2 Geschossigkeit / Dachform und Dachneigung

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

5.3.2 überbaubare Grundstücksfläche

5.4 Grünflächen und Spielplätze

5.5 Bäume und Sträucher / Artenschutz

5.6 Baudenkmäler / Archäologische Bodendenkmäler

6. Umweltbezogene Belange

6.1 Allgemeines

6.2 Altlasten

6.3 Entwässerung

V. Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen

2. Kosten

3. Finanzierung

I. Allgemeines

1. Anlass der Planaufstellung

Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich um die Nachverdichtung des bereits bestehenden Quartiers im Bereich der Auguststraße, Augustplatz. Mit dieser Planung soll ein Wohnungsangebot geschaffen werden, das den heutigen Vorstellungen und Ansprüchen von Wohnen gerecht wird. Die dort existierenden Wohngebäude sind aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht mehr dem modernen Wohnstandart und sollen einer modernen zeitgemäßen Bebauung weichen. Aus diesem Grund ist der Grundstückseigentümer an die Stadt Remscheid herantreten für diesen Bereich einen Bauleitplan zu erarbeiten, mit dem Ziel dort eine städtebaulich geordnete Bebauung zu realisieren.

2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 616 liegt im Stadtbezirk Süd der Stadt Remscheid, nordöstlich der Intzestraße, südöstlich der Strucker Straße, zwischen der Carl-Borchardt-Straße im Norden und dem Augustplatz im Süden. Es umfasst eine Grundstückstiefe beidseitig der Auguststraße.

3. Örtliche Situation

Das Umfeld des Plangebietes wird von 2- und 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern in offener Bauweise geprägt, die überwiegend mit (teilweise ausgebauten) Satteldächern versehen sind, hauptsächlich in traufständiger, aber auch in giebelständiger Anordnung.

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 Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. 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.

5. Aussagen der EWR zum Projekt

Die EWR Stadtwerke Remscheid GmbH müssen frühzeitig bei der Umsetzung der Planung beteiligt werden, weil mittelfristig die Erneuerung vorhandener Versorgungsleitungen der Sparten Gas und Wasser umgesetzt werden sollen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden entsprechende Hinweise in die Baugenehmigung mit aufgenommen.

6. Aussagen der Telekom zum Projekt

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH muss frühzeitig bei der Umsetzung der Planung beteiligt werden, weil sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden, so dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG zwecks Koordinierung und Lage der vorhandenen Anlagen einweisen lassen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden entsprechende Hinweise in die Baugenehmigung mit aufgenommen.

II. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Gebietsentwicklungsplan

Der am 12.10.1999 genehmigte und bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Stadt Remscheid stellt für den Bereich des Bebauungsplanes 616 einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid (wirksam seit dem 18.09.1993)

werden die Flächen des BP 616 als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit stellt die Bebauungsplankonzeption eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte städtebauliche Konzeption dar (gem. § 8(2) BauGB), so dass die landesplanerische Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 32(1) Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist;

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid (Aufstellungsbeschluss 29.09.2003, Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 12.05.- 09.07.2004, Offenlage 30.03.2009 – 08.05.2009) stellt das Planungsgebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dar.

Der Rat der Stadt Remscheid fasste im Juli 2010 den Feststellungsbeschluss für den neuen Flächennutzungsplan. Die Genehmigung des Planes durch die Bezirksregierung ist noch nicht erfolgt. Es ist aber davon auszugehen, dass der noch rechtswirksame FNP in Kürze durch den neuen FNP abgelöst wird.

3. Landschaftsplan West

Der Rat der Stadt hat am 17.03.2003 den Landschaftsplan West als Satzung beschlossen. Sein Geltungsbereich überlagert das Plangebiet nicht.

4. Fluchtlinienplan Nr. 20

Das Gebiet des BP 616 wird derzeit von keinem qualifizierten Bebauungsplan erfasst.

Der seit dem 14.03.1908 wirksame Fluchtlinienplan Nr. 20, Gebiet Strucker Straße, Auguststraße, ergänzt im März 1936, setzt für das betroffenen Gebiet Baufluchtlinien fest. Durch die Ergänzung des Planes vom März 1936 wurde die Straßenbreite der Auguststr. von 11,50 m, auf 7,50 m reduziert. Darüber hinaus gehende planungsrelevante Festsetzungen trifft dieser Plan nicht.

III. Durchgeführte und geplante Verfahrensschritte, Verfahrensart

1. Beteiligung der Behörden

Mitte August 2008 fand für dieses Bauleitplanverfahren die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Für das unter Pkt.2 – Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich beschriebene Plangebiet wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Nach § 3 (1) BauGB fand die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 31.08.2009 bis einschließlich dem 18.09.09 statt. Während dieser Zeit lagen die Pläne für jedermann öffentlich aus.

3. Weiteres Verfahrensschritte

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, der Behörden sowie die der Träger öffentlicher Belange wurden von der Verwaltung ausgewertet und in separaten Ergebnisberichten zusammengefasst. Sie werden der Bezirksvertretung, dem Ausschuss für Bauen und Denkmalpflege sowie dem Hauptausschuss zusammen mit dem Offenlage- und Aufstellungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die weiteren erforderlichen Verfahrensschritte bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (Offenlage, Satzungsbeschluss) werden, dem Verfahrensablauf gem. BauGB entsprechend, zeitnah abgewickelt.

4. Planungsrechtliches Verfahren

Bebauungspläne die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können ge-

mäß Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei darf die gemäß § 13 a (1) Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet.

Wie bereits erwähnt, sind die Regelungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB zu erfüllen. Bezogen auf den BP 616 bedeutet die, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² betragen muss, wobei weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zu berücksichtigen sind (§ 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Dies ist unter Zugrundelegung einer festgesetzten maximalen (Variante 1) überbaubaren Fläche von ca. 6.500 m² bei einer Gesamtgröße des WA-Gebietes von ca. 9.000 m² und einer gesamten Plangebietsgröße von ca. 10.300 m² gewährleistet. Bei der mit Abschluss der Offenlage manifestierten Planung ergeben sich folgende Flächengrößen: überbaubare Fläche 4240 m², Gesamtgröße WA-Gebiet 9720 m² und Plangebietsgröße 10815 m². Trotz der konkretisierten Flächenangaben werden die o.g. Kriterien zur Anwendung des § 13 a BauGB auch diesbezüglich erfüllt. Weitere Bebauungspläne werden in der näheren Umgebung des Plangebietes gegenwärtig nicht erarbeitet, so dass sich auch hieraus kein Kumulationseffekt hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Flächen ergeben kann.

Die Aufstellung des BP 616 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Die **mit der** Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen baulichen Maßnahmen unterliegen gemäß Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gleiches gilt für die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht. Gemäß § 13 a (1), vorletzter Satz, BauGB kann damit das beschleunigte Verfahren zur Planaufstellung angewendet werden.

Bei dem Bebauungsplan 616 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist bislang mit insgesamt zehn Mehrfamilienwohnhäusern bebaut, die aber einer modernen und zeitgemäßen Bebauung in Form von zweigeschossigen Einfamilien-doppelhäusern weichen sollen.

Weder die Lage des Plangebietes noch seine geplante bauliche Ausnutzung stellen dabei eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Damit erfüllte der Bebauungsplan auch diesbezüglich die erforderlichen Kriterien (§13 a (1) letzter Satz BauGB) zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens.

Es wird auf die Durchführung der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), die Erarbeitung des Umweltberichtes (§ 2 a BauGB), die Mitteilung welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 (2) Satz 2 BauGB) und die zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) verzichtet, da es sich – wie be-

reits erwähnt – um ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des BP 616 handelt und dies gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 zulässig ist.

Ausgehend von der Beschlusslage zur Einleitung des Planverfahrens zum BP 616 wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im Vorfeld fand bereits die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Dies schafft einen optimalen Austausch aller bei der Planung zu berücksichtigten Sachzusammenhänge und ermöglicht die entsprechende Gewichtung aller Belange im Rahmen des Abwägungsprozesses.

IV. Städtebauliches Konzept

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Da das Plangebiet bereits heute schon mit einer Bebauung belegt ist, ist die äußere Erschließung auch heute schon entsprechend gesichert und gilt unverändert auch für die Neuplanung des Quartiers. Die äußere Erschließung erfolgt über Intzestraße, Lennepers Straße.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen, da der Bereich der Intzestraße, der von den Buslinien 652 und 672 angefahren wird, fußläufig gut an das Plangebiet angeschlossen ist.

2. Innere Erschließung / ruhender Verkehr

Da es sich bei der Aufstellung des BP 616 um eine Überplanung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt, können auch die Strukturen der inneren Erschließung für die Neuplanung Verwendung finden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Carl-Borchardt-Straße, Augustplatz und Auguststraße.

Auf den Hausgrundstücken selbst werden keine expliziten Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, aber Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der einzelnen Hausgrundstücke zulässig, so dass gewährleistet ist, dass genügend private Stellplätze realisiert und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden können.

Flächen für öffentliche Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen, aber die öffentliche Straßenverkehrsfläche, ist mit einer Breite von 7,50 m, wie sie auch der bestehende Fluchtlinienplan Nr. 20 festlegt, ausreichend dimensioniert um, unter Berücksichtigung der Hauszugänge und Grundstückszufahrten, öffentliches Parken im Straßenraum zuzulassen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an die Leitungssysteme der Versorgungsträger.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Mischwassereinzugsbereich. Das anfallende Misch- und Schmutzwasser ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation an-

zuschließen. Der Anschlusspunkt an die öffentliche Mischwasserkanalisation liegt im Bereich des Augustplatzes.

Derzeit wird der aktuelle Gebäudebestand über zwei Privatkanäle entwässert, die jeweils hinter den Häuser verlaufen und im Bereich des Augustplatz an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. Da die bestehenden Kanäle von der geplanten Bebauung überbaut werden, wird eine Verlegung der beiden Privatkanäle angestrebt, wobei diese - nach Aussage der EWR - aus Rechtssicherheitsgründen - öffentlichen Charakter haben müssen.

Das Mischwasser wird über die Beckenanlage RÜB/RRB Berghausen, bzw. RÜB Eschbachtal geleitet und der Kläranlage Solingen Burg zugeführt.

4. Planungsziele

Die im Bereich der Auguststraße vorhandenen Gebäude Hausnummer 25 – 33 und 32 – 40 entstanden in den Jahren 1936 und 37 als „preiswerte Kleinstwohnungen besonderer Art“. Es entstanden insgesamt 10 Häuser mit 40 Wohneinheiten in Form von Zweiraumwohnungen. Dachsanierungen, der Einbau von Isolierglasfenstern und Badmodernisierungen sind im Laufe der Jahre durch den Eigentümer vorgenommen worden aber eine grundlegende Renovierung oder Modernisierung wurde bei diesen Baukörper nie durchgeführt.

Die Wohnungen, in der sich im Bereich Auguststraße dargestellten Form, werden sowohl von der baulichen Substanz als auch von ihrer Gebrauchsfähigkeit, den heutigen Anforderungen an moderne Wohnformen nicht mehr gerecht. Diese vorhandene Bausubstanz soll durch eine zeitgemäße Bebauung ersetzt werden. Durch eine städtebaulich behutsame Nachverdichtung soll das innerstädtische Grundstück aufgewertet werden.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist es Baurecht für Einfamilienhäuser als Doppelhäuser zu schaffen. Darüber hinaus soll gerade auch jungen Familien mit Kindern die Möglichkeit geboten werden Eigentum in einer infrastrukturmäßig guten Lage zu erwerben.

Die Planung sieht vor, dass die Neubebauung in einer zweigeschossigen Bauweise, mit Satteldach traufständig zur Auguststraße errichtet werden kann.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Baugebiete

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur bestehenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bebauung der Intzestraße und der Strucker Straße befindet und es sich bei der im Plangebiet vorhandenen Nutzung ebenfalls um eine Wohnnutzung handelt, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets für die gesamte Fläche des BP 616. Da es sich um ein flächenmäßig begrenztes Plangebiet handelt, erfolgen diesbezüglich keine weiteren Differenzierungen.

Die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets zulässige Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird grundsätzlich ausgeschlossen. Die zulässiger Weise überbaubaren Flächen bieten - neben der Errichtung von Wohngebäuden - nicht genügend Platz zur Errichtung der entsprechenden Anlagen.

Darüber hinaus ist eine verkehrlich höhere Frequentierung des Plangebiets – wie sie sich aus den ausgeschlossenen Nutzungen ergeben würde – nicht mit dem vorhandenen Straßengerüst der Auguststraße mit ihren Zubringerstraßen Intzestraße und Carl-Borchardt-Straße vereinbar.

Die o.g. Gründe führen auch zum Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – hier kommt hinzu, dass über das vorhandene Straßengerüst eine gefahrlose Belieferung nicht möglich ist.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern sie in Form kleinerer, den Einfamilienhausstrukturen angepasster Einheiten konzipiert sind, wären grundsätzlich denkbar.

5.1.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Der private Stellplatzbedarf – 2 STP pro Wohneinheit – ist auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Anlage von Stellplätze, Garagen und Carports ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aber auf privaten Grundstücken möglich.

Bedingt durch die leicht schräg versetzte und verzahnt angeordnete überbaubare Grundstücksfläche wird die Planung der Hochbauten eingeschränkt, um hier aber die Flexibilität der Anordnung der Stellplätze, Garagen und Carports zu erreichen, erfolgt diese Festsetzung.

5.1.3 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke unzulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die zum Teil minimierten Freiflächen (Gartenbereiche) auch tatsächlich von baulichen Anlagen freizuhalten, um die gerade im südlichen Bereich des Bauleitplans bauliche Nähe an den Bestand nicht unnötig zu verschärfen.

5.1.4 Gartenhäuser

Die Errichtung von Gartenhäusern, sofern sie nicht genehmigungsfrei sind, ist auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke unzulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die zum Teil minimierten Freiflächen (Gartenbereiche) auch tatsächlich von baulichen Anlagen freizuhalten, um die gerade im südlichen Bereich des Bauleitplans bauliche Nähe an den Bestand nicht unnötig zu verschärfen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Ausgehend von der baulichen Umgebung, welche zum Teil große Baukörper auf relativ kleinen Grundstücken aufweist, soll auch hier innerhalb des Plangebietes, dem Charakter eines Wohngebietes entsprechend, die Neubebauung entwickelt werden. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4. Da – ebenfalls unter Beachtung der umgebenden Bebauung eine maximal zweigeschossige Bebauung möglich ist, wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

5.2.2 Geschossigkeit / Dachform und Dachneigung

In Anpassung an den baulichen Bestand – Intzestraße, Strucker Straße und letztendlich der noch bestehenden Altbebauung – erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach mit einer Dachneigung von 15 bis maximal 35 Grad, traufständig zur Straße ausgerichtet.

5.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Ausgehend vom baulichen Bestand wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in die bauliche Umgebungsbebauung ein und gewährleistet die Durchsonnung und visuelle Transparenz.

5.3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen jeweils als eine zusammenhängende Fläche beidseits der Auguststraße festgesetzt.

Bedingt durch die leicht schräg versetzte und verzahnt angeordnete überbaubare Grundstücksfläche wird die Stellung der Hochbauten auf den einzelnen Hausgrundstücken vorbestimmt. Diese Festsetzung erfolgt um für die Neubebauung eine optimale Himmelsausrichtung zu erzielen, dennoch handelt es sich, wie auch der umliegende bauliche Bestand um eine straßenbegleitende Bebauung.

5.4 Grünflächen und Spielplätze

Weil es sich bei dem Plangebiet des BP 616 um ein kleines innerstädtisches Quartier handelt, werden im Plangebiet keine Grünflächen oder Spielplätze festgesetzt.

Spielflächen der Kategorie A und C befinden sich in fußläufig akzeptabler Entfernung im Bereich der Freizeitanlage Berghausen, Bachtal zwischen Intzestraße und Berghausen (Grünzug Kuckuck 3.664 qm). Es handelt sich hierbei um eine großzügige Fläche mit einem vielfältigen Spielangebot. Diese um-

fangreiche Spiel- und Freizeitangebot in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet machen die Festsetzung eines Spielplatzes obsolet.

5.5 Bäume und Sträucher / Artenschutz

Die Auguststraße ist im Bereich des Plangebietes 616 alleeartig angelegt. Durch die Bepflanzung dieses Bereiches müssen 17 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid fallenden Bäume entfernt werden. Dies umfasst sowohl die straßenbegleitenden als auch die in den hinteren Gartenbereichen vorhandenen Baumstandorte.

Im Plangebiet werden im Einfahrtsbereich und am Abschluss des Quartiers bestehende Baumstandorte planungsrechtlich als Erhalt festgesetzt.

Um diesen Charakter der Allee auch weiterhin aufrecht zu erhalten setzt der Bebauungsplan, straßenbegleitend insgesamt 28 neue Baumstandorte planungsrechtlich fest.

Da es sich bei den zu entfernenden Bäumen zum Teil um alte Bäume handelt, ist die Kompensation mit der Neuanpflanzung von 28 neuen Baumstandorten nicht vollständig ausgeglichen, so dass ein weiterer nominaler Ausgleich von 2500,00 € vom Vorhabenträger zu leisten ist.

Erläuterung:

Ø 1,3m	4 Bäume	bei Ø 0,80 – 1,30 m	1 Ersatzbaum = 4 Stück
Ø 1,4m	6 Bäume	bei Ø 1,30 – 1,80 m	2 Ersatzbäume= 12 Stück
Ø 1,5m	1 Baum	bei Ø 1,30 – 1,80 m	2 Ersatzbäume= 2 Stück
Ø 1,6m	3 Bäume	bei Ø 1,30 – 1,80 m	2 Ersatzbäume= 6 Stück
Ø 1,7m	1 Baum	bei Ø 1,30 – 1,80 m	2 Ersatzbäume= 2 Stück
Ø 1,9m	1 Baum	bei Ø 1,80 – 2,10 m	3 Ersatzbäume= 3 Stück
Ø 2,4m	1 Baum	bei Ø 2,10 – 2,60 m	4 Ersatzbäume= 4 Stück

33 Neuanpflanzungen

Insgesamt werden 28 neue Bäume gepflanzt, somit verbleibt ein Überhang von 5 Bäumen. Nach Information des Fachdienstes 67 – Grünflächenmanagement wird pro Baum, der nicht auf dem eigenen Grundstück angepflanzt werden kann eine Ersatzzahlung von 500,00 € erhoben, somit ergibt sich für den hier liegenden Sachverhalt eine Gesamtzahlung von 2.500,00 €.

Darüber hinaus sollen, um das Plangebiet zu durchgrünen, die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einheimischen Hecken und Gehölzen nach der den textlichen Festsetzungen angefügten Pflanzliste bepflanzt werden.

Um eine im innerstädtischen Bereich effektive Baumbepflanzung zu erzielen, wurde die Pflanzliste hinsichtlich der zu verwendenden Baumarten und ihrer erforderlichen Stammdurchmesser überarbeitet. So ist im innerstädtischen Bereich ein Stammdurchmesser von 18 – 20 cm statt 16 – 18 cm sinnvoll und anstelle der, jetzt gestrichenen, Esche, Mandelweide und Vogelkirsche sind - er-

gänzend – Winterlinde, Sommerlinde und Spitzahorn in die Pflanzliste aufgenommen worden.

Eine Analyse und Darstellung der Biotoptypenstrukturen des Plangebiets ergibt sich aus dem Gutachten zum Artenschutz. Der uneingeschränkte Erhalt aller wertgebenden Grünstrukturen im Plangebiet steht im Widerspruch zu der angestrebten baulichen Entwicklung des Gebiets in Anpassung an die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Umgebung.

Ziel der städtebaulichen Planung war es, ein Wohngebiet zu entwickeln, dass den Anforderungen an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht wird; hierbei wurden auch die stadtstrukturellen Eigenschaften der umgebenden Bebauung zugrunde gelegt. Sowohl der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) als auch der in der Aufstellung befindliche FNP (Feststellungsbeschluss Juli 2010) dokumentieren als städtebauliche Zielvorstellung die Entwicklung eines Wohngebiets an dieser Stelle. Damit werden die übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziele, die von einer baulichen Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Flächen ausgehen - dokumentiert im Gebietsentwicklungsplan durch Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs – fortgesetzt. Mit dem Ziel, durch bauliche Verdichtungen im Innenbereich einer Zersiedelung des Außenbereichs und damit einer Beeinträchtigung und Zerstörung ökologisch wertvoller, in größerem Zusammenhang existierender Landschafts- und Biotopstrukturen entgegenzuwirken, vorhandene Infrastruktureinrichtungen einschließlich bestehender Leitungsnetze wirtschaftlich optimal zu nutzen und einen innerstädtischen Bereich gebietstypisch zu reaktivieren, erfolgt – unter Zugrundelegung der umgebenden Bebauungsdichte – die Festsetzung von Bebauungsmöglichkeiten, die über das derzeit bestehende Maß hinausgehen.

Für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume, die entfernt werden müssen, ist ein Ausgleich gem. Baumschutzsatzung zu schaffen. Dabei wurde darauf geachtet, dass durch Festsetzung von Baumstandorten im Plangebiet selbst, die ökologische wie optisch / räumliche Wirkung von straßenbegleitenden Bäumen diesem innerstädtischen Bereich nicht verloren geht.

Artenschutzprüfung

Die das Plangebiet prägenden Grünstrukturen in Verbindung mit dem überwiegend unbewohnten Gebäudebestand stellen ideale Lebensbedingungen für unterschiedlichste Tierarten dar. Um den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in seiner aktuellen Fassung vollumfänglich entsprechen zu können und die Lebensformen schützenswerter Arten nicht in unverträglicher Form zu beeinträchtigen, war die Erarbeitung der Artenschutzprüfung unumgänglich.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen keinen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG erfüllen. Einzelne streng geschützte Arten nutzen das Plangebiet als Brutvögel und Nahrungsgäste. Von besonders geschützten Arten wird das Plangebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt.

Zum Schutz der Tiere sind, neben dem grundsätzlichen Verweis auf den § 44 des BNatSchG, entsprechende, sich aus den Untersuchungsergebnissen der

Artenschutzprüfung ergebende Regelungen für den BP 616 als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dies betrifft zum einen - jahreszeitlich beschränkt – Untersuchungsaufgaben vor Abriss der Gebäude hinsichtlich des Vorhandenseins von gebäudebewohnenden Fledermausarten, zum anderen jahreszeitliche Beschränkungen zur Rohdung von Bäumen und sonstiger Maßnahmen.

5.6 Baudenkmäler / Archäologische Bodendenkmäler

Im Plangebiet des BP 616 befinden sich keine Baudenkmäler. Damit entfällt deren nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB.

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen.

Hinweise auf Bodendenkmäler im Planbereich liegen der Unteren Denkmalbehörde bisher nicht vor. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt – Bedenken wurden bisher nicht geäußert, ein konkreter Hinweis auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet bisher nicht vor.

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. Umweltbezogene Belange

6.1 Allgemeines

Siehe hierzu auch III. Durchgeführte und geplante Verfahrensschritte, Verfahrensart Punkt 4. Planungsrechtlicher Verfahren. Bei dem Bebauungsplan 616 handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Diese Pläne können gemäß Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei darf die gemäß § 13 a (1) Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet.

Die Belange der Baumschutzsatzung wurden eingehalten und entsprechend im Bauleitplan berücksichtigt, siehe hierzu IV. Städtebauliches Konzept Punkt 5. Planinhalte Punkt 5.5 Bäume und Sträucher.

6.2 Altlasten

Derzeit besteht für das Plangebiet kein Altlastenverdacht. Die Altlastenersterfassung ergab ebenfalls keinen Hinweis auf die Notwendigkeit zur Durchführung weitergehender Untersuchungen.

6.3 Entwässerung

Siehe hierzu auch IV. Städtebauliches Konzept Punkt 3. Ver- und Entsorgung. Das anfallende Misch- und Schmutzwasser ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen. Der Anschlusspunkt an die öffentliche Mischwasserkanalisation liegt im Bereich des Augustplatzes.

Derzeit wird über zwei Privatkanäle entwässert, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. Da die bestehenden Kanäle von der geplanten Bebauung überbaut werden, wird eine Verlegung der beiden Privatkanäle angestrebt.

Das Mischwasser wird über die Beckenanlage RÜB/RRB Berghausen, bzw. RÜB Eschbachtal geleitet und der Kläranlage Solingen Burg zugeführt.

V. Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen

Die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines Sozialplanes gem. § 180 BauGB zur Realisierung der Bauleitplanung besteht aus heutiger Sicht nicht. Gleiches gilt für die Anwendung bodenordnender Maßnahmen.

2. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 616 Gebiet: Auguststraße, nördlich Augustplatz und der Realisierung der geplanten Maßnahme entstehen für die Stadt Remscheid keine Kosten.

3. Finanzierung

Da mit der Aufstellung des BP 616 keine Kosten für die Stadt Remscheid verbunden sind, entfällt eine entsprechende Finanzierungskonzeption und Mittelbereitstellung.

Anlagen

Textliche Festsetzungen

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“

Gutachten Artenschutzprüfung