

## **Entscheidungsgrundlage zum Bebauungsplan 631 Gebiet Flurstraße**

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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

### **I. Allgemeines**

- 1. Anlass der Planaufstellung**
- 2. Lage im Raum / Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Örtliche Situation / Bestehende Nutzungen**
- 4. Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD)**
- 5. 110-kV-Hochspannungsfreileitung**
- 6. Bestehende Rechtsverhältnisse**
  - 6.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 6.2 Flächennutzungsplan
  - 6.3 Alternativenprüfung i.S. des §3 Abs. 1 BauGB
  - 6.4 Landschaftsplan West
  - 6.5 Fluchtpläne 36
- 7. Altlasten**
- 8. Verfahrensschritte**
  - 8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
  - 8.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

8.3 Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

8.4 Satzungsbeschluss

8.5 Planungsrechtliches Verfahren

## **II. Planinhalte**

- 1. Äußere Erschließung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr**
- 2. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr**
- 3. Ver- und Entsorgung**
- 4. Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen**
- 5. Abwägung der Planungsziele**
- 6. Art der baulichen Nutzung**
  - 6.1 Baugebiete
  - 6.2 Stellplätze, Garagen und Carports
  - 6.3 Nebenanlagen
  - 6.4 Gartenhäuser
- 7. Maß der baulichen Nutzung**
  - 7.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)
  - 7.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Geschoßflächenzahl (GFZ)
  - 7.3 Geschossigkeit
  - 7.4 Dachform und Dachneigung
  - 7.5 Einzel- und Doppelhäuser
- 8. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche**
  - 8.1 Bauweise
  - 8.2 überbaubare Grundstücksflächen
  - 8.3 Grünflächen und Spielplätze
  - 8.4 Baudenkmäler/Archäologische Baudenkmäler

## **9. Umweltbezogene Belange**

- 9.1 Stadtökologischer Fachbeitrag Remscheid
- 9.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen
- 9.3 Artenschutz
- 9.4 Kompensationsmaßnahmen

## **III. Umsetzung des Bebauungsplans**

- 1. Städtebaulicher Vertrag**
- 2. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen**
- 3. Kosten**
- 4. Finanzierung**

## I. Allgemeines

### 1. Anlass der Planaufstellung

Der seit dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 631, zwischen den beiden Spangen der Flurstraße, als Wohngebiet dar.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung Düsseldorf weist für das betreffende Gebiet allgemeinen Wohn- und Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der Eigentümer, des im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücks, ist mit der Bitte an die Stadt Remscheid herangetreten, für diesen Bereich ein Bauleitplanverfahren, mit den im oben genannten Flächennutzungsplan dargestellten Zielsetzung, einzuleiten.

Auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin eine Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich, besonders für junge Familien. Einerseits führt die Entwicklung der Zahl der Haushalte, andererseits die quantitative und qualitative Veränderung der Ansprüche an die Wohnungen zu einem Neubaubedarf und damit zu einem Wohnbaulandbedarf. Darüber hinaus soll mit dieser Angebotsplanung versucht werden nicht nur junge Familien an den Standort Remscheid zu binden, sondern zusätzlich ein attraktives Angebot für Neuansiedlungen zu stellen.

Es gibt in Remscheid eine starke Nachfrage nach Immobilien, wobei das derzeitige Angebot knapp ist. Derzeit werden auf dem Markt fast ausschließlich Bestandsimmobilien angeboten. Der Neubau von Einfamilienwohnhäusern findet derzeit kaum statt.

Aus genannten Gründen ist es auch ein vorrangiges Ziel und im besonderen Interesse der Stadt Remscheid diese Planung, dort eine Wohnbebauung zu realisieren, zu forcieren, um hier attraktiven Wohnraum für junge Familien zu schaffen um gerade diese Klientel an die Stadt Remscheid zu binden.

Das Wohnumfeld, für Familien mit Kindern, ist in diesem Bereich besonders attraktiv. Zwei Kindergärten befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung vom Plangebiet. Dies sind der Kindergarten im Bereich der Arnoldstraße, südlich des Plangebietes und der Kindergarten an der Burger Straße Ecke Bliedinghauser Straße, im Otto-Pfeiffer-Haus östlich des Plangebietes gelegen. Die Grundschule ist fußläufig ebenso schnell zu erreichen, sie befindet sich ebenfalls südlich des Plangebietes, im Bereich Burger Straße 115.

Um dieses Ziel, Wohnraum für junge Familien zu schaffen, umzusetzen, müssen entsprechende Bauleitpläne aufgestellt werden.

### 2. Lage im Raum / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 631 Flurstraße liegt im Stadtbezirk Süd der Stadt Remscheid im Bereich nördlich der Burger Straße; jeweils östlich und westlich endet ein Straßenast der Flurstraße mit einer jeweiligen entsprechenden Wendemöglichkeit. Im nördlich Bereich des Plangebietes, aber auch außerhalb des

zukünftigen Plangebietes, schließt freie Landschaft an, die nach rechtsverbindlichem Landschaftsplan West der Stadt Remscheid unter Landschaftsschutz gestellt ist.

Die bestehende Bebauung außerhalb des Plangebietes im östlichen und westlichen Bereich der Flurstraße ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern, in der Regel in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und zum Teil freistehenden Einfamilienwohnhäusern.

Über die Flurstraße – östlicher und westlicher Ast – ist das Plangebiet verkehrstechnisch an die Burger Straße und damit an das Netz der öffentlichen Infrastruktur angeschlossen.

Das Plangebiet grenzt sich wie folgt ab:

Im Süden wird die landwirtschaftliche Hofstelle mit ins Plangebiet aufgenommen, im Westen bildet die südliche Wegeparzelle, die vorhandene Wendemöglichkeit der Flurstraße und das Grundstück des Gebäudes Flurstraße 47 die Abgrenzung. Die nördliche Abgrenzung beschreibt einen Bogen von dem nordwestlichen Bereich des Flurstücks 32, zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 27. Die östliche Abgrenzung bildet die Grenze der Flurstücke 27, 33, 173 und dem östlichen Ast der Flurstraße.

### **3. Örtliche Situation – Bestehende Nutzungen**

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in einer Siedlungsrandlage und stellt einen Übergangsbereich zwischen der nördlich angrenzenden freien Landschaft und der von drei Seiten einrahmenden Wohnbebauung dar. Sowohl die Wohnbebauung im östlichen als auch im westlichen Bereich der Flurstraße ist geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser, ebenso der südlich angrenzende Bereich in Richtung Burger Straße.

Es handelt sich bei der Fläche des Bebauungsplanes 631 um eine intensive Grünlandnutzung. Im Einzelnen stellt sich diese als eine intensiv genutzte eingezäunte Weidefläche dar. Die Fläche des Plangebietes liegt im Einzugsbereich von Quellkerbtälern.

Der Bereich nördlich des Bebauungsplans angrenzend, wie das Plangebiet selbst, ist geprägt durch eine bewegte Topografie.

Ein Wanderweg, der vom westlichen Teil der Flurstraße in Richtung Nordwesten verläuft zerteilt das Plangebiet. Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Stallungen und einem dazugehörigen Wohnhaus. Der Betrieb einschließlich der Stallungen soll mittel- bis langfristig, nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes, zurückgebaut werden. Im nordwestlichen Bereich – Flurstraße 49 und im östlichen Bereich Flurstraße 64 – befinden sich zwei Wohnhäuser, welche durch die Planung des BP 631 ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden sollen. Nördlich des Gebietes schließt freie Landschaft als Landschaftsschutzgebiet an.

### **4. Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD)**

Die Auswertung des Bebauungsplans 631 Gebiet Flurstraße war möglich. Die vorliegenden Informationen ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt

werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KDB (Kampfmittelbeseitigungsdienst) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise kann man dem Merkblatt entnehmen. Vorab werden dann zwingende Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf wird der Entwurfsbegründung als Anlage beigefügt.

## **5. 110-kV-Hochspannungsleitung**

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 631 hält die RWE Deutschland AG eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung einschließlich entsprechender Schutzstreifen vor. Im Rahmen der erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die RWE keine Bedenken gegen die Planung des Bebauungsplanes vorgetragen, weisen aber darauf hin, dass aufgrund der Nähe der Freileitung die RWE bei künftigen geplanten Baumaßnahmen beteiligt wird. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Bebauungsplanurkunde.

## **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **6.1 Gebietsentwicklungsplan**

Der am 12.10.1999 genehmigte und bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für das Stadtgebiet von Remscheid den Bereich des Bebauungsplanes 631 als einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Auch westlich und östlich an das Plangebiet angrenzend stellt der GEP ebenfalls „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar, genauso südlich der Burger Straße. Nördlich angrenzend, außerhalb des Plangebietes, stellt der GEP einen regionalen Grüngzug mit dem Zusatz „Schutz der Landschaft und landschaftliche Erholung“ dar.

Zurzeit wird die Neuaufstellung des Regionalplans vorbereitet. Bis dieser jedoch ausgearbeitet und beschlossen ist, gelten die Ziele des GEP 99 als bindend.

### **6.2 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid stellt das zukünftige Plangebiet des BP 631 zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dar. Im nördlichen Teil des BP 631 stellt der FNP Fläche für die Landwirtschaft dar. Der bauliche Bestand im Bereich des östlichen und westlichen Astes der Flurstraße, ebenso wie der Bestand südlich der Burger Straße, wird als Wohnbaufläche dargestellt. In der nördlich gelegenen Fläche für die Landwirtschaft stellt der FNP die Landschaftsschutzgrenze dar.

Nordwestlich des Plangebiets stellt der FNP Wald dar.

Südlich des Plangebietes wird die Burger Straße, als regionale Verkehrsachse, als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Die aktuellen städtebaulichen Zielvorgaben werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid dokumentiert. Der Bebauungsplan Nr. 631 wird die Darstellungen des FNP aufgreifen und detaillieren. Geringfügige Abweichungen sind nicht vollständig auszuschließen:

Die differenzierten Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen des Allgemeinen Wohngebiets werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Da der Flächennutzungsplan auf eine kleinräumige Wiedergabe der einzelnen Nutzungen verzichtet und Flächen unterhalb von 0,2 ha im Rahmen des generalisierten Darstellungscharakters des FNP's hier nicht mehr dezidiert dargestellt werden können, lösen die o.g. abweichenden Festsetzungen des BP's von den Darstellungen des FNP's kein Erfordernis zur Durchführung eines FNP-Änderungs- bzw. Berichtigungsverfahrens aus. Erst mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes können neue Erschließungsstraßen planungsrechtlich verbindlich geregelt werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist dies aufgrund der generalisierten Darstellung nicht möglich, dennoch kann festgestellt werden, dass der BP 631 aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die vom Rat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans NR. 631 werden im, seit dem 23.12.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der hier Wohnbaufläche darstellt, dokumentiert und mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

### 6.3 Alternativenprüfung i.S. des §3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens sind seine Inhalte abwägungsgerecht erarbeitet worden – also unter der Betrachtung der Standortalternativenprüfung sowie nach Klärung, welche planerischen Möglichkeiten, insbesondere welche Bauflächen - oder Baugebiete - und sonstige Flächennutzungsdarstellungen insgesamt an einem konkreten Standort angemessener Weise in Betracht gezogen werden können -. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Rahmen der Alternativenlösungen auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Darstellung im Flächennutzungsplan abgesteckt ist.

### 6.4 Landschaftsplan West

Der Rat der Stadt Remscheid hat am 17.03.2003 den Landschaftsplan West als Satzung beschlossen.

Ein Teil des Geltungsbereiches des Landschaftsplans West überlagert im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes das Plangebiet. Die Landschaftsschutzzgrenze und das Landschaftsschutzgebiet, die der Landschaftsplan festsetzt, werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Belange des Natur – und Landschaftsschutzes finden, unter Zugrundelegung der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse (Umweltfachliche Abschätzung aktueller Bearbeitungsstand) entsprechende Berücksichtigung.

### 6.5 Fluchtlinienplan 36

Der seit dem 04.07.1930 und 17.07.1928 rechtsverbindliche Fluchtlinienplan 36 – westlicher Ast und der Fluchtlinienplan 36 östlicher Ast, ohne Datum, weisen

Straßenfluchten aus. Der Bebauungsplan NR. 631 tangiert den Fluchtenplan 36 lediglich, überdeckt ihn mit seinem Plangebiet aber nicht. Die Festsetzungen des Fluchtenplans bleiben somit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 631 unberührt und behalten damit weiterhin ihre uneingeschränkte Gültigkeit.

## **7. Altlasten**

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens ist durch den Fachdienst Bauen, Vermessung, Kataster eine umfassende Recherche zur Altlastensituation, für das Plangebiet und den das Plangebiet angrenzenden Bereich durchgeführt, worden. Dem Fachdienst Umwelt Abteilung –Altlasten und Bodenschutz- wurden, zwecks fachlicher Stellungnahme, die recherchierten Ergebnisse zur Verfügung gestellt. Nach entsprechender Prüfung kommt die Fachbehörde zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf Altlasten bekannt sind und somit weitere Altlastenuntersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, nicht erforderlich sind. Des Weiteren liegen der Fachbehörde auch keine darüber hinausgehenden Hinweise auf Altlasten oder schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen vor, die nachfolgende Maßnahmen erforderlich machen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 und 2 BauGB) sind die Untere Bodenschutzbehörde und der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) am Verfahren beteiligt worden und um Abgabe ihrer fachlichen Stellungnahmen gebeten worden, um eventuelle Hinweise auf Verdachtsmomente in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigen zu können.

Neue Erkenntnisse haben sich aus diesem Beteiligungsverfahren nicht ergeben, die zu einer Verifizierung der Planung oder einer entsprechenden Kennzeichnung geführt hätten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) hat eine Auswertung vorgenommen, die keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben hätten. (Siehe hierzu Punkt 4 Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) und Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf)

## **8. Verfahrensschritte**

### **8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 03.09.2009 den Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 631 Gebiet Flurstraße gefasst. Die Bezirksvertretung Süd hat in ihrer Sitzung am 09.09.2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. Ziffer 4.1 der Richtlinien der Stadt Remscheid über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durch Planaushang in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 24.08.2012.

Die städtebaulichen Zielrichtung für das unter Punkt 2 Lage im Raum beschriebene Plangebiet ist die Realisierung eines Wohnquartiers mit Einfamilienwohnhäusern, auf der planungsrechtlichen Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, in einer maximal zweigeschossiger Bauweise. Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Beteiligung der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig durchzuführen, dies wurde wie oben

beschrieben durchgeführt. Obwohl der Bauleitplan gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde auf die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet um eventuell wesentliche Stellungnahmen und Hinweise der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig in die Planung mit einbringen zu können.

#### 8.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit Schreiben vom 30.07.2012 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die verwaltungsinterne Abstimmung mit gleicher Begründung wie die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### 8.3 Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie die der Träger öffentlicher Belange werden von der Verwaltung ausgewertet und in separaten Ergebnisberichten zusammengefasst. Sie werden der Bezirksvertretung, dem Ausschuss für Bauen und Denkmalpflege, dem Ausschuss für Bürger, Umwelt, Klimaschutz und Ordnung sowie dem Haupt- und Finanzausschuss, nach vorheriger Abwägung, zusammen mit dem Offenlagebeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach der Beschlussfassung und nach erfolgter korrekter öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Remscheid wird die Offenlage des Bauleitplanes für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 den Offenlagebeschluss gefasst. In gleicher Sitzung hat der Haupt- und Finanzausschuss die räumliche Erweiterung des Aufstellungbeschlusses vom 11.11.2009 gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind berücksichtigungsrelevante Stellungnahmen der Unteren Landschaftsbehörde und des Landschaftsbeirates eingegangen. Die beiden genannten Behörden fordern, den nördlichen angrenzenden Bereich, der sich im Landschaftsschutzgebiet befindet, mit in das Plangebiet aufzunehmen. Im hinzukommenden Planbereich sollen zusätzliche Festsetzungen zu Bepflanzungsmaßnahmen getroffen werden.

Nach ortsüblich bekanntgemachtem Offenlagebeschluss und erweitertem Aufstellungbeschluss fand die Offenlage mit erweitertem Plangebiet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2014 bis einschließlich 30.05.2014 statt. Mit Schreiben vom 28.04.2014 fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

#### 8.4 Satzungsbeschluss

Die Während der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden von der Verwaltung gesichtet und ausgewertet und in entsprechenden Ergebnisberichten zusammengefasst und den parlamentarischen Gremien zur Beratung, Abwägung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Rat der Stadt Remscheid soll in einer seiner nächsten Sitzungen den Satzungsbeschluss fassen.

## 8.5 Planungsrechtliches Verfahren

Bebauungspläne die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, 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 Regelungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB sind zu erfüllen. Bezogen auf den BP 631 bedeutet dies, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> betragen darf, 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 überbaubaren Fläche von 4.851 m<sup>2</sup> bei einer Gesamtgröße des WA-Gebietes von ca. 12.795 m<sup>2</sup> und einer gesamten Plangebietesgröße von ca. 15.368 m<sup>2</sup> gewährleistet. 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.

Der Bebauungsplan Nr. 631 ist ein Planungsvorhaben der Innenentwicklung, dies begründet sich damit, dass das Plangebiet bereits von drei Seiten durch Bestandsbebauung umgeben ist und quasi wie eine überdimensionale „Baulücke“ zu betrachten ist und sich somit im Innenbereich befindet, darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid, wie unter Punkt 5.2 dargestellt, diesen Bereich als Wohnbaufläche dar.

Die Aufstellung des BP 631 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Die mit 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 Nr. 631 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei den unbebauten Bereichen des Plangebietes handelt es sich um intensiv genutzte, eingezäunte Weideflächen die im Süden, Westen und Osten durch bestehende Wohnbebauung flankiert werden. Diese Weideflächen sollen zukünftig einer Wohnbebauung zugeführt werden. **Die entsprechende Wertung und Gewichtung der naturschutzfachlichen Belange ist Teil dieses Planverfahrens.**

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 um ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des BP 631 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 631 ist dennoch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 24.08.2012 durchgeführt worden. Parallel dazu fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Dies schafft einen optimalen Austausch aller bei der Planung zu berücksichtigenden Sachzusammenhänge und ermöglicht die entsprechende Gewichtung aller Belange im Rahmen des Abwägungsprozesses.

## **II. Planinhalte**

### **1. Äußere Erschließung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Burger Straße, über den östlichen Ast der Flurstraße, über die Straße Dicke Eiche und den westlichen Ast der Flurstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hergestellt. Die Linien 673, 653 und der Nachtexpress NE 12 fahren die südlich, außerhalb des Plangebietes gelegene Haltestelle „Mannesmann Schule“ an der Burger Straße an. Die Haltestelle ist in kürzester Zeit fußläufig vom Plangebiet aus über die Flurstraße und Burger Straße zu erreichen.

### **2. Innere Erschließung / ruhender Verkehr**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt entsprechend der im BP 631 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Da es sich hier schwerpunktmäßig um ein Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung handelt, werden moderate Straßenbreiten (5,50 Meter) und ein Ausbau nach dem Mischprinzip (keine Trennung von Fahrbahnfläche und fußläufigen Bereichen) angestrebt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt jeweils über die verkehrliche Fortsetzung des westlichen und östlichen Astes der Flurstraße. Die Planung sieht im westlichen Bereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich vor, von der aus private Sticherschließungen die einzelnen Wohngrundstücke erschließen. Die westliche Fortsetzung der Flurstraße endet im Plangebiet in einem Wendehammer, somit besteht die Möglichkeit auch für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge in das Plangebiet hineinzufahren und im Plangebiet zu wenden und das Gebiet auf gleichem Wege wieder zu verlassen.

Der östliche Planbereich wird, ausgenommen von einer geringfügigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, am östlichen Plangebietrand – ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt – ausschließlich über private Flächen erschlossen.

Die privaten Erschließungsflächen im gesamten Bebauungsplangebiet werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich sichergestellt.

Die Verkehrsachsen der westlichen und östlichen Flurstraße werden durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 631 nicht miteinander verbunden. Die Planung greift den derzeitigen Satus Quo im Bereich der Flurstraße auf, indem jeweils einmal von Westen bzw. von Osten, in jeweiliger Fortführung der Flurstraße in das Plangebiet hineingeführt wird, im westlichen Bereich, wie oben beschrieben, gewendet werden kann und im östlichen Bereich der bereits vorhandene Wendehammer außerhalb des Plangebietes genutzt werden kann.

Der Ausschluss der Verbindung der beiden Straßenäste der Flurstraße erfolgt um eine Durchfahrbarkeit der Straße auszuschließen und damit die Wohnruhe sowohl im westlichen als auch im östlichen Bereich, im Plangebiet aber auch außerhalb des Plangebietes, sicherzustellen.

Auf den privaten Hausgrundstücken sollen, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu groß werden zu lassen, je zwei Stellplätze nachgewiesen werden, dies kann auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geregelt werden. Darüber hinaus wird die Stellplatzfrage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nochmals geprüft.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt, somit kann in Korrespondenz mit den Hauszugängen und Grundstückszufahrten wechselseitig im öffentlichen Straßenraum geparkt werden. Darüber hinaus befinden sich an zentraler Stelle im Plangebiet Flächen für öffentliche Stellplätze, die als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt sind.

Die Fußwegeverbindung in den nördlich angrenzenden Landschaftsfreiraum soll in Anlehnung an die Planung angepasst werden, um die fußläufige Verbindung in den Landschaftsfreiraum zu erhalten. Im Bebauungsplan erfolgt aus diesem Grund ein entsprechender Hinweis. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Planung wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag, der mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen ist, vorbereitet und abgeschlossen. Zum Verfahrensschritt Satzungsbeschluss wird dieser Vertrag entsprechend vorliegen.

### 3. Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas und Elektrizität ist grundsätzlich durch Anschluss an das Leitungssystem der Versorgungsträger möglich.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 631 wird im Trennverfahren entwässert. Im Bereich der bestehenden Flurstraße westlicher und östlicher Ast liegen jeweils ein Regen- und auch ein Schmutzwasserkanal. Beide Systeme sind hydraulisch ausreichend leistungsfähig, um die im Bebauungsplangebiet anfallenden Abwässer, aufzunehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist von der EWR GmbH Remscheid folgender Hinweis zur Planung vorgetragen worden:

*Eine Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist bei der geplanten Anordnung der Verkehrs- und Wohnbauflächen unter Beibehaltung der heutigen*

*Topografie technisch nicht umsetzbar. Damit ist die Erschließung des Gebietes nicht gesichert.*

*Sollten Geländemodellierungen geplant sein, die dazu führen, dass die Kanalisation mit ausreichend Abstand tiefer als die Versorgungsleitungen verlegt werden kann, ist dies durch eine Fachplanung der Ver- und Entsorgung nachzuweisen.*

Das Fachplanungsbüro Reinhard Beck hat für das Bebauungsplangebiet des BP 631 eine entsprechende Entwässerungsstudie erarbeitet, die unter Einhaltung entsprechender Mindeststraßenhöhen die Funktionsfähigkeit der Entwässerungssituation belegt.

Im westlichen öffentlichen Straßenast als Verlängerung der Flurstraße, werden der DN 250 große Regenwasserkanal in einer minimalen Tieflage von 1,6 muGOK und der DN 200 große Schmutzwasserkanal in einer minimalen Tieflage von 2,0 muGOK verlegt. Damit dieses gelingt, muss die öffentliche Straße in Höhe des südlich von dieser liegenden Baufeldes um bis zu 1,1 m über das vorhandene Geländeniveau angehoben werden. Vom Ende der derzeitigen Flurstraße (ca. 291,50 müNHN) steigt die südliche Privatstraße um ca. 35 cm auf 292,00 müNHN an (ca. 3,5% Steigung). Von hier bis zum östlichen Stellplatzende (ca. 1 = 50 m) steigt dann das Straßenniveau kontinuierlich bis auf 292,78 müNHN an. Somit ergeben sich bei den Leitungsquerschnitten keine Höhenkonflikte.

Bei der Straßenplanung sind zwingend die im Lageplan der Entwässerungsstudie vorgegebenen Mindesthöhen einzuhalten, nur so kann die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt werden.

Um diese rechtssicher zu gestalten sind im Bereich der westlichen Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 631 insgesamt sechs Kanaldeckelhöhen als klarstellende bzw. ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Die Entwässerungsstudie des Fachplanungsbüro Beck ist Anlage zur Entscheidungsbegründung.

Gemäß § 51 a LWG NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Die öffentliche Regenwasserkanalisation ist ausreichend groß dimensioniert. Allerdings ist der Anschluss des Regenwassers, bedingt durch die bewegte Topographie des Geländes, nur für den südlichen Bereich des Plangebietes im freien Gefälle möglich. Daher wird der gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Remscheid herrschende Anschluss- und Benutzerzwang für Regenwasser nur auf die Flächen angewendet, die ihr Regenwasser im freien Gefälle der öffentlichen Kanalisation zuleiten können. Das Regenwasser der verbleibenden Flächen ist gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu versickern.

Im Rahmen der umweltfachlichen Abschätzung ist durch einen Fachgutachter eine Beurteilung der Sickerfähigkeit des Plangebiets durchgeführt worden. Das Gutachten des Geologischen Büro Slach GmbH vom September 2011 sagt aus, dass eine Versickerung von Regenwasser im Bebauungsplangebiet möglich ist. Zur Versickerung eignen sich Rigolen oder Mulden-Rigolenanlagen. Aufgrund der vorgefundenen Bodenschichten müssen die Versickerungsanlagen in das Grundgebirge, das in Form eines entfestigten Schluffsteins vorliegt, einbinden. Diese Schicht beginnt ab ca. 0,60 m bis 1,40 m unter den jetzigen Geländehöhen. Die Kiespackung der Rigolen soll eine Höhe von maximal 1,00 m aufweisen.

Das gesamte Bebauungsplangebiet fällt nach Norden stark ab; ca. 16 – 17 % gemessen an den jetzigen Höhenschichtlinien. Aufgrund von praktischen Erfahrungen werden die Grundstücke im Rahmen der Bebauung so modelliert, dass möglichst ebene Grundstücksflächen entstehen. Deshalb ist davon auszugehen, dass das gesamte Bebauungsplangebiet, im nördlichen Bereich, terrassiert wird.

Aufgrund der im Fachgutachten festgestellten geringen Versickerungsschichten, maximal 2,00 m unter den jetzigen Geländeoberkanten-Höhen, ist darauf zu achten, dass bei der Modellierung der einzelnen Hausgrundstücke die Versickerungsschichten im Bereich der zu planenden Sickeranlagen nicht freigelegt werden. Hier ist eine Überdeckung von 0,80 – 1,00 m erforderlich.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden folgende zu beachtende gutachterliche Hinweise zu den im Bebauungsplangebiet zu errichtenden privaten Versickerungsanlagen gegeben:

*Im Bebauungsplangebiet (gemeint ist die erste Baureihe südlich sowie die Bebauung nördlich der geplanten Erschließungsstraße) ist eine Versickerung der Niederschlagsabflüsse möglich. Die Versickerung kann mittels Rigolen-Anlagen erfolgen. Voraussetzung für die Versickerung ist ein ausreichendes Platzangebot. So muss der Abstand von der Versickerungsanlage zu Grundstücksgrenzen > 2 Meter betragen. Sofern die erdberührten Bauteile der künftigen Bebauung nicht wasserdruckhaltend ausgeführt werden, muss der Abstand zu Gebäuden mindestens dem 1,5 fachen der Einbindetiefe des Gebäudes in den Untergrund sein. Die Versickerungsanlagen sind grundsätzlich so zu positionieren, dass in Abstromrichtung (Richtung Tal) in einer Entfernung von 10 Metern kein Gebäude vorhanden ist. Für die Berechnung der Rigolen-Anlagen kann ein kf-Wert von 1,0 x 10 hoch -4 m/s zugrunde gelegt werden. Das auf den befestigten Zuwegungsflächen anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone versickert werden. Dies sollte großflächig randlich der befestigten Flächen erfolgen. Die Verwendung von wasserdurchlässigem Ökopflaster wird empfohlen.*

*Auf der Grünlandfläche im nördlichen Bebauungsplangebiet (Fläche für die Landwirtschaft außerhalb der Fläche mit der Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB) ist eine Versickerung der anfallenden Niederschlagsabflüsse laut Gutachten des Geologischen Büro Slach GmbH vom September 2011, möglich (siehe Hinweis im Bebauungsplan). Die Niederschlagsabflüsse der Privatstraßen (im Bebauungsplan als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt) sollten über eine Mulden-Rigolen-Anlage versickert werden. Für die Berechnung der Rigolen-Anlage kann ein kf-Wert von 2,0 x 10 hoch -4 m/s zugrunde gelegt werden. Vor dem Hintergrund einer ausreichend langen Bodenpassage sollte bei Berechnung der Mulden-Rigolen-Anlage für die Muldensohle ein kf-Wert von 1,0 x 10 hoch -4 m/s gewählt werden.*

*Für die Planung, den Bau und den Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Hinweise des Arbeitsblatts DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zu beachten.*

#### 4. Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen

Im Rahmen des Gutachtens wurden umfangreiche Geländearbeiten betrieben um Aufschluss über den Untergrundaufbau zu erhalten.

Es wurde ein einheitlich dreischichtiger Untergrundaufbau bestehend aus Mutterboden, Hangschutt und Schluffstein angetroffen. Der Mutterboden ist 0,2 m

mächtig. Der Hangschutt ist als schluffiger Kies ausgebildet. Er hält bis in Teufen zwischen 0,6 m und 1,4 m aus. Das unterste erbohrte Schichtglied ist das Grundgebirge in Form eines entfestigten Schluffstein.

Freies Untergrundwasser wurde bis zu den Bohrteufen nicht erbohrt. Die angetroffenen Böden waren bergtrocken bis erdfeucht.

Für die Planung, den Bau und den Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Hinweise des Arbeitsblatts DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten.

Bedingt durch erhöhte Feinkornanteile ist für den Hangschutt von geringeren hydraulischen Leitfähigkeiten auszugehen, die unterhalb der Durchlässigkeiten liegen, die im Allgemeinen gefordert werden. Von einer Versickerung in diesen Bodenschichten ist grundsätzlich abzuraten.

Das flachgründig anstehende entfestigte Grundgebirge weist Durchlässigkeiten auf, die deutlich oberhalb des unteren Grenzwertes liegen, der für Mulden-Rigolen-Anlagen bzw. für Rigolenanlagen angegeben wird. Ein ausreichender Sickerraum von mindestens 1 m unterhalb einer Versickerungsanlage kann somit eingehalten werden. Eine Versickerung in diese Bodenschichten kann grundsätzlich befürwortet werden.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die angetroffenen Bodenschichten und die hydrologischen Gegebenheiten die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer im untersuchten Bebauungsplangebiet sowie auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche im nördlich Plangebiet zulassen. Eine Gefährdung oder negative Beeinträchtigung von Grund- oder Oberflächenwasser ist bei einwandfreiem Betrieb der Anlage nicht zu erwarten.

Wie unter Punkt 3. Ver- und Entsorgung bereits ausgeführt werden die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit entsprechenden Hinweisen zur Errichtung der Versickerungsanlagen angereichert.

## 5. Abwägung der Planungsziele

Auf dem Grundstück soll ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden, wie bereits unter dem Punkt 1. Anlass der Planaufstellung dargelegt, ist dieses Gebiet gut geeignet um besonders jungen Familien, auch aufgrund der familienfreundlichen Infrastruktur, hier eine wohnbauliche Zukunft zu bieten.

Durch die Planung kommt es lediglich zum Verlust von intensiv genutzter, eingezäunter Weideflächen.

Mit Hinblick auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile im Sinne des § 1 (6) 4 BauGB ist die Planung sachgerecht. Die Planung ist aus dem Belang des § 1 (6) 4 im Sinne des § 1 (3) BauGB, dass eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, gerechtfertigt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die sich aus dem § 1 (7) BauGB heraus ergeben sind gewertet und gerecht abgewogen worden. (Siehe hierzu Kapitel 9.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen)

Der Gesetzgeber beabsichtigt mit dem § 1 (6) 4 BauGB der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile eine besondere Bedeutung zu geben. Damit hat er der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt.

Das Plangebiet ist in eine bestehende städtebauliche Ordnung integriert, die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden, darüber hinaus stellt das Plangebiet einen attraktiven Wohnstandort auch in Bezug auf die Innenstadt von Remscheid dar. Eine Wohnbebauung an dieser Stelle trägt zur Erhaltung und Fortentwicklung der gemeindlichen Innenentwicklung und zur Stärkung des Wohnstandortes Remscheid bei.

## 6. Art der baulichen Nutzung

### 6.1 Baugebiete

Da sich das Plangebiet zwischen den beiden Spangen der Flurstraße befindet, und die Flurstraße sowohl westlicher wie auch östlicher Ast eine überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bebauung hat, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets für alle Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BP 631. Da es sich um ein flächenmäßig begrenztes Plangebiet handelt, erfolgen diesbezüglich keine weiteren Differenzierungen.

Die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets für alle Baufelder 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 Raum 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 geplanten Straßengerüst der Planstraße und den vorhandenen Zubringerstraßen der westlichen und östlichen Flurstraße vereinbar.

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

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

### 6.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Hinsichtlich der Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Carports sind die bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Anforderungen in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung zugrunde zu legen. Um aber einer inakzeptablen Belastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch parkende Fahrzeuge frühzeitig entgegenzuwirken, sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen. Da es sich im Falle des BP 631 um ein komplettes Neubaugebiet handelt, muss es Ziel der Planung sein, den öffentlichen Straßenverkehrsraum in seiner Hauptfunktion als Erschließungsfläche für die Allgemeinheit zu sichern und

nicht durch die dauerhafte Unterbringung von Privatfahrzeugen der jeweiligen Anwohners unangemessen zu belasten.

Darüber hinaus wird die Stellplatzfrage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Des Weiteren werden öffentliche Stellplätze an zentraler Stelle im Plangebiet planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken, gesichert, um auch Besuchern Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

### 6.3 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Baunutzungsverordnung) 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 und einen städtebaulich verträglichen Übergang in den nördlich des Plangebiets befindlichen Landschaftsraum zu finden. Darüber hinaus sind die das Plangebiet umgebenden Wohnbaugrundstücke in der Regel so gestaltet, dass der unbebaute Grundstücksteil großflächig angelegt ist, auch aus diesem Grund erfolgt, in Angleichung an den baulichen Bestand, im Plangebiet diese Festsetzung.

Die für die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken, erforderlichen privaten Versickerungsanlagen, sind um eine gegenseitige nachbarliche Beeinträchtigung zu vermeiden und gegenseitige Unterspülungen auszuschließen ausnahmsweise auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6.4 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 und einen städtebaulich verträglichen Übergang in den nördlich des Plangebiets befindlichen Landschaftsraum zu finden. Darüber hinaus sind die das Plangebiet umgebenden Wohnbaugrundstücke in der Regel so gestaltet, dass der unbebaute Grundstücksteil großflächig angelegt ist, auch aus diesem Grund erfolgt, in Angleichung an den baulichen Bestand, im Plangebiet diese Festsetzung.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

### 7.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)

Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf der Grundlage der (Baunutzungsverordnung) BauNVO § 17 (1) mit dem Höchstwert von 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin eine Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich, besonders für junge Familien. Der Bebauungsplan Nr. 631 ist eine Angebotsplanung gerade für junge Familien. Mit dieser Planung soll versucht werden besonders diese Klientel an den Standort Remscheid zu binden, und Anreize für eine Neuansiedlungen zu geben.

Aus genannten Gründen ist es auch ein vorrangiges Ziel und im Interesse der Stadt Remscheid diese Planung, dort eine Wohnbebauung zu realisieren, zu forcieren, um hier attraktiven Wohnraum für junge Familien zu schaffen.

Das Wohnumfeld, für Familien mit Kindern, ist in diesem Bereich besonders attraktiv. Zwei Kindergärten befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung vom Plangebiet. Dies sind der Kindergarten im Bereich Arnoldstraße, südlich des Plangebietes und der Kindergarten im Eckbereich der Burger Straße, Bliedinghauser Straße, im Otto-Pfeiffer-Haus östlich des Plangebietes gelegen. Die Grundschule ist fußläufig ebenso schnell zu erreichen, sie befindet sich ebenfalls südlich des Plangebietes, im Bereich Burger Straße 115.

Um den Erwerb der Baugrundstücke für junge Familien attraktiv zu gestalten muss bei einer mittleren bis kleineren Ausgestaltung der Grundstücke die Realisierung eines für Familien ausreichend groß dimensionierten Wohnhauses möglich sein, zumal der Bebauungsplan die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und die Errichtung von Gartenhäusern, sofern sie nicht genehmigungsfreien sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließt.

## 7.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet mit dem Wert von 0,8, auf der Grundlage des § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

Um den Erwerb der Baugrundstücke für junge Familien attraktiv zu gestalten muss bei einer mittleren bis kleineren Ausgestaltung der Grundstücke die Realisierung eines für Familien ausreichend groß dimensionierten Wohnhauses möglich sein, aus diesem Grund erfolgt diese Festsetzung.

Auf der Grundlage des § 20 (3) BauNVO werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet. Diese einschränkende Festsetzung erfolgt im Hinblick darauf, dass verhindert werden soll, dass das Untergeschoss und ein eventuelles Dachgeschoss durch eine, damit ausgeschlossene, maximale Ausnutzung den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt. § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kann Anwendung finden.

## 7.3 Geschossigkeit

In Anpassung an den baulichen Bestand – im Bereich der westlichen und östlichen Flurstraße und der südlich gelegenen Burger Straße, außerhalb des Plangebietes – wird für das Allgemeine Wohngebiet im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zweigeschossige Bebauung planungsrechtlich festgesetzt.

## 7.4 Dachform und Dachneigung

Die Gebäude der Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes sowohl im Bereich der Flurstraße als auch in der Burger Straße gestalten sich in der Regel als ein- bis zweigeschossig mit Satteldach und zum Teil unterschiedlich ausgeprägten Dachneigungen. Es kann festgestellt werden, dass die Dachlandschaft, der die Neubebauung umgebenden „Altbebauung“ zwar uneinheitlich aber nicht ohne eine entsprechende städtebauliche Spannung ist. Aus diesem Grunde werden für den Geltungsbereich des Plangebietes geneigte Dächer als Satteldächer ohne bestimmte

Firstrichtung mit einer Dachneigung von 20 bis 37 Grad festgesetzt, um diese Lebendigkeit der Dachlandschaft fortzusetzen.

Im gesamten Plangebiet sind Maßnahmen zur Dachbegrünung zulässig.

### 7.5 Einzel- und Doppelhäuser

Auf der gesamten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Wie bereits beschrieben ist die das Plangebiet umgebende Bestandsbebauung durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Um hier den städtebaulichen Kontext fortzuführen wird im Bebauungsplan diese Festsetzung getroffen.

## 8. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

### 8.1 Bauweise

Ausgehend vom baulichen Bestand außerhalb des Plangebietes wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung dieser Bauweise fügt sich in die bauliche Umgebungsbebauung ein und gewährleistet die Durchsonnung und Durchlüftung des Plangebietes und verschafft eine visuelle Transparenz des gesamten Plangebietes.

### 8.2 überbaubare Grundstücksflächen

Alle im Plangebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

Um eine flexible Gestaltung der zu bebauenden Grundstücke zu erzielen werden in der Regel zusammenhängende Bauflächen mit durchschnittlichen Breiten von 12,50 Meter bis maximal 15,00 Meter festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Möglichkeit der größtmöglichen Gestaltungsfreiheit, bei gleichzeitiger städtebaulicher Reglementierung, geschaffen.

Ausnahme hiervon sind insgesamt vier Einzelbauflächen. Erstens handelt es sich um den baulichen Bestand des Wohnhauses Flurstraße 49. Südlich der westlichen Erschließungssachse sind, um die Bebauung hier nicht überdimensioniert zu gestalten, zwei weitere Einzelbauflächen angeordnet. Die letzte Einzelbaufläche befindet sich im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Um hier einen städtebaulichen Kontext zu finden ist in Anlehnung an die außerhalb des Plangebietes nördlich der Flurstraße liegende Doppelhausbebauung, in Fortführung dieser, diese Einzelbaufläche festgesetzt.

### 8.3 Grünflächen und Spielplätze

Am nördlichen Plangebietrand durchläuft die Landschaftsschutzzgrenze das Plangebiet. Die Landschaftsschutzzgrenze wird nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Der Bereich, welcher im Bereich des Landschaftsschutzes und innerhalb des Plangebietes des BP 631 liegt, wird als landwirtschaftliche Fläche, nach den Vorgaben des seit dem 23.12.2010 wirksamen Flächennutzungsplanes, festgesetzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 631 ist gemäß der Forderung der Unteren Landschaftsbehörde nach Norden hin erweitert worden. Der Stadtökologische

Fachbeitrag fordert die Eingrünung der geplanten Bebauung als Abpflanzung zur freien Landschaft bzw. Ortsrandbegrünung. Aus diesem Grund erfolgte die Vergrößerung des Plangebiets um planungsrechtlich sicher zu stellen, dass diese Ortsrandbegrünung umgesetzt wird. Diese Erweiterungsflächen werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß der den textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzliste und den Hinweisen zu den Maßnahmen A1, A2 und A3 gemäß der umweltfachlichen Betrachtung. (Siehe hierzu auch Punkt 9.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen)

Die Umsetzung der Maßnahmen A1, A2 und A3 werden über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer verbindlich geregelt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird der Vertrag vorliegen (siehe hierzu auch II Planinhalte 2. Innere Erschließung / ruhender Verkehr).

In Bebauungsplänen können für einzelne Flächen oder Teile von Bebauungsplangebieten Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB getroffen werden. Diese Festsetzungen sind in allen Baugebietstypen vom Grundsatz her möglich. Eingeschränkt wird diese Festsetzung nur bei landwirtschaftlichen Nutzungen und bei als Wald festgesetzten Flächen. Die Vorschrift soll bewirken, dass im Zusammenhang mit einer Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 (18) a und b BauGB) auch die mit dieser Festsetzung verbundene „Grünnutzung“ festgesetzt wird bzw. umgesetzt wird oder erhalten bleibt.

Basierend auf § 201 BauGB kann festgestellt werden, dass für die Eigenschaft als landwirtschaftliches Grundstück grundsätzlich die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort maßgeblich sind. Es kommt also darauf an ob ein Grundstück tatsächlich für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist, dabei ist es unerheblich ob der Eigentümer dieser Fläche oder eine andere Person (z.B. Pächter) diese Fläche tatsächlich auch als landwirtschaftliche Fläche nutzt. Ausschlaggebend ist hier die theoretische Nutzungsmöglichkeit.

Dies ist im Falle der im Bebauungsplan Nr. 631 festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche gegeben. Die fiktive landwirtschaftliche Nutzung auf der als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche im Bebauungsplangebiet hat, auch im Hinblick auf die nördlich außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen, schützende Funktion. Trotzdem hat diese Fläche über die Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB hinaus einen landwirtschaftlichen Charakter und ist in direktem Kontext mit der außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen zu betrachten mit der sie einheitlich verbunden ist. Der landwirtschaftliche Charakter dieser Fläche im Bebauungsplan soll deshalb auch zukünftig nicht aufgegeben werden.

Darüber hinaus ist es sowohl abwägungs- als auch eigentumsrechtlich schwer zu rechtfertigen ausschließlich eine Festsetzung von Neuanpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) zu treffen, insbesondere dann, wenn diese eine entsprechende Qualität oder Umfang verlangen. Auch aus diesem Grunde soll die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit nicht aufgegeben werden, sodass hier eine überlagernde Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 a – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern – und § 9 (1) 18 a – Flächen für die Landwirtschaft - getroffen wird. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass diese Fläche, in Korrespondenz mit den durchzuführenden Neuanpflanzungen, dennoch wirtschaftlich genutzt werden könnte.

Um auch eine Durchgrünung des Plangebietes selbst zu erreichen und die einzelnen Hausgrundstücke zu gliedern und optisch voneinander abzugrenzen sollen die

seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einheimischen Sträucher und Gehölzen gemäß der den textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzliste eingegrünt werden.

Die einzelnen Hausgrundstücke können ausreichend dimensioniert werden, so dass sichergestellt werden kann, dass gerade auch sehr kleine Kinder, unter der Aufsicht der Erziehungsberechtigten oder anderer autorisierter Personen auf dem hauseigenen Grundstück spielen können.

Da das Plangebiet direkten Anschluss im nördlichen Bereich an den Landschaftsfreiraum hat haben auch ältere Kinder ausreichende Spielmöglichkeiten, so dass auf die Ausweisung einer separaten Spielfläche im Plangebiet verzichtet wird.

#### 8.4 Baudenkmäler / Archäologische Bodendenkmäler

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Baudenkmäler oder archäologische Bodendenkmäler vor. Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und der sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden die Untere Denkmalbehörde der Stadt Remscheid und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege am Planverfahren beteiligt und um ihre fachliche Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen ließen keinen Rückschluss auf Denkmäler oder Bodendenkmäler zu. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (Baugesetzbuch) sind o.g. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nochmals am Verfahren beteiligt worden.

Dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland liegen lediglich Daten über zufällige Beobachtungen vor und ohne eine systematische Geländeerhebung ist die Beurteilung der archäologischen Situation nicht möglich, daher ist auch für das Plangebiet die Existenz von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Mit Verweis auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird folgender Hinweise mit auf die Bebauungsplanurkunde übernommen:

*Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an den B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.*

### 9. Umweltbezogene Belange

#### 9.1 Stadtökologischer Fachbeitrag Remscheid

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 631 Gebiet Flurstraße befindet sich zu einem Teil im Erholungsraum „Papenberg mit dem Oberlauf des Lobaches“, wobei festzuhalten ist, dass das Gebiet des Erholungsraums den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein vielfaches übersteigt und das BP und Erholungsraum eine gemeinsame Schnittmenge haben, der Bebauungsplan den überwiegenden Geltungsbereich außerhalb der Flächen des Erholungsraumes hat.

Objektbeschreibung Erholungsraum:

Strukturreicher Talbereich des Lobachoberlaufes und seiner Quellbereiche sowie die angrenzenden Kleingartenanlagen und bewaldeten, steilen Hangbereiche. In den Talbereichen dominiert Grünlandnutzung, hier vornehmlich mit Pferden. Der Lobach

ist technisch ausgebaut; seine Zuflüsse befinden sich allerdings teilweise in einem naturnahen Zustand. Zum Teil werden die Lobach-Zuflüsse von Nass- bzw. Feuchtgrünland gesäumt. In den Waldbereichen finden sich übermäßig viel Müll, Schutt etc.. Die Innenstadt Remscheids ist von den Hängen südlich des Lobachs an manchen Stellen gut zu überblicken. Das beschriebene Gebiet hat im weiteren Verlauf Anschluss an die freie Landschaft.

Bewertung:

Der Bereich hat eine besondere Freiraumversorgungsfunktion – (mittlerer bis) hoher Naturerlebniswert – mittleres Entwicklungspotenzial.

Der strukturreiche Komplex aus Wald, Grünland und dem Lobach stellt einen attraktiven Erholungsraum in unmittelbarer Siedlungsumgebung dar. Das Wegenetz ist dicht, die Ausstattung könnte allerdings verbessert werden. Die wertvollen Nass- und Feuchtwiesen sollten verantwortungsbewusst gepflegt und der Lobach ökologisch verbessert werden. Der technisch ausgebauten Lobach birgt Gefahren für spielende Kinder (Flutwelle). Störend sind die umfangreichen Ablagerungen von Müll, Schutt etc. vor allem in den Waldbereichen.

## 9.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind entsprechend der Eingriffsregelung (§ 13 BNatSchG) vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. (Siehe hierzu Kapitel 8.3 Grünflächen und Spielplätze)

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (vgl. § 1 (6) Nr. 7a BauGB) sind in der Abwägung (§ 1 (7) BauGB) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des nördlichen Plangebietsrand.

In diesem nordöstlichen Bereich jenseits der Landschaftsschutzgrenze (Fläche A1) sollen auf einer bisher gehölzfreien landwirtschaftlichen Nutzfläche ein Gehölzstreifen angelegt werden. Diese Gehölzpflanzungen dienen der Biotopvernetzung und der Erhöhung der Strukturvielfalt. Weiterhin begrenzen sie das Wohngebiet und schirmen es als Ortsrandeingrünung von dem umgrenzenden Freiraum ab. Es ist geplant, in dieser Fläche lebensraumtypische Sträucher und einzelne Bäume II. Ordnung (StU 10-12) zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als mehrreihige Hecken anzulegen, wobei ein Pflanzverband von 1,5x1,5 m zugrunde gelegt wird. Die Pflanzung ist so aufzubauen, dass ein stufiger und fließender Übergang zu den angrenzenden Flächen entsteht. Im Übergang zu den Offenlandbiotopen ist eine Hochstaudenflur anzulegen. Dieser Krautsaum dient besonders Insekten als Lebensraum und verbessert das Nahrungsangebot für Fledermäuse und Vögel.

Die Pflanzung am Waldrand ist stufig zum bestehenden Wald aufzubauen, wobei die Baumarten waldseitig und die Straucharten zum Wohngebiet hinzu pflanzen sind. Der Pflanzabstand soll bei Sträuchern 1,5x1,5 m betragen, bei Bäumen II. Ordnung 5x5 m. Bäume I. Ordnung sind im Abstand von 10m zu pflanzen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen.

Folgende Festsetzung wird in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen:

*Auf den im Bebauungsplan mit A1 bezeichneten Flächen (§ 9 (1) 25a BauGB Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer) ist ein Gehölzstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist mit lebensraumtypischen Baum- und Strauchgehölzen stufig aufzubauen. Entlang des vorhandenen Waldes sind die Baumarten (StU 14-16) waldseitig und die Straucharten zur Wohnbaufläche hin zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll bei Sträuchern 1,5x1,5 m betragen, bei Bäumen II. Ordnung 4x4 m und bei Bäumen I Ordnung 10x10m. Auf der Länge sind sieben Bäume I. Ordnung zu pflanzen, davon stehen zwei Bäume im Bereich des Waldsaumes. In diesem Bereich sollen zusätzlich 15 Bäume II. Ordnung gepflanzt werden. Zur Verzahnung mit dem Bestand sind ggf. einzelne Sträucher und Bäume II. Ordnung aus dem bestehenden Waldbestand zu entnehmen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Es sind die in der Pflanzliste befindlichen Baum- und Straucharten zu verwenden.*

Auf der nördlich gelegenen Fläche, im Bebauungsplan mit A2 gekennzeichnet soll im Bereich der Wegebiegung im Übergang vom Wohngebiet zur Landschaft hin eine Hochstaudenflur als Landschaftsfenster angelegt werden, in die die Mulden- und Rigolenanlage integriert wird. Der Übergang aus dem Siedlungsbereich in das Tal wird durch ein Solitärgehölz, welches im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt wird, an dem vorhandenen Wanderweg, markiert. Die Baumkrone vernetzt die beiden Gehölzstreifen und sichert so die Funktion als lineares Jagdhabitat für Fledermäuse. Auf der übrigen Maßnahmenfläche erfolgt die Ansaat einer extensiven Wiese mit standortgerechter Saatgutmischung. Mit der extensiven Wiese wird ein Rückzugs- und Nahrungshabitat u.a. für zahlreiche Insekten geschaffen.

Folgende Festsetzung wird in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen:

*Auf der mit A2 bezeichneten Fläche (§ 9 (1) 25a BauGB Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer) ist ein Baum als Solitärgehölz zu pflanzen. Der Baum ist als Hochstamm (StU 18-20) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden. Die restliche Fläche ist mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung RSM 8.1.4 (Biotoptflächen – Halb und Teilschatten) einzusäen.*

Auf der im Bebauungsplan mit A3 gekennzeichneten Fläche zwischen dem bestehenden Wanderweg und der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird auf einer bisher gehölzfreien landwirtschaftlichen Nutzfläche ein Gehölzstreifen angelegt (wie Maßnahme A1). Auch hier sind lebensraumtypische Sträucher und einzelne Bäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sollten als mehrreihige Hecken angelegt werden, wobei ein Pflanzabstand von 1,5x1,5 m zugrunde gelegt wird. Die Pflanzungen sollten so aufgebaut werden, dass sie einen stufigen und fließenden Übergang zu den angrenzenden Flächen aufweisen. In die Strauchpflanzung sollten Überhälter im Abstand von 10 m untereinander integriert werden. Im Übergang zu den Offenlandbiotopen in nördlicher Richtung ist eine blütenreiche Hochstaudenflur anzulegen.

Folgende Festsetzung wird in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen:

*Auf den im Bebauungsplan mit A3 gekennzeichneten Flächen (§ 9 (1) 25a BauGB Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer) ist ein Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung der lebensraumtypischen Gehölze erfolgt stufig und mit fließendem Übergang zu den angrenzenden Flächen. Die Sträucher sind in Reihe*

*und mit Abständen von 1,5 m zwischen und innerhalb der Reihen zu pflanzen. Innerhalb der Strauchpflanzungen sind Hochstämme (StU 14-16) mit einem Abstand von 10m untereinander einzubringen. Es sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten zu verwenden.*

Zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Bezug auf die Funktion von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen, dazu finden sich entsprechende Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:

#### Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vermeidung von Störungen durch Licht: Die nächtliche Beleuchtung lockt zahlreiche Tiere, insbesondere Insekten und Fledermäuse an. Zum Schutz planungsrelevanter Arten, insbesondere Fledermäuse sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z.B. LED Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Sachgemäße Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben: Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß den §§ 39 und 44 BNatSchG zu vermeiden sind vor Abriss der Gebäude diese auf mögliche Nistplätze und den dazugehörigen Bewohnern zu überprüfen. Als Ausgleich sind außerhalb der Gebäude und in sicherem Abstand Nistkästen anzubringen. Um mögliche Individuenverluste von Reptilien- und Amphibienarten zu verhindern, sind Bodenarbeiten möglichst außerhalb der Winterruhephasen (Oktober bis März) durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung: Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der allgemeinen und der in der Umweltfachlichen Beurteilung vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen überwacht.

#### Für das Schutzgut Boden

Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen: Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB).

Sicherung der zu bepflanzenden Bodenflächen: Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die Bodenarbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Sicherung der außerhalb der Baufläche liegenden Bereiche: Die außerhalb der Bauflächen liegenden Bereiche sind während der Bauphase durch einen Bauzaun vor Überfahren und Verdichtung zu schützen. Belastetes Aushubmaterial ist bei den Erdarbeiten zu separieren. Aushubmaterial, das nicht auf der Fläche umgelagert werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen.

#### Für das Schutzgut Wasser

Sachgemäßer Umgang und Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen: Es ist auf einen sachgemäßen Umgang und auf eine sachgemäße Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, zu achten.

Einrichtung von Gründächern: Gründächer mit spezieller Bepflanzung für die Retention von Niederschlagswasser verzögern den Abfluss des Niederschlagswasser und verringern somit Hochwasserspitzen in den Vorflutern. Dies kann z.B. auf flachen Garagendächern durchgeführt werden.

Nutzung des Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung: Durch die Einrichtung von Zisternen auf dem privaten Grundstück kann das ansonsten abgeleitete Wasser für die Bewässerung der Gärten genutzt werden. Dabei erfolgt südlich der Stichstraßen eine Einleitung des Niederschlagswassers in die bestehende Kanalisation und im nördlichen Bereich eine Einleitung in die Versickerungsanlage. Neben der Einsparung von Trinkwasser wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und genutzt.

#### Für das Schutzgut Klima/Luft

Einrichtung von Gründächern: Die Bepflanzungen auf den Dächern vermindert die Einstrahlung und erhöht die Verdunstung und wirkt somit positiv auf das Mikroklima.

Bepflanzung des Baugebietes: Die Bepflanzungen vermindern die Einstrahlung auf versiegelte Flächen und reduzieren dadurch die Erwärmung.

Ausrichtung der Hausdächer: Die Häuser die in nord-süd Richtung gebaut werden, sollen giebelständig zur Straße hin ausgerichtet werden. Die Häuser die in west-ost Richtung gebaut werden, sollen traufständig zur Straße hin ausgerichtet werden. Dadurch ist die solare Nutzung auf den Dächern möglich.

#### Für das Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild

Anpflanzung von Gehölzen: Die Anpflanzung von Gehölzen dient der landschaftlichen Einbindung der Bebauung. Für die ergänzenden Pflanzungen sind lebensraumtypische Gehölze zu verwenden.

#### 9.3 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltfachlichen Betrachtung ist eine Artenschutzprüfung gemäß VV-Artenschutz (Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschrift zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG und 79/409/EWG zum Artenschutz) erfolgt. Auf der Grundlage vorhandener Daten erfolgt eine Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren.

Es wurden die planungsrelevanten Arten anhand der im Plangebiet und im angrenzenden Raum vorkommenden Lebensraumtypen und Biotopstrukturen abgefragt. Die Arten wurden hinsichtlich ihres Status und ihrer Habitatbindung im Untersuchungsraum betrachtet und bewertet, es konnte eine Eingrenzung des Artenspektrums erfolgen. Im gleichen Schritt erfolgte die Abfrage des Fundortkatasters. Zudem wurde eine Potenzialbegehung des Untersuchungsraums durchgeführt. Dabei wurden festgestellte wertgebende Habitatstrukturen aufgezeichnet, im Fokus standen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sowie essentielle Nahrungshabitate. Zufallsbeobachtungen von Tieren wurden ebenfalls notiert.

Im Rahmen einer allgemeinen Risikoabschätzung wurden die möglichen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die potenziell und real vorkommenden, streng geschützten Arten auf der Grundlage von fachlichen Einschätzungen bewertet. Es wird eine Beschränkung auf Tierarten vorgenommen, deren Lebensraum betroffen sein könnte.

**Betroffenheit der Arten:**

Alle im Untersuchungsraum und im näheren Umfeld lebenden Tierarten werden durch eine temporäre Bauphase gestört. Mit der Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG verhindert. (die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen dem Bebauungsplan beigefügt)

Durch den Abriss der Stallgebäude sind Beeinträchtigungen der Arten nicht auszuschließen. Besonders ist hier die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) von Fledermäusen und Vögeln zu nennen. Der nördliche Teil der beweideten Grünlandfläche bleibt als Nahrungshabitat erhalten. Beeinträchtigungen aufgrund des Abriss der Gebäude können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vermieden werden. Dazu sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung Besatzkontrollen der relevanten Strukturen vor und während der Arbeiten durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise sollte mit der ökologischen Baubegleitung abgestimmt werden, um ein dem Artenschutz gerecht werdendes Vorgehen zu gewährleisten.

Aufgrund der Überbauung und Umgestaltung der beweideten Grünlandflächen sind Beeinträchtigungen geschützter Tierarten nicht auszuschließen. So kann der Verlust von Nahrungs-/Jagdhabitaten die Bestände insbesondere der Schwalben im Besonderen während der Brutzeit negativ beeinflussen. Aufgrund gleichartiger Habitatstrukturen im Umfeld des Plangebietes sind Ausweichhabitata vorhanden, sofern auch zukünftig eine Beweidung der verbleibenden Grünlandflächen stattfindet. Die Vernetzung zu diesen Jagdhabitaten ist zu erhalten. Bei der Gestaltung der geplanten Grünflächen, sind auch insektenreiche Bepflanzungen vorzusehen, die als Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel dienen können.

Ausgehend von den potenziellen Wirkungen des Bebauungsplans werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zu verhindern. Das betrifft vor allem die potenziellen Individuentötung und den Verlust von Lebensstätten.

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:**

Die Beeinträchtigungen im Zuge der Bauarbeiten sind möglichst gering zu halten. Eine zügige Abwicklung außerhalb der empfindlichen Phasen (Aufzucht- und Überwinterungszeiten) ist einzuhalten, um Tötungen, Störungen oder Stressverhalten weitestgehend zu vermeiden. Temporäre Störungen durch Lärmemissionen, Bodenerschütterungen, Staub- und Abgasemissionen während der Bauphase lassen sich durch eine zügige Abwicklung minimieren, jedoch nicht verhindern. Während der Phase der Bauarbeiten sind vorübergehende Beeinträchtigungen auch von weiter entfernt liegenden Lebensstätten durch Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen wahrscheinlich. Unvermeidbare Tierverluste verstößen gemäß § 44 (5) BNatSchG nicht gegen das Zugriffsverbot Nr. 1, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung umgesetzt werden, die durch eine ökologische Baubegleitung koordiniert und in den Bauablauf integriert werden.

### Folgenden Maßnahmen sind einzuhalten

(Hinweis: Anhang zu den textlichen Festsetzungen)

- Um ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG zu verhindern, sind die abzureißenden Gebäude frühzeitig auf eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse und den betroffenen Schwalbenarten zu kontrollieren. Wird ein Besatz festgestellt, der auf eine mögliche Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungs- oder Winterruhestätte hinweist, ist eine vertiefende Untersuchung unumgänglich. Ein Besatz der Bestandsgebäude außerhalb der empfindlichen Phasen (Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit) muss unter Erteilung einer Genehmigung der ULB (Untere Landschaftsbehörde) von Fachleuten sichergestellt werden. Um einen möglichen Quartierverlust zu kompensieren und um zur Bestandsverbesserung beizutragen, sind geeignete Fledermauskästen im Umfeld anzubringen. Geeignete Standorte für die Kästen sind mit gelände- und fachkundigen Personen (Naturschützern) vor Ort auszuwählen, die optimaler Weise auch die dauerhafte Pflege der Kästen gewährleisten können. Zur Verbesserung des Quartierangebotes für Fledermäuse sollten die Bauherren auf die Möglichkeit des Einbaus von Fledermauskästen in die Fassade hingewiesen werden.
- Baumaßnahmen, die mit Bodenbewegungen einhergehen (Baufeldräumung, Versiegelung von Flächen etc.), sind außerhalb der empfindlichen Phasen der Überwinterungszeiten von Amphibien- und Reptilien durchzuführen (November bis Februar). Die zeitige Anlage von Schutzzäunen um das Baufeld verhindert ein Einwandern der Arten und ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 39/44 BNatSchG. Innerhalb des Baufeldes festgestellte Amphibien/Reptilien sind durch Fachpersonal sicherzustellen.
- Standorte mit potenziellen Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermäusen (v.a. Baumquartiere) sind in den Zeiträumen der Nutzung von allen störenden Maßnahmen (Lärmemissionen, Bodenerschütterungen, Staub- und Abgasemissionen) freizuhalten.
- Auf langfristig betriebene Nachtbaustellen ist im Allgemeinen zu verzichten, um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten gering zu halten.
- Der Verlust von Quartieren ist im Planungsraum möglichst gleichwertig auszugleichen. Der Verlust von Quartieren in Gebäuden sollte durch das Ausbringen von Nistkästen und Fledermauskästen ersetzt werden. Geeignete Standorte für die Kästen sind mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
- Durch die Überbauung der beweideten Flächen werden Nahrungshabitate für Vögel (Schwalben) überplant. Dieser Verlust ist im Umfeld durch die Pflanzenauswahl und die Gestaltung der geplanten Grünfläche auszugleichen. Insbesondere kann durch eine naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulden ein Ersatz geschaffen werden.

#### 9.4 Kompressionsmaßnahmen

Der Mindestumfang der Kompression wird anhand der Gegenüberstellung des Bestands- mit der Planungssituation überprüft. Dazu wird für die Bestandssituation als auch für die Planungssituation ein Gesamtwert aus der Flächengröße und den Biotoptypen als Faktor berechnet. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Für die

Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden gemäß § 1a (3) BauGB, die planungsrechtlichen Festsetzungen als Ausgangszustand zugrunde gelegt. Die Planung wird anhand der vorgesehenen Nutzung (gemäß BauNVO Baunutzungsverordnung) bewertet.

Der Gutachter hat bei der Bewertung des Bestandes einen Wert von 37.697 Ökopunkten ermittelt, wobei für die Bewertung der Planung mit 34.398 Ökopunkten ermittelt wurden. Hier ergibt sich eine Negativdifferenz von 5.299 Ökopunkten.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass trotz geplanter Maßnahmen der Eingriff nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann.

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a (1) Satz 1 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (Begründung siehe hierzu Punkt 8.4 Planungsrechtliches Verfahren dieser Entscheidungsbegründung) entfällt die Kompensationspflicht für dieses Ökopunktedefizit.

Dies bedeutet, dass es sich im vorliegenden Fall zwar um einen Eingriff nach der Legaldefinition des BNatSchG handelt und im Bebauungsplan das Vermeidungs- und Minderungsprinzip der Eingriffsregelung abgearbeitet wird, jedoch keine Ausgleisverpflichtung für das verbleibende ökologische Defizit nach dem angewendeten 10-stufigen Verfahren besteht.

### **III. Umsetzung des Bebauungsplans**

#### **1. Städtebaulicher Vertrag**

Zur gesicherten Umsetzung der in der umweltfachlichen Beurteilung und in der Artenschutzprüfung formulierten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die Umsetzung der Maßnahmen A1 bis A3, Abstimmung der Entwässerungsplanung mit der Stadt Remscheid, Wiederherstellung des Verbindungsweges in die nördlich des Bebauungsplangebietes vorgelagerte freie Landschaft und die Gestaltung der Bauabfolge der beiden nördlichen Baufelder wird zwischen der Stadt Remscheid und dem Vorhabenträger ein entsprechender städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

#### **2. 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.

#### **3. Kosten**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 631 Gebiet: Flurstraße und der Realisierung der geplanten Maßnahme entstehen für die Stadt Remscheid keine Kosten.

#### **4. Finanzierung**

Da mit der Aufstellung des BP 631 keine Kosten für die Stadt Remscheid verbunden sind, entfällt eine entsprechende Finanzierungskonzeption und Mittelbereitstellung.

#### Anlagen

1. Textliche Festsetzungen
2. Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen für das B-Plangebiet 631 Flurstraße in Remscheid September 2011
3. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zum Gutachten
4. Umweltfachliche Beurteilung
5. Umweltfachliche Abschätzung – Biotoptypen/Realnutzung
6. Umweltfachliche Abschätzung – Übersicht Schutzgebiete
7. Umweltfachliche Abschätzung – Wert- und Funktionselemente besondere Bedeutung und Konflikte
8. Artenschutzprüfung
9. Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ des Regierungsbezirks Düsseldorf
10. Entwässerungsstudie vom März 2015 Fachplanungsbüro Beck
11. Stellungnahmen der Fachbehörden zur Entwässerungsstudie vom März 2015 Fachplanungsbüro Beck