

Bebauungsplan Nr. 457 - Gebiet Westerholt/Kimmenau -

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

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

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Gesamtsituation
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.3 Vorhandene Nutzungen
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne/sonstige Rechtsverordnungen
4. Verfahrensstand
 - 4.1 Bisherige Verfahrensschritte
 - 4.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - 4.1.2 Verzicht auf erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - 4.1.3 1. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
 - 4.1.4 2. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
 - 4.2 Weiteres Verfahren - Offenlage
 - 4.3 Stand der parlamentarischen Entscheidung

II. PLANKONZEPTION

1. Planungsziele

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

2.1.1 Äußere Erschließung

2.1.2 ÖPNV-Anbindung

2.1.3 Innere Erschließung/Ruhender Verkehr

2.1.4 Ver- und Entsorgung

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.5 Grünflächen

2.5.1 Dauerkleingärten

2.5.2 Spielflächen

2.5.3 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.6 Altlasten

2.7 Archäologische Bodendenkmäler

3. Gutachten/gutachterliche Stellungnahmen

3.1 Altlasten

3.2 Landschaftspflegerischer Begleitplan

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND IHRE BEGRÜNDUNG

1. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Dachneigung

3. Stellplätze und Garagen

4. Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Durchsetzung des Bebauungsplanes/bodenordnende Maßnahmen

2. Sozialplan

3. Kosten

4. Finanzierung

V. ANLAGEN

1. FNP-Auszug (Maßstab 1 : 500)
2. Bebauungsplan Nr. 457 (unmaßstäbliche Verkleinerung)
3. Gutachten TÜV Rheinland zur Gefährdungsabschätzung für die Bebauungspläne Nr. 456 (Wülfing-Siedlung) und Nr. 457 (Kimmenau)

ALLGEMEINES

1. Anlaß der Planaufstellung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 456 durchgeführte Altlastenuntersuchungen haben u.a. ergeben, daß ein westlich der Wohnsiedlung Wülfing bestehendes Grabeland nicht länger seinem Zweck entsprechend genutzt werden kann, da der Boden erheblich durch Schwermetalle, vor allem Blei und Chrom, belastet ist. Da die Pflanzen diese Schwermetalle aufnehmen, ist eine Nutzung dieser Fläche als Kleingartenfläche langfristig nicht vertretbar. Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung einer Fläche nördlich der Wohnsiedlung Wülfing westlich des Kimmenauer Weges als Fläche zur Anlage von Dauerkleingärten. Sie ermöglicht es dem "Gartenbauverein Kammgarn", der bislang die kontaminierte Fläche nutzte, als geschlossener Verein einen Standortwechsel durchzuführen. Die Unterbringung des gesamten Vereins an einem anderen Standort im Stadtgebiet Remscheid ggf. durch Erweiterung bereits bestehender Kleingartenvereine ist aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs nicht durchführbar; durch Erweiterung einzelner Kleingartenvereine bzw. Aktivierung ihrer Reserveflächen lassen sich zwar zusätzliche Kleingartenparzellen schaffen, der Bedarf von ca. 35 Kleingartenparzellen kann so jedoch nicht erfüllt werden. Hinzu käme die nicht gewünschte Auflösung des bestehenden Gartenbauvereins Kammgarn.

Um auch zukünftig einen gewissen Zusammenhang zwischen der Wohnsiedlung Wülfing und der Kleingartenanlage dokumentieren zu können, konzentrierte sich die Standortsuche auf die unmittelbare Umgebung der Siedlung Wülfing. Problematisch ist das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie das geplante Naturschutzgebiet Westerholt. Die nunmehr gewählte Fläche stellt gegenüber den Alternativstandorten den geringsten schädlichen Einfluß für den Naturhaushalt dar. Die Fläche besitzt eine ausreichende Größe, so daß der Verein geschlossen umziehen kann und darüber hinaus Reserveflächen in geringfügigem Umfang für neue Mitglieder besitzt.

2. Gesamtsituation

2.1 Lage im Raum

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 457 befindet sich im Stadtbezirk Lennep, östlich der Autobahn A 1, westlich der Bundesbahnstrecke Remscheid-Lennep-Wuppertal. Umgeben wird das Plangebiet - mit Ausnahme des östlich angrenzenden Siedlungsbereichs Lennep - von freier Landschaft; die Wohnsiedlung Wülfing befindet sich ca. 300 m südlich des Plangebiets. Das künftige Naturschutzgebiet Westerholt tangiert das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 457 sowohl an seiner westlichen wie auch nördlichen Grenze, das Bebauungsplan-Gebiet liegt damit zwar nicht innerhalb des künftigen Naturschutzgebietes, jedoch gegenwärtig noch vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Wie bereits erwähnt befindet sich das Plangebiet ca. 300 m nördlich der Wohnsiedlung Wülfing und wird mit Ausnahme eines landwirtschaftlichen Betriebes an seiner Südgrenze sowohl westlich wie auch nördlich durch freie Landschaft begrenzt. Die östliche Begrenzung des Plangebietes stellt der Kimmenauer Weg dar, der damit gleichzeitig die äußere Erschließung sichert.

2.3 Vorhandene Nutzungen

Der Großteil des Plangebietes wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt. Heckenfragmente umschließen die genutzte Ackerfläche sowohl im Norden als auch entlang des Kimmenauer Weges.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der rechtswirksame Gebietsentwicklungsplan (genehmigt 1986) stellt für den betreffenden Bereich und seine nähere Umgebung Agrarbereich mit östlich angrenzendem Wohnsiedlungsbereich, südlich angrenzendem Gewerbe- und Industriebereich sowie nördlich und westlich angrenzenden Waldbereichen dar. Die betreffenden Flächen befinden sich innerhalb eines Gebiets zum Schutze der Landschaft sowie eines Erholungsbereichs. Die Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen Gebietsentwicklungsplanes entsprechen im wesentlichen den Ausweisungen des rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplanes. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb eines Freiraum- und Agrarbereichs, nördlich und westlich umgebend von Waldbereichen, südlich anschließend Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie östlich angrenzende allgemeine Siedlungsbereiche. Wesentlich ist auch die Freiraumfunktion zum Schutz der Natur sowie zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, die dem Plangebiet selbst und seiner näheren Umgebung zukommt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 18.09.1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 457 Fläche für die Landwirtschaft dar. Gleiches gilt für die nördlich, westlich und südlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Die östliche Grenze des Plangebiets bildet der Kimmenauer Weg, im Flächennutzungsplan - entsprechend seiner Nutzung - als Verkehrsfläche dargestellt. Der südlich des Plangebiets vorhandene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich, wie bereits erwähnt, innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft, weitere Bebauung schließt lediglich östlich des Plangebietes an und wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne/sonstige Rechtsverordnungen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 457 wird von keiner qualifizierten Bauleitplanung erfaßt, rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen nicht. Es

handelt sich hier um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, das Gebiet liegt innerhalb der Landschaftsschutzgrenzen, das künftige Naturschutzgebiet Westerholt grenzt westlich und nördlich unmittelbar an das Plangebiet an.

4. Verfahrensstand

4.1 Bisherige Verfahrensschritte

4.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gemäß Beschluß der Bezirksvertretung Lennep vom 12.04.1989, Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 457, erfolgte die Beteiligung der Bürger in der Zeit vom 28.05.1990 - 18.06.1990. Eine Bürgerversammlung fand am 05.06.1990 statt. Die Bürgerbeteiligung einschl. Bürgerversammlung erfolgte zeitgleich für den Bebauungsplan Nr. 456 - Kammgarnsiedlung, Rieselfelder, Kleingärten - und den Bebauungsplan Nr. 457 - Kimmenau -. Im Rahmen der Bürgerversammlung wird die Verlagerung der Kleingärten in den Bereich Kimmenau von den Anwesenden überwiegend positiv bewertet. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung schriftlich eingegangenen Bedenken und Anregungen nehmen schwerpunktmäßig zu den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 456 Stellung. Aussagen zum Bebauungsplan Nr. 457 beziehen sich

- a) auf den geplanten Standort der Kleingartenanlage; der Standort wird abgelehnt, da eine Zerstörung der Landschaft eintritt; der räumliche Zusammenhang zwischen Siedlung Wülfing und Kleingartenanlage sollte erhalten bleiben
- b) Nutzung der vorhandenen Grabelandflächen auch zukünftig als Kleingartenanlagen
- c) Ausweisung zusammenhängender Flächen als Wohnbaufläche nördlich der nunmehr festgesetzten Fläche für Kleingärten, beidseitig des Verbindungsweges Siedlungsbereich Kimmenauer Weg/Gut Westerholt.

Die nunmehr vorliegende Gebietsabgrenzung Bebauungsplan Nr. 457 ist gegenüber der seinerzeit - im Rahmen der Bürgerbeteiligung - vorgestellten Planfassung erheblich reduziert worden. Die Kleingartenanlage, nunmehr westlich des Kimmenauer Weges gelegen und direkt nördlich an den hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb anschließend, befindet sich in vertretbarer Entfernung zur Wülfing-Siedlung. Der räumliche Zusammenhang ist nach wie vor gegeben, eine Verlagerung der Anlage innerhalb des Stadtbezirks Lennep oder in einen ganz anderen Stadtbezirk im Stadtgebiet Remscheid konnte verhindert werden.

Die nunmehr zur Anlage der Kleingärten vorgesehene Fläche wird gegenwärtig als reine Ackerfläche genutzt. Allein durch die geplante zukünftige Nutzung findet bereits eine geringfügige Aufwertung dieser Fläche statt, die darüber hinaus im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutze der Landschaft - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Sicherung vorhandener Heckenstrukturen - führt zu einer weiteren ökologischen Aufwertung dieses Bereichs. Darüber hinaus befindet sich die Anlage künftig in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehender Bebauung und wird durch die bereits erwähnten

Die bislang als Grabeland genutzten Flächen sind, so haben die entsprechenden Altlastenuntersuchungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 ergeben, erheblich kontaminiert. Die Fortsetzung der bisher ausgeübten Nutzung dieser Flächen würde zu einer erheblichen Gesundheitsgefährdung führen.

Die entlang des Verbindungsweges Siedlungsbereich Kimmenauer Weg/Gut Westerholt angeregte Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Wohngebäuden widerspricht sowohl den Zielen des Gebietsentwicklungsplanes als auch des Flächennutzungsplanes der Stadt Remscheid. Die betreffende Fläche befindet sich sowohl im Landschaftsschutzgebiet als auch innerhalb des zukünftigen Naturschutzgebietes Westerholt. Aufgrund der Reduzierung des Plangebietes befindet sich diese Fläche nicht mehr - wie seinerzeit im Rahmen der Bürgerbeteiligung - innerhalb des aktuellen Plangebietes.

4.1.2 Verzicht auf erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 A fanden weitere Beteiligungen der Bürger an der Bauleitplanung statt (Offenlage, diverse Abstimmungs- und Informationsgespräche). Dies schloß auch die Problematik der Kleingartenanlage ein. Während der weiteren Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes fanden ebenfalls wiederholt Gespräche seitens der Verwaltung mit den betroffenen Kleingärtnern statt, so daß ein kontinuierlicher Informationsaustausch gegeben war. Um das Aufstellungsverfahren möglichst kurzfristig zum Abschluß zu bringen, wird daher auf die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet.

4.1.3 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Anschluß an die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 24.09.1991 - 08.11.1991 die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 457 umfaßte seinerzeit einen Bereich nördlich und südlich des Erschließungsweges Siedlungsbereich Kimmenau/Gut Westerholt. Beidseitig des genannten Verbindungsweges war geplant, eine Fläche zur Anlage privater Kleingärten auszuweisen. Darüber hinaus erfolgte die Ausweisung von Ausgleichsflächen, die sich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 452 ergeben haben sowie Sicherung einer zusammenhängenden landwirtschaftlichen Fläche.

Eine erste Untersuchung der geplanten Kleingartenstandorte hinsichtlich einer möglichen, nutzungsunverträglichen Bodenbelastung durch Altlasten ergab, daß der Boden für eine gärtnerische Nutzung problemlos geeignet ist.

Die erheblichen Bedenken der Unteren sowie der Höheren Landschaftsbehörde - Zerstörung des Landschaftsbildes, Beeinträchtigung des Naturhaushaltes in einem bislang relativ intakten Landschaftsraum, Beeinträchtigung und Gefährdung der schützenswerten Baumallee - führten zu einer Überarbeitung der Planung. Hinzu kam, daß der zunächst vorgesehene Standort der Kleingärten sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet und eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz aufgrund der o.g. Faktoren seitens der Höheren Landschaftsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden konnte. Die vorgetragenen

erheblichen Bedenken führten zu einer Neuorientierung und Verlagerung der geplanten Kleingärten auf die nunmehr vorgesehene Fläche westlich des Kimmenauer Weges.

4.1.4 2. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Auf der überarbeiteten Plankonzeption, verbunden mit einer Vergrößerung des ursprünglichen Plangebietes, fand die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.01.1996 - 19.02.1996 statt. Das Plangebiet war gegenüber der ursprünglichen Fassung in südliche Richtung erweitert worden, die Kleingartenanlage, seinerzeit beidseitig des Verbindungsweges Siedlungsbereich Kimmenauer Weg/Gut Westerholt geplant, befinden sich nunmehr auf einer Fläche nördlich eines landwirtschaftlichen Betriebes, westlich an den Kimmenauer Weg und damit an die bestehende Bebauung anschließend. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die sich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 456 B ergeben; die Baumallee wird planungsrechtlich gesichert und durch beidseitig des Weges angeordnete Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergänzt, die übrigen Flächen werden entsprechend ihrer gegenwärtigen Nutzung, abgeleitet aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, festgesetzt.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage der überarbeiteten Plankonzeption ergab schwerpunktmäßig folgende Bedenken:

- mögliche. Negative Auswirkungen umliegender Altlastenverdachtsflächen befürchtet,
- Ausschluß möglicher Benachteiligungen des landwirtschaftlichen Betriebes nach Veräußerung seines Grundbesitzes zur Errichtung der Kleingartenanlage,
- ordnungsgemäße Entwässerung sowie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers,
- Berücksichtigung der Landschaftsschutzverordnung und der Naturschutzgebiets-Sicherstellungsverordnung.

Der seitens des TÜV Rheinland erarbeitete Bericht zur Gefährdungsabschätzung vom 28.08.1990 ergab, daß keine Bedenken gegen eine gärtnerische Nutzung auf dem geplanten Standort der Kleingartenanlage bestehen. Die topographischen Gegebenheiten verhindern eine Belastung des Gebietes durch umliegende Altlastenverdachtsflächen.

Die für die geplante Kleingartenanlage vorgesehene Fläche wurde zwischenzeitlich durch die Stadt Remscheid erworben. Benachteiligung des landwirtschaftlichen Betriebes sind ausgeschlossen.

Eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets, d.h. weitestgehende Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers, Berücksichtigung eines Erlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Az.: III B 6 - 63.10/11 - 28603) zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Kleingartenanlagen sowie Anschluß des Vereinsheims an den städtischen Schmutzwasserkanal im Bereich des Kimmenauer Weges wird im Rahmen dieser

Bauleitplanung (Begründung und Textl. Festsetzungen) sowie im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet. Darüber hinaus lassen Vorabstimmungen mit der Höheren Landschaftsbehörde eine grundsätzliche Herausnahme der Fläche der geplanten Kleingartenanlage aus dem Landschaftsschutzgebiet erkennen; die Grenze des künftigen Naturschutzgebietes Westerholt/Kimmenau verläuft sowohl westlich wie nördlich der geplanten Kleingartenanlage, so daß dieser Bereich sich nicht innerhalb des künftigen Naturschutzgebietes befinden wird.

Eine erneute Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 457 ergab eine Reduzierung des Plangebietes auf die schwerpunktmäßig zu regelnden Tatbestände, nämlich Ausweisung einer Fläche zur Anlage von Kleingärten einschl. Kompensationsmaßnahmen zum Schutz des Naturraumes sowie Sicherung der Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs ohne Beeinträchtigung der Umgebung. Die nördlich und westlich an die geplante Kleingartenanlage anschließenden Flächen beinhalten keine, für die Ziele des Bebauungsplanes relevante, städtebauliche oder abwägungstechnische Festsetzungen.

4.2 Weiteres Verfahren - Offenlage

Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie anschließender wiederholter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt als nächster Verfahrensschritt die Offenlage des Bebauungsplanes. Grundlage für die Durchführung der Offenlage ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 457 in seiner reduzierten Form. Weder städtebauliche Belange noch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die im Zusammenhang mit der Erarbeitung dieser Bauleitplanung einen wesentlichen Schwerpunkt darstellen, rechtfertigen eine im wesentlichen über den Standort der geplanten Kleingartenanlage hinausgehende Plangebietsabgrenzung. Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich durch seine Lage - unmittelbare Angrenzung an die öffentliche Verkehrsfläche "Kimmenauer Weg" - gewährleistet; naturschutzrechtliche Belange können innerhalb des Plangebietes abgewogen und durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden. Weitere Regelungstatbestände, die eine Erweiterung des Plangebietes begründen würden, sind nicht gegeben. Die innerhalb der o.g. Verfahrensschritte, frühzeitige Bürgerbeteiligung, 1. und 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, vorgetragenen Bedenken und Anregungen finden ebenfalls ausreichende Berücksichtigung.

4.3 Stand der parlamentarischen Entscheidung

Da das bislang als Grabeland genutzte Gelände im Bereich der Wülfing-Siedlung aufgrund der kontaminierten Böden für eine gärtnerische Nutzung nicht geeignet ist, besteht im Stadtgebiet Remscheid gegenwärtig ein Fehlbedarf von ca. 35 Parzellen zur Anlage von Kleingärten. Dies soll grundsätzlich ausgeglichen werden und darüber hinaus dem Wunsch der derzeitigen Nutzer und der Bewohner der Wülfing-Siedlung entsprochen werden, einen räumlichen Zusammenhang zwischen Wülfing-Siedlung und geplantem Kleingartenstandort zu erhalten. Weiterhin ist es Ziel der parlamentarischen Gremien, den Kleingärtnern möglichst umgehend eine Nutzung der in Aussicht gestellten Fläche zu ermöglichen; der notwendige Grunderwerb durch die Stadt Remscheid wurde inzwischen getätigt.

II. PLANKONZEPTION

1. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 457 soll dem Defizit an Flächen zur Anlage von Kleingärten entsprochen werden. Ziel ist es, mit diesem Bebauungsplan eine Fläche auszuweisen, auf der ca. 40 Kleingartenparzellen angelegt werden können. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan die verkehrstechnischen Probleme, Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht die Errichtung eines Vereinsheims, dem Kleingartengelände zugeordnet sowie die Anlage eines Kinderspielplatzes, ebenfalls der Kleingartenanlage zugeordnet. Um eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu verhindern, werden innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sowohl Flächen zum Erhalt wie auch zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

2.1.1 Äußere Erschließung (gemäß § 1 (5) Nr. 8 BauGB)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 457 befindet sich im Stadtbezirk Lennep westlich der Bundesbahngleise. Erschlossen wird die Fläche über die Kölner Straße/Alte Kölner Straße und den Kimmenauer Weg bzw. über die Schlachthofstraße und den Kimmenauer Weg. Damit bei einer Erschließung über die Alte Kölner Straße/Kimmenauer Weg fehlgeleiteter Verkehr keine Belastung der Wohnsiedlung Wülfing darstellt, werden gezielte bauliche Maßnahmen eine direkte Hinführung des Verkehrs zur geplanten Kleingartenanlage sicherstellen.

2.1.2 ÖPNV-Anbindung (gemäß § 1 (5) Nr. 8 BauGB)

Eine direkte Anbindung der Kleingartenanlage an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nicht. Der nächste Haltepunkt sowohl des Schienenverkehrs als auch des übrigen ÖPNV-Angebots befindet sich am Bahnhof Lennep. Dieser ist durch einen Fußweg in ca. 10 Minuten zu erreichen.

2.1.3 Innere Erschließung/Ruhender Verkehr (gemäß § 1 (5) Nr. 8 BauGB und § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das geplante Kleingartengelände befindet sich in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsfläche "Kimmenauer Weg". Eine Erschließung des Geländes erfolgt über diese öffentliche Verkehrsfläche, eine Festsetzung öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der geplanten Nutzung

nicht erforderlich. Die Fläche zur Anlage von Stellplätzen einschl. ihrer Zufahrt wird gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in unmittelbarer Nähe des Kimmenauer Weges festgesetzt. Die Fläche zur Anlage von Stellplätzen ist hinlänglich groß bemessen, es können ca. 32 Stellplätze geschaffen werden. Entsprechend der Verwaltungsverfahrensvorschrift zur Bauordnung Nordrhein-Westfalen ist für Kleingartenanlagen ein Stellplatz je drei Kleingärten erforderlich. Geht man bei der geplanten Anlage von ca. 40 - 46 Kleingartenparzellen aus, so steht ein Stellplatz je zwei Kleingärten zur Verfügung. Es stehen somit ausreichend Stellplätze zur Verfügung, ein Zuparken des Kimmenauer Weges durch Besucher der Kleingartenanlage ist ausgeschlossen.

Die weitere Gliederung des Plangebietes erfolgt durch Anlage von Gartenwegen, die sowohl die Erreichbarkeit jeder einzelnen Kleingartenparzelle sichern, als auch den Kinderspielplatz und das Vereinsheim erschließen.

2.1.4 Ver- und Entsorgung (gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger grundsätzlich gesichert.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist nur durch Herstellung neuer Anlagen zu erreichen; dies wird ggf. durch den entsprechenden Versorgungsträger durchgeführt.

Das Schmutzwasser des Vereinsheimes ist über eine Hausanschlußleitung in den Mischwasserkanal im Kimmenauer Weg (Wendehammer) zu entsorgen. Das Schmutzwasser fließt von dort über das Regenüberlaufbecken Jakobsmühle der Kläranlage Radevormwald zu.

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers im Bereich der Kleingartenparzellen findet der Erlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Az.: III B 6 - 63.10/11 - 28603) Anwendung. Er enthält nachfolgend zitierte Anforderung an die Entsorgung von Kleingartenanlagen:

"Ist eine ordnungsgemäße Entsorgung von bestehenden abflußlosen Gruben aufgrund der Lage nicht möglich, kann auch eine Trockentoilette mit Torfstreu oder gleichwertigem Material zur Entsorgung der Fäkalien, die nach den Vorschriften des Bundesgesundheitsamtes betrieben wird, als genehmigungsfähige Entsorgungsanlage angesehen werden. Voraussetzung hierfür ist, daß die Aufbringung der ordnungsgemäßen kompostierten Inhalte von Trockentoiletten den Maßgaben der Kiärschlammverordnung entspricht. Die Errichtung weiterer über eine Trockentoilette hinausgehende Anlagen ist in diesen Fällen nicht zulässig.

Eine Fäkalienentsorgung über Verrieselung bzw. Versickerung oder Trockenaborte mit chemischen Zusätzen ist nicht zulässig."

Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, zur Anreicherung des Grundwasserspiegels, dezentral auf den einzelnen Parzellen zu versickern.

2.2 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 457 soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Anlage von Kleingärten geschaffen werden. Entsprechend der Zielsetzung erfolgt die Festsetzung einer größeren zusammenhängenden Fläche als private Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Es handelt sich hier nicht um ein klassisches Baugebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung (§§ 1 - 15 BauNVO), dennoch ist die Errichtung eines Gebäudes, dessen Nutzung im direkten Zusammenhang mit der Kleingartenanlage steht, zulässig. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan eine überbaubare Fläche westlich des Kimmenauer Weges fest, hier kann das Vereinsheim, das der o.g. Zweckbestimmung entspricht, errichtet werden. Umgeben ist die überbaubare Fläche durch anzupflanzende Heckenstrukturen, so daß eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch dieses Gebäude nicht besteht.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 457 setzt nahe des Kimmenauer Weges eine überbaubare Fläche zur Errichtung des Vereinsheimes fest. Da hier lediglich eine untergeordnete bauliche Anlage zulässig ist, deren Zweckbestimmung in direktem Zusammenhang mit der Kleingartenanlage steht und eine Verschandelung der Landschaft durch dominante Baukörper ausgeschlossen werden soll, ist nur ein Vollgeschoß zulässig (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO und § 20 (1) BauNVO). Auf die Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da es sich hier insgesamt um die Festsetzung einer privaten Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten - mit der Möglichkeit zur Errichtung eines dem Nutzungszweck entsprechenden Gebäudes handelt. Da es sich hier nicht um ein klassisches Baugebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung handelt, kann auch der § 17 BauNVO - "Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung" - nicht zugrunde gelegt werden, dies gilt ebenso für die übrigen, im Zusammenhang mit der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl anwendbaren Paragraphen der Baunutzungsverordnung (§ 16 BauNVO - § 21 a BauNVO).

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 und § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Wie bereits unter Punkt 2.3 - Maß der baulichen Nutzung - erwähnt, wird eine überbaubare Fläche in der Nähe des Kimmenauer Weges zur Errichtung eines Vereinsheimes für die Kleingartenanlage festgesetzt. Die Festsetzung der Bauweise entsprechend § 22 BauNVO erfolgt nicht, da es sich hier lediglich um die Errichtung eines Baukörpers handelt, der in keinem Zusammenhang mit weiteren bebaubaren Flächen steht. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen (gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO) festgelegt, städtebauliche oder stadtgestalterische Gründe zur Festsetzung von Baulinien bestehen nicht. Eine Unterschreitung der ausgewiesenen Baufläche durch den späteren Baukörper ist unproblematisch.

Sonstige Nebenanlagen (gemäß § 23 (5) BauNVO) sind unzulässig, Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Kleingartenanlage, in der mit Ausnahme des Vereinsheimes lediglich den Parzellen zugeordnete Gartenlauben zulässig sind.

Die Zulässigkeit der genannten Gartenlauben richtet sich nach dem Bundeskleingartengesetz, so daß hier ein Regelungsbedürfnis durch die planungsrechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplanes nicht gegeben ist. Gleiches gilt für die Gliederung der Fläche durch Gartenparzellen und Gartenwege. Gemäß § 3 (2) BKleingG ist für die Gartenlaube eine maximale Grundfläche von 24 m² zulässig.

2.5 Grünflächen

2.5.1 Dauerkleingärten (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 457 ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Anlage von Dauerkleingärten zu schaffen. Geplant sind auf dem ca. 2,4 ha großen, zwischenzeitlich in städtischem Besitz befindlichen Gelände die Anlage von ca. 40 - 45 Kleingartenparzellen sowie Vereinsheim, Kinderspielplatz und eine Fläche zur Unterbringung von Stellplätzen. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Damit ist auch die Voraussetzung zur Anwendung des Bundeskleingartengesetzes gegeben; hier heißt es: "Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist." (§ 1 (3) Bundeskleingartengesetz). Eine weitere parzellenmäßige Gliederung der Fläche erfolgt planungsrechtlich nicht. Dies bleibt dem weiteren Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Mit der Ausweisung als Kleingartenanlage und der Schaffung von ca. 40 - 45 Kleingartenparzellen wird dem Defizit an Kleingartenparzellen im Remscheider Stadtgebiet entgegengetreten. Die Nutzer der Grabelflächen nahe der Wülfing-Siedlung, die ihre Parzellen aufgrund des kontaminierten Bodens aufgeben müssen, können in einem gewissen räumlichen Zusammenhang mit der genannten Siedlung neue Kleingärten anlegen. Eine Gefährdungsabschätzung des TÜV Rheinland hat ergeben, daß keine Altlasten vorhanden sind und eine gärtnerische Nutzung der betreffenden Fläche unbedenklich ist.

2.5.2 Spielflächen (Hinweis) (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Den Nutzern der Kleingartenanlage und ihren Kindern steht eine ca. 300 m² große Spielfläche an zentraler Stelle zur Verfügung. Sie befindet sich im Erschließungsbereich der Kleingartenanlage mit unmittelbarer Blickbeziehung zum Vereinshaus. Da die Spielfläche Bestandteil der Kleingartenanlage ist, wird sie ebenfalls innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

2.5.3 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 457 grenzt westlich unmittelbar an den Kimmenauer Weg an. Im Bereich des Kimmenauer Weges und zum Teil auch entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich noch schützenswerte

ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Kimmenauer Weges und entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird dieser Streifen in einer Breite von 8 m festgesetzt.

Im Zufahrtsbereich der Kleingartenanlage wird eine Fläche von ca. 2,50 m Breite zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und durch ca. 1 m breite Streifen zur Gliederung der Stellplätze, der Fläche zur Errichtung des Vereinsheimes. Um darüber hinaus die zentrale Wirkung des Kinderspielplatzes zu unterstützen, erfolgt hier noch die Darstellung (Hinweis) von vier anzupflanzenden Bäumen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ebenfalls als Hinweis. Eine weitere Strukturierung des Plangebietes erfolgt nicht.

2.5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Fläche zur Anlage von Dauerkleingärten befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des landschaftlichen Freiraumes. Gegenwärtig befindet sich die betreffende Fläche noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, die Grenze des künftigen Naturschutzgebietes Westerholt verläuft entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze. Die unmittelbare Nachbarschaft zum künftigen Naturschutzgebiet Westerholt sowie die direkte Sichtbeziehung zur freien Landschaft erfordern eine ausreichende Abschirmung der Anlage. Aus diesem Grund werden entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze Pflanzstreifen in einer Breite von 8 m, entlang des Kimmenauer Weges und der südlichen Plangebietsgrenze Pflanzstreifen in einer Breite von 5 m und im Einmündungsbereich der Anlage ebenfalls entlang des Kimmenauer Weges Pflanzstreifen in einer Breite von 2,50 m festgesetzt. Die im Rahmen der Textl. Festsetzungen näher aufgeführten Pflanzenarten sind hier anzupflanzen. Damit wird neben einer Abschirmung der Anlage zur freien Landschaft und zum Naturschutzgebiet Westerholt auch eine ausreichende Kompensationsmaßnahme aufgrund der geänderten Flächennutzung erreicht.

Da auch die ursprüngliche Nutzung der Fläche als Ackerland keinen hohen ökologischen Wert darstellt, die geplante Nutzung als Dauerkleingartenanlage ökologisch sogar höher zu bewerten ist, kann auf weitergehende Kompensationsmaßnahmen sowie die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes verzichtet werden. Durch die zukünftige Nutzung der Fläche und die damit verbundene, notwendige Festsetzung von anzupflanzenden Heckenstrukturen ergibt sich eine ökologische Wertsteigerung um 15.100 Ökopunkte.

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

Der Bericht zur Gefährdungsabschätzung des TÜV Rheinland für die Bebauungspläne Nr. 456 und Nr. 457 ergab, daß die geplante Nutzung der Fläche als Dauerkleingartenanlage unbedenklich ist. Sowohl die Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder als auch der Anbau von Nutzpflanzen ist gesundheitlich unproblematisch. Der genannte Bericht des TÜV Rheinland ist der Begründung als Anlage beigefügt.

2.7 Archäologische Bodendenkmäler (gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz)

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

3. Gutachten/gutachterliche Stellungnahmen

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

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 456 (Wülfing-Siedlung) und Nr. 457 (Kimmenau) durchgeführte Gefährdungsabschätzung ergab für den Bereich der geplanten Kleingartenanlage keine Untergrundbelastungen, die die geplanten Nutzungen, Kleingartenanlagen und Kinderspielplatz, ausgeschlossen hätten. Der Bericht zur Gefährdungsabschätzung vom 28.08.1990 ist der Begründung dieses Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

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

Auf die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes kann verzichtet werden, da eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehender Bebauung und durch die künftige Nutzung als Kleingartenanlage nicht gegeben ist. Obwohl die künftige Nutzung der heutigen Ackerfläche als Kleingartenanlage bereits eine geringfügige ökologische Aufwertung bedeutet, werden durch die festgesetzten Hecken umfangreiche Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Diese dienen der Einbettung der geplanten Anlage in das Landschaftsbild und sichern seine Verträglichkeit mit dem künftigen Naturschutzgebiet Westerholt.

Die künftige Nutzung der Fläche stellt eine Wertsteigerung um 15.100 Ökopunkte dar. Die seitens der Unteren Landschaftsbehörde durchgeführte Kompensationsermittlung erfüllt damit die Funktion eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

Seitens der Höheren Landschaftsbehörde wurde - aufgrund der Lage und der umfangreichen Begrünungsmaßnahmen - eine Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich in Aussicht gestellt; das zukünftige Naturschutzgebiet Westerholt klammert den Bereich des BP 457 aus.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND IHRE BEGRÜNDUNG

1. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) Bundeskleingartengesetz)

1.1 Innerhalb der überbaubaren Fläche ist nur die Errichtung baulicher Anlagen zulässig, deren Funktion in direktem Zusammenhang mit der Kleingartenanlage steht (Vereinshaus).

1.2 Bei der Genehmigung von Gartenlauben ist das Bundeskleingartengesetz anzuwenden; die Größe der Gartenlauben darf die gemäß § 3 (2) Bundeskleingartengesetz festgesetzte maximale Größe der Grundfläche von 24 m² nicht überschreiten.

1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausgeschlossen.

Ausschluß von Nebenanlagen (Begründung)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 457 wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Gründung einer Kleingartenanlage geschaffen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme des Vereinsheims und der Gartenlauben sind nicht wünschenswert und widersprechen dem Planungsziel. Aus diesem Grund wird nur eine geringe überbaubare Fläche festgesetzt, die der Errichtung eines Gebäudes dient, das in direktem Zusammenhang mit der Kleingartennutzung (Vereinshaus) steht. Überbaubare Flächen für die Gartenlauben werden nicht festgesetzt; ihre Zulässigkeit und Genehmigung richtet sich nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes. Um eine Ansammlung sonstiger "Hütten" zu verhindern, werden Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Dachneigung (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Die Dachneigung beträgt 0 - 23°.

Festsetzung der Dachneigung (Begründung)

Die Fläche der geplanten Kleingartenanlage liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Naturschutzgebiet Westerholt sowie in direkter Beziehung zur freien Landschaft. Um eine Integration der Gebäude in das Landschaftsbild bei weitestgehender Abschirmung durch die festgesetzten Hecken zu gewährleisten, werden stärker geneigte Dachflächen ausgeschlossen.

3. Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und (22) BauGB sowie § 9 (4) i.V.m. § 81 Abs. 4 BauO NW)

3.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

- 3.2 Die Pkw-Erschließungsflächen sowie die Flächen der Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.
- 3.3 Die Zulässigkeit von Garagen und Carports ist ausgeschlossen.

Ausschluß von Carports und Garagen (Begründung)

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in ausreichendem Umfang auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen möglich. Die Versiegelung sonstiger Flächen zur Anlage von Stellplätzen oder auch Garagen und Carports ist nicht wünschenswert und widerspricht dem Charakter des Plangebiets.

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

- 4.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind gemäß ihrer Kennzeichnung im Plan anzupflanzen und zu erhalten.
- 4.2 Die Hecken sind in ihrer Breite entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen und entsprechend der folgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.

Pflanzenliste:

Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	15 %	ca. 1 Stck. je 10 lfdm Hecke
Hainbuche	(Carpinus betulus)	5 %	ca. 1 Stck. je 20 lfdm Hecke
Weißdorn	(Crataegus monogyna oder laevigata)	25 %	
Hasel	(Corylus avellana)	20 %	
Schlehe	(Prunus spinosa)	10 %	
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	5 %	
Faulbaum	(Rhamnus frangula)	5 %	
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)	5 %	
Hundsrose	(Rosa canina)	3 %	
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)	2 %	
Traubenkirsche	(Prunus padus)	2 %	
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	1 %	
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)	1 %	
Ilex	(Ilex aquifolium)	1 %	

(% = prozentualer Flächenanteil innerhalb der Neupflanzung)

Anpflanzungen (Begründung)

Wie bereits mehrfach erwähnt, befindet sich die künftige Kleingartenanlage in direkter Sichtbeziehung zur freien Landschaft. Das künftige Naturschutzgebiet Westerholt grenzt westlich und nördlich direkt an das Plangebiet an. Gegenwärtig befindet sich das Plangebiet auch noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Hieraus ergibt sich, daß ein Schwerpunkt dieser Bauleitplanung den Schutz des Naturraumes betrifft. Die umfangreichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stellen neben einer Kompensationsmaßnahme auch die Einbettung der Kleingartenanlage in das gesamte Landschaftsbild dar. Gebäude werden durch Hecken abgeschirmt, der Blick in die freie Landschaft nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt.

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Durchsetzung des Bebauungsplanes/bodenordnende Maßnahmen

Erforderliche Grunderwerbsverhandlungen konnten auf gütliche Weise abgeschlossen werden; die künftig zur Anlage von Kleingärten festgesetzte Fläche befindet sich bereits im Besitz der Stadt Remscheid.

2. Sozialplan

Mit der Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes lebender Personen nicht zu erwarten; im Plangebiet selbst wohnen und arbeiten keine Personen. Ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

3. Kosten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Kosten in Höhe von ca. 750.000 DM verbunden. Der Grunderwerb ist erfolgt. Eine Förderung durch das Land NRW wird angestrebt.

4. Finanzierung

Entsprechend ihres Bedarfs werden die erforderlichen Finanzierungsmittel im Haushaltsplan der Stadt Remscheid bzw. im Investitionsprogramm berücksichtigt.

V. ANLAGEN

1. FNP-Auszug (Maßstab 1 : 500)
2. Bebauungsplan-Verkleinerung Nr. 457 (unmaßstäblich)
3. Gutachten TÜV Rheinland zur Gefährdungsabschätzung für die Bebauungspläne Nr. 456 (Wülfing-Siedlung) und Nr. 457 (Kimmenau)