

BEBAUUNGSPLAN NR. 491

PLANBEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Inhalt:

1. Planungserfordernis
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Bauplanungsrecht, übergeordnete Planungen
4. Städtebauliche Zielsetzungen
5. Planinhalte
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise
 - 5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Grün- und Spielflächen
 - 5.7 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 5.8 Altlasten
 - 5.9 Immissionsschutz
 - 5.10 Umweltverträglichkeit
6. Bodendenkmäler
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten- und Finanzierung

1. Planungserfordernis

Zu Beginn der 70er Jahre wurde für den im südlichen Reinshagen an der heutigen Bergwerkstraße gelegenen Bereich ein Bebauungsplan Nr. 247 erstellt, der die Errichtung mehrgeschossiger Wohngebäude zum Ziel hatte. Aufgrund der Einsprüche eines Grundeigentümers wurde das südlich eines geplanten Straßenstichs (Planstraße B) gelegene Wiesengelände von der Genehmigung des Bebauungsplans ausgenommen. Dieses als Pferdeweide genutzte Wiesengelände ist seitdem als größere Lücke zwischen dem Rand der vorhandenen Bebauung und der Bahnlinie verblieben.

1994 trat erstmalig ein Investor an die Stadt Remscheid heran mit der Absicht, dieses Gelände mit freistehenden Familienheimen zu bebauen. Nach anfänglicher Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach BauGB-Maßnahmegesetz hat der Rat der Stadt dann im März 1996 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den noch unbebauten Bereich nördlich der Bergwerkstraße beschlossen. Nachdem der frühere Investor von der Bauabsicht zurückgetreten war, hat nun ein neuer Investor das Gelände erworben und möchte es mit Eigenheimen in verdichteter Bauweise bebauen. Der Bebauungsplan soll das erforderliche Bauplanungsrecht für die geplante Wohnbebauung schaffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Freifläche des an der Bahnlinie gelegenen Wiesengeländes nordöstlich der Bergwerkstraße. Darüber hinaus sind auch wenige bebaute Grundstücksflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist aus dem anliegenden Lageplan zu ersehen.

3. Bestehendes Bauplanungsrecht, übergeordnete Planungen

Teile des Plangebiets sind bisher in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 50 und Nr. 247 enthalten. Die für die Neubebauung vorgesehenen Freiflächen dagegen sind bisher Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

In dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, in dem genehmigten Gebietsentwicklungsplan von 1999 (GEP 99) als Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereichs dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmt mit den Darstellungen des GEP überein.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Bebauung der noch verbliebenen größeren Lücke nördlich der Bergwerkstraße zwischen vorhandener Bebauung und dem Bahndamm. Die Bahnlinie grenzt an dieser Stelle des Stadtgebiets zugleich den Siedlungsbereich von dem Außenbereich ab, östlich des Bahndamms beginnt mit den Wiesen- und Waldgebieten der Landschaftsfreiraum.

Geplant sind von dem Investor Einfamilienhäuser in moderat verdichteter Bauweise. Die Wohngebäude reihen sich im Wesentlichen entlang einer geplanten Stichstraße, von der ein kurzer Wohnweg zur weiteren Erschließung abzweigt. Entsprechend der Umgebungsbebauung sollen die Wohnhäuser vorwiegend 1-geschossig ausgebildet werden, wobei aufgrund des stärkeren Geländegefälles zur Talseite hin 2 Geschosse zu Tage treten.

Die mit den Höhenlinien schwingende Bebauung soll sich in den Geländehang einfügen, das Baugebiet stark durchgrünt werden. Ein Kinderspielplatz ist an zentraler Stelle im Plangebiet vorgesehen.

5. Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zwar sind vom Investor ausschließlich reine Wohngebäude als zum Verkauf bestimmte Eigenheime geplant, jedoch soll als Art der Nutzung für die Bauflächen Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Somit wären unabhängig von der konkreten Bauabsicht des Investors spätere Umnutzungen der Gebäude oder von Gebäudeteilen u.a. zu der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, soweit für sie Bedarf besteht, allgemein zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung sind für die Wohngebiete im Regelfalle die nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) festgesetzt, lediglich für die eingeschossigen Gebäude ist die Geschossflächenzahl auf 1,0 reduziert. Überwiegend sind eingeschossige Gebäude, im Übergangsbereich zu den bestehenden Geschossbauten 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze oder zwingend festgesetzt.

5.2 Bauweise

In mehreren der Baugebiete ist eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise vorgesehen. Städtebauliches Ziel ist, an dieser Nahtstelle zwischen Geschoss- und Einzelbauweise eine vertretbare bauliche Verdichtung zuzulassen, die sowohl dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt wie auch die Einfügung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung sicherstellt. Da neben den südlich angrenzenden Großbauten in der näheren Umgebung auch einzelne längere Gebäudekörper sowie stattliche Einzelhäuser anzutreffen und prägend sind, können neben den Hausformen Einzel- und Doppelhaus auch kleinere Hausgruppen als eingefügt angesehen werden.

Da diese jedoch in der offenen Bauweise bis zu 50 m Länge und damit über den Umgebungsbestand der Einzelbauten hinausgehend zulässig wären, soll die Länge der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen auf 25 m begrenzt werden. In flächensparender Bauweise sind somit aus 3 bis höchstens 4 Einheiten bestehende Hausgruppen möglich, die in ihrer Längenausdehnung und ihrem Volumen etwa einem komfortablen Doppelhaus gleichkommen.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Da mit der Bebauungsplanung auch Eingriffe im Sinne des §18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) verbunden sind, die weitestgehend im Baugebiet selbst ausgeglichen werden sollen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen auf das für die angestrebte Wohnbebauung erforderliche Maß begrenzt und mit Ausnahme eventueller kleiner Gerätehäuschen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden (siehe textliche Festsetzung II Nr. 2). Dieser Ausschluss erfolgt für die Bauflächen des Investors (Baufelder 4, 5 und 6), da die zumeist geringen Grundstücksgrößen eine weitere Überbauung der Freiflächen kaum zulassen und etwaige von Nebenanlagen ausgehende Störungen (z.B. durch Anlagen für die Kleintierhaltung) in dem kleinteiligen Wohngebiet vermieden werden sollen.

Die Baugrenzen sind zumeist zusammenhängend über größere Bereiche hinweg gezogen worden, um eine variable Aufteilung der künftigen Baugrundstücke im Hinblick auf die Nachfrage zu ermöglichen.

5.4 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zu dem neuen Baugebiet erfolgt über die Reinshagener Straße und Bergwerkstraße. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt im wesentlichen durch eine neue Stichstraße, von der ein kurzer privater Wohnweg in südliche Richtung abzweigt. Ausgebildet werden sollen die Wohnstraßen als sparsam dimensionierte Mischflächen. Einige Besucherparkplätze für das Baugebiet sind im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Bergwerkstraße angeordnet.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Neubaugebiet über die in der Reinshagener Straße verkehrenden Buslinien 654 und 655 hinreichend angebunden. Diese Buslinien verkehren zurzeit während der Tageszeit im 20-Minuten-Takt, die Entfernungen zur Endhaltestelle Westhauser Straße sowie zur nördlich gelegenen Haltestelle Tyroler Straße betragen ca. 500 - 550 m Fußweg.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die für die Ver- und Entsorgung des Neubaugebiets erforderlichen Leitungen, Anlagen und Einrichtungen müssen neu hergestellt und in dem Bebauungsplan, soweit erforderlich, bauplanungsrechtlich festgesetzt und gesichert werden. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in einem am Ende der Stichstraße geplanten Pumpwerk gesammelt und von dort aus über eine Druckleitung dem vorhandenen Kanalsystem in der Reinshagener Straße zugeleitet.

Das Regenwasser der Straßen- und Dachflächen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und einer am Bahndamm gelegenen zentralen Muldenanlage zugeführt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der Muldenanlage wurde durch ein Versickerungsgutachten nachgewiesen. Zur Sicherstellung der Regenwasserentsorgung auch bei extremen Regenereignissen wird zusätzlich eine Rohrleitung unter dem Bahndamm hindurch verlegt, die als Notüberlauf etwaiges überstauendes Regenwasser auf die östlich des Bahndammes außerhalb des Plangebiets liegenden Waldflächen ableitet. Die grundsätzliche Zustimmung der Deutschen Bahn/DB Netz AG ist erfolgt, ein Gestattungsvertrag in Vorbereitung. In dem Bebauungsplan, der nur Teilflächen des Bahndammes enthält, ist die Rohrleitung des Notüberlaufs als Hinweisdarstellung enthalten. Die erforderlichen Zustimmungen und vertraglichen Sicherungen für die Regenwasserableitung sind von dem Erschließungsträger zum Abschluss des Erschließungsvertrags beizubringen.

Der in dem privaten befahrbaren Wohnweg geplante Regenwasserkanal verbleibt als privater Kanal und wird durch Erschließungsvertrag und Eintragung etwaiger Baulasten auf den Privatgrundstücken gesichert.

An der Einfahrt zu dem privaten Wohnweg ist ein Standort für Abfallbehälter ausgewiesen, auf dem die privaten Mülltonnen der Anlieger für die Entleerung zeitweise abgestellt werden können, da eine Befahrung des privaten Wohnweges durch Müllfahrzeuge nicht erfolgen kann. Dieser Standort zur Abholung wird als gemeinschaftliche Einrichtung für die Anlieger von dem Investor hergestellt.

5.6 Grün- und Spielflächen

Entsprechend der Umgebungsbebauung soll das Neubaugebiet stark durchgrünt sowie eine über die Baukörper, Garagen und deren Zufahrten hinausgehende Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken ausgeschlossen werden. In einem landschaftspflegerischen Begleitplan sind neben der Bilanzierung der durch die Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und Maßnahmen zu deren Ausgleich auch Vorschläge für die Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen enthalten, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden (siehe dazu auch Kap. 5.7 sowie textliche Festsetzungen I Nr. 2 nebst Pflanzliste sowie III Nr. 2).

Nach dem Runderlass des Innenministers vom 29.03.1978 „Bauleitplanung - Hinweise für die Planung von Spielflächen“ werden in dem Plangebiet etwa 550 qm Brutto-Spielflächen erforderlich (zugrunde gelegt sind max. 45 vorhandene und geplante Wohneinheiten (WE) im Plangebiet à 4 Einwohner (EW) je WE = 180 Einwohner; bei einer durchschnittlich erzielbaren Geschossflächenzahl von 0,8 für die Einfamilienhäuser und einem anzusetzenden Richtwert von 3,0 qm Brutto-Spielfläche je EW sind bis zu 540 qm Brutto-Spielflächen nachzuweisen). Der an zentraler Stelle im Plangebiet gelegene Spielplatz weist etwa 590 qm Bruttofläche auf und ist als Spielbereich B festgesetzt.

5.7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) verbunden. Im Rahmen einer landschaftspflegerischen Begleitplanung wurden diese Eingriffe bilanziert und Maßnahmen für den Ausgleich vorgeschlagen. Die Eingriffe können nur teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, weitere Ausgleichsmaßnahmen sollen daher an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen.

Den überwiegenden Teil der Neubaufächen bilden die ökologisch eher geringwertigen heutigen Weideflächen, die komplett entfallen, in ökologisch-funktionaler Hinsicht jedoch durch die entstehenden Rasen- und Wiesenflächen der Hausgärten weitgehend kompensiert werden. Zu dem höherwertigen Grünbestand zu zählen sind in dem Plangebiet insbesondere die als Sichtschutz und Abstandsgrün entstandenen Grenzpflanzungen entlang der südlichen Grenzen des Plangebiets sowie den nordwestlich an die Weide angrenzenden Grundstücken, die im Norden gelegene und sich in jungem Sukzessionsstadium befindenden Gartenbrache sowie insbesondere der auf den Böschungsfächen des Bahndammes vorhandene, relativ homogene und landschaftsgerechte Gehölzbestand, der neben einer flächendeckenden Baumschicht auch einen Unterwuchs von bis zu 5 m hohen Sträuchern fast ausschließlich heimischer Arten sowie eine dichtere Krautschicht aufweist. An prägenden Einzelbäumen sind insbesondere die beiden Blutbuchen zu erwähnen, die mit einem Kronendurchmesser von etwa 25 m ein stattliches Baumtor am Ende des privaten Zufahrtsweges zu dem abseits gelegenen Gebäude Reinshagener Straße 107 bilden.

Der erhaltenswerte Grünbestand des Bahndammes bleibt von der Neuplanung unberührt, die beiden Blutbuchen werden im Bebauungsplan bestandsgeschützt. Auch die Grenzpflanzungen entlang der südlichen Grenze des Neubaugebietes bleiben erhalten und werden um einem 3 m breiten Streifen mit Anpflanzungsgebot für vorwiegend heimische Bäume und Sträucher angereichert, eine weitere mit Gehölzen bestandene Böschungsfäche ist mit einem Pflanzbindungsgebot belegt und grenzt als vorhandenes Landschaftselement und Abstandsgrün die private Grundstücks- und Baufläche von dem südöstlich angrenzenden Spielplatz ab. Eingriffe durch die geplante Bebauung erfolgen insbesondere im Bereich der im Norden gelegenen Gartenbrache sowie der mit Wald und Grenzpflanzungen bestandenen Grundstücksflächen im Nordwesten des Plangebiets, darüber hinaus entfällt eine Gehölzgruppe und kleine Sukzessionsfläche im Bereich der geplanten Muldenanlage.

Zu Sicherstellung des erforderlichen Ausgleichs im Plangebiet wird mit der textlichen Festsetzung II Nr. 2 die Begrünung der nicht überbaubaren und nicht bebauten Grundstücksflächen vorgeschrieben, darüber hinaus sind Anpflanzungsgebote für Einzelbäume entlang der geplanten Stichstraße sowie Flächen für Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen festgesetzt. Die Arten der Bepflanzungen können aus einer Pflanzliste gewählt werden, die eine Bepflanzung mit landschaftsgerechten und heimischen Gehölzarten sicherstellt, eine Mischung mit Ziersträuchern bis zu einem Verhältnis 1 : 1 ist zulässig. Während die Baumarten generell verbindlich sind – gewählt werden kann hierbei zwischen heimischen Laubbäumen sowie einer Auswahl von Obstsorten -, werden die Arten der Strauchliste nur für die zeichnerisch festgesetzten Flächen verbindlich festgesetzt und zur Anpflanzung auf den privaten Grundstücksfreiflächen lediglich empfohlen. Die Auswahl der Arten für die Baum- Strauch- und sonstigen Pflanzungen erfolgte dabei unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und berücksichtigt neben den Standortbedingungen insbesondere auch die Kleinteiligkeit des Baugebiets und der geplanten Grundstückszuschnitte.

Für den externen Ausgleich werden von der Stadt Remscheid Flächen bereitgestellt und die Maßnahmen durch die Stadt durchgeführt. Die Kostenerstattung erfolgt nach § 135a (4) BauGB.

Auf einzelnen Grundstücken im Nordosten des Plangebiets besteht bisher Wald i.S. des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes. Die Forstbehörden haben einer Umwandlung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Grundsatz zugestimmt, wenn ein Ausgleich durch eine 2-fache Ersatzaufforstung an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgt. Flächen für erforderlichen Waldausgleich wurden bereits in früheren Zeiten in Form eines „Ersatzaufforstungsflächen-Guthabenkontos“ im Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt.

Hingewiesen wird darauf, dass nach § 43 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in Gebäuden mit einem Abstand von weniger als 100 m zu Wald nur errichtet und betrieben werden dürfen, wenn durch geeignete Maßnahmen - z.B. durch Anbringung einer geeigneten nichtrostenden Funkenfangvorrichtung an der Mündung von Schornsteinen - gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht. Die Erfüllung entsprechender in dem Baugenehmigungsverfahren zu treffenden Auflagen wären der Baugenehmigungsbehörde vor Inbetriebnahme der Feuerstelle durch Bescheinigung der zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisterin oder des Bezirksschornsteinfegermeisters nachzuweisen.

5.8 Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Altlasten-Ersterfassung durchgeführt. Mit Ausnahme von Hinweisen auf einzelne frühere Bombentrichter unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze (zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb des Planbereichs) haben sich keine weiteren Hinweise auf Altlasten-Verdachtsflächen ergeben. Zur Erkundung der Lage der früheren Bombentrichter und Untersuchung des Füllmaterials wurden auf den betroffenen Grundstücken insgesamt 11 Sondierungsbohrungen abgeteuft sowie 5 Schürfe ausgehoben.

Die Sondierungen und Schürfe bestätigten 2 frühere Bombentrichter, von denen einer mit inertem Bodenmaterial, der andere dagegen mit Bauschutt aufgefüllt wurde. Der durchgeführte Schurf 9 ergab bei letzterem Trichter eine ca. 0,8 m tief reichende Auffüllung mit einem Gemisch aus Asche, Schlacke, Steinen, Ziegelbruch, etwas Glasbruch sowie einzelnen Metall- und Keramikstücken.

Die Untersuchung der aus dem Trichter entnommenen Mischprobe für den Wirkungspfad Boden – Mensch hat ergeben, dass der Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwas-

serstoffen (PAK) gering ist, der Gehalt für Benzo(a)pyren weit unter dem Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Anhang 2 „Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte“ der BBodSchV vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)) für Wohngebiete liegt. Auch die Gehalte der untersuchten Metalle liegen - mit Ausnahme von Blei - ebenfalls deutlich unter den Prüfwerten für Wohngebiete. Der Bleigehalt dagegen liegt mit 290 mg/kg etwas über dem Prüfwert (200 mg/kg).

Laut Bodengutachten geht von dem Füllmaterial zurzeit keine Gefährdung des Grundwassers, der Umwelt oder der geplanten Wohnbebauung aus. Für den Fall, dass an dieser Stelle künftig Nutzgärten oder ein Kinderspielplatz angelegt werden, wird vorgeschlagen, das Material mit einer Grabesperre (z.B. Geotextil) zu bedecken und mindestens 0,6 m hoch mit inertem Bodenmaterial zu überdecken. Bei baubedingtem Bodenaushub ist ein Gutachter hinzu zu ziehen und der Aushub gemäß der LAGA-Richtlinie auf seine Verwertungsmöglichkeit zu untersuchen.

Nach der Untersuchung beschränkt sich die Auffüllung auf den im Durchmesser etwa 5 m großen Zentralbereich des früheren Trichters. In dem Bebauungsplan ist dieser Bereich als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

5.9 Immissionsschutz

Zur Ermittlung der auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Geräuschemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Rheinland/Berlin-Brandenburg erstellt, die als Geräuschquellen die Bahnlinie Wuppertal – Solingen sowie die Reinshagener Straße berücksichtigt. Danach wurden für die der Bahnlinie zugewandten Häuserfronten der östlichen Gebäudereihe Beurteilungspegel tagsüber zwischen 50 und 55 dB(A), nachts zwischen 45 und 50 dB (A) ermittelt, für das im Nordwesten des Plangebiets unmittelbar an der Bahnstrecke geplante Gebäude werden 50 dB(A) zur Nachtzeit geringfügig überschritten. Für die der Reinshagener Straße zugewandten Häuserfronten der nächstgelegenen Gebäude betragen die Beurteilungspegel tagsüber ebenfalls zwischen 50 und 55 dB(A), nachts werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) lediglich an zwei bestehenden Gebäuden geringfügig überschritten.

Somit werden in dem Plangebiet die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthaltenen „schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ tagsüber eingehalten, zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte lediglich an der ersten zur Bahnlinie hin gelegenen Gebäudezeile sowie für die beiden im Südwesten des Plangebiets gelegenen Gebäude überschritten, auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990) werden mit Ausnahme des nordöstlichsten Gebäudes eingehalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen jedoch keine Grenzwerte für eine Bebauung dar. Grundsätzlich ist der Belang des Schallschutzes als ein wichtiger Planungsgrundsatz in die erforderliche Abwägung der verschiedenen Belange einzustellen. Da der Planbereich durch den Verkehrslärm des seit Jahrzehnten bestehenden Schienenverkehrs vorbelastet ist, eine strikte Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte die Schließung und Bebauung der verbliebenen Lücke letztlich nicht zulassen würde, ist abzuwägen, ob ein Ausgleich durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen herzustellen ist.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Schallschirms zwischen Bahn und zu schützender Bebauung sind zwar grundsätzlich möglich, sie ständen jedoch aufgrund der relativ geringen Überschreitungen und des erzielbaren Effekts in keinem Verhältnis zu den voraussichtlich hohen Kosten einer solchen Maßnahme. Dies umso mehr, als die Orientierungswerte zur Tagzeit eingehalten werden können, ein Schutz der Grundstücksfreiflächen vor einwirkendem Verkehrslärm somit nicht zu besorgen ist.

Daher kann der Schallschutz, der aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte zur Nachtzeit lediglich an den o.a. Stellen im Planbereich erforderlich wird, über eine geeignete Grundrissgestaltung der Neubauten (z.B. durch Anordnung der Schlafräume auf der der Bahn abgewandten Seite) hinaus mit passiven Maßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dächer) sichergestellt werden. Im Bebauungsplan wurden dazu mit textlicher Festsetzung I Nr. 1 die in der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - Ausgabe November 1989 enthaltenen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden im Lärmpegelbereich I festgesetzt, dem die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechen. Diese Anforderungen werden im allgemeinen mit einer heute bei Neubauten üblichen Bauausführung bereits erreicht, besondere bauliche Vorkehrungen sind im Grunde daher nicht erforderlich.

Jedoch wird empfohlen, an Schlafräumen, vor denen nachts Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, den Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen, da geöffnete Fenster bei warmer Witterung ein ungestörtes Schlafen beeinträchtigen können.

5.10 Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, BGBl. I S. 1914) war für diesen Bebauungsplan nicht durchzuführen. Mit dem Bebauungsplan wird neues Bauplanungsrecht für etwa 7.500 qm Grundfläche (i.S. des § 19 (2) Baunutzungsverordnung) geschaffen. Die zulässigen Grundflächen für die Neubaumaßnahmen bleiben somit weit unterhalb des Schwellenwertes, der eine allgemeine Vorprüfung (sog. „Screening“) nach Zif. 18.8 der Anlage 1 zum UVP erforderlich machen würde.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung und der doch eher geringfügigen Flächengröße des Vorhabens kann auch ohne formelle Vorprüfung festgestellt werden, dass durch die Neubauvorhaben bei Anlegung der Kriterien der Anlage 2 zum UVP keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Umweltbelange und Auswirkungen auf die in § 2 (1) UVP genannten Schutzgüter im Rahmen der erfolgten fachtechnischen Untersuchungen und Beteiligungen für die erforderliche Abwägung im Planverfahren ausreichend geprüft sind.

6. Bodendenkmäler

Hinweise auf Bodendenkmäler in dem Planbereich liegen bisher weder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege noch der Unteren Denkmalbehörde vor. Jedoch wurden systematische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung des archäologischen Potentials in dem Planbereich bisher nicht durchgeführt. Nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist generell die Entdeckung eines Bodendenkmals auf einem Grundstück der Gemeinde/Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland/Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Fundstelle zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Vollzug des Bebauungsplans grundsätzlich nicht erforderlich. Sollten Grundstücksbereinigungen im Einzelfalle zweckmäßig erscheinen, so können diese auf dem Wege einer freiwilligen Grenzregelung erfolgen.

Die zur Erschließung der Neubauten erforderliche öffentliche Stichstraße liegt vollständig auf dem zusammenhängenden Grundstück des Eigentümers und Investors, der als Vorhaben- und Erschließungsträger an einer zügigen Herstellung des Bauplanungsrechts interessiert ist. Auch die Grundflächen für den Spielplatz und die zentrale Muldenanlage sind Eigentum des Vorhabenträgers.

8. Kosten- und Finanzierung

Die Herstellung und Finanzierung der Erschließungsanlagen einschließlich des öffentlichen Spielplatzes sollen durch Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB auf den Investor übertragen werden. Der öffentlichen Hand entstehend durch den Vollzug der Bauleitplanung somit keine Kosten.

Anlage:

- Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 491