

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

Gem. § 9 (8) i.V.m. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 676
Gebiet: nördlich Schwarzer Weg**

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung
2. Lage im Raum
3. Örtliche Situation / bestehende Nutzung

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Regionalplan Düsseldorf (RPD)
2. Flächennutzungsplan (FNP)
3. Landschaftsplan Remscheid Ost
4. Schutzgebiete und -objekte
5. Bebauungsplan Nr. 495 und Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung
6. Bebauungsplan Nr. 495 1. Änderung

III. GEPLANTE VERFAHRENSCHRITTE UND VERFAHRENSART

1. Planungsrechtliches Verfahren
2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 (1) BauGB
5. Offenlagebeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
2. Innere Erschließung und ruhender Verkehr
3. Ver- und Entsorgung
4. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele
5. Planinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet / WA-Gebiet)
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)
 - 5.2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3.1 Bauweise
 - 5.3.2 Garagen, Stellplätze und Carports
 - 5.3.3 Nebenanlagen
 - 5.3.4 überbaubare Grundstücksfläche, Festsetzungen durch Baugrenzen
 - 5.3.5 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen
 - 5.3.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.3.7 Dachform und Dachneigung
 - 5.3.8 Zulässigkeit von Gartenhäusern
6. Private Grünflächen, Spielplätze
7. Öffentliche Grünflächen
8. Fläche für die Landwirtschaft (Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes)
9. Straßenverkehrsflächen
10. Umweltbezogene Belange
 - 10.1 Umweltbericht
 - 10.2 Artenschutzvorprüfung (Stufe I)
 - 10.3 Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung
11. Baudenkmäler
12. Archäologische Bodendenkmäler
13. Altlasten
14. Staatlicher Kampfmittelräumdienst
15. Ferngasleitung

V. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Kosten / Finanzierung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 495 Gebiet: Bergisch Born II ist seit dem 15.06.1999 rechtsverbindlich. Das prioritäre städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanes war es, zu diesem Zeitpunkt dringend benötigte Gewerbeflächen in Remscheid zu schaffen. Weitere Ziele des Bebauungsplans waren die Schaffung eines Nahversorgungsbereiches und die Erweiterung von Wohnbauflächen nordöstlich des Schwarzen Weges. Südwestlich dieser Wohnfläche ist der Schulstandort der Waldorfschule langfristig planungsrechtlich gesichert worden.

Die Wohnbaufläche nordöstlich der Straße Schwarzer Weg ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzel- und Doppelhäusern im Bebauungsplan Nr. 495 festgesetzt. Dieser Bebauungsplan ist im Bereich nordöstlich Schwarzer Weg geändert worden. Seit dem 10.06.2008 ist der Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung Gebiet: Schwarzer Weg, östlich Bahntrasse Bergisch Born – Lennep rechtsverbindlich.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zur zweiten Änderung sind drei wesentliche Anpassungen gegenüber des Bebauungsplan Nr. 495 planungsrechtlich umgesetzt worden. Zwei Baufenster (WA-Fläche) sind zusammengeführt und in ihrer Tiefe vergrößert worden. Die erforderliche Stichstraße mit Wendekreis konnte aufgrund der Zusammenlegung von Baufeldern entsprechend gekürzt werden und der ursprünglich zwischen den beiden Baufeldern liegende Kinderspielplatz wurden in den nördlichen Bereich des Plangebietes verschoben.

Trotz der Optimierung der Bauflächen und Baufenster konnte erst im Jahr 2018 ein Vorhabenträger gefunden werden, der ernsthaft an der Umsetzung der Planung interessiert ist. Um die Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers umsetzen zu können, sind marginale planungsrechtliche Anpassungen im Bebauungsplan erforderlich. Auch wenn die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplans Nr. 495 2. Änderung nicht wesentlich von den Planvorstellungen des Vorhabenträgers abweichen, sind die Grundzüge der Planung doch insoweit berührt, dass eine Planänderung, bzw. Planneuaufstellung erforderlich ist.

Im Bereich der nördlichen Baufelder muss die Erschließung optimiert werden und die nördlich vorgelagerte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz soll zur privaten Grünfläche als Erweiterung privater Gärten festgesetzt werden.

Der Fachdienst Jugend hat zu diesem Sachverhalt, auf diesen Kinderspielplatzstandort, zu Gunsten einer privaten Grünfläche, zu verzichten, bereits im Vorfeld Stellung genommen. Der Fachdienst führt aus, dass in der Spielflächenplanung 2015 im Stadtbezirk Bergisch Born eine ausreichende Versorgung gegeben ist und somit keine weitere Spielfläche umgesetzt werden muss. Darüber hinaus wird diese Fläche aus der aktuell zu überarbeitenden Spielflächenplanung herausgenommen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Umnutzung von einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche vertretbar.

Darüber hinaus müssen die mit der Umsetzung der Planung, auch der Planung die sich noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans N. 495 2. Änderung befinden, ausgelösten Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert werden. Dies soll auf der der Allgemeinen Wohnbaufläche nordöstlich vorgelagerten landwirtschaftlichen Fläche, die sich im Landschaftsschutzgebiet befindet, umgesetzt werden. Diese Fläche wird dem entsprechend in das neue Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 676 mit aufgenommen. Die angestrebte Planung, da dieses planerische Ziel bereits schon im Bebauungsplans Nr. 495 2. Änderung verfolgt wurde, wird als städtebaulich sinnvoll und positiv beurteilt. Da in

Teilen die Grundzüge der Planung des BP Nr. 495 2. Änderung betroffen sind, ist das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 676 erforderlich.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 676 befindet sich im Stadtbezirk drei –Lennep der Stadt Remscheid und dort im Bereich Bergisch Born. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst umfasst die Flurstücke 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171 und Teilstücke aus 89, 152 und 185 in der Flur 17 Gemarkung Bergisch Born. Die nordwestliche Begrenzung des Plangebiets sind die Flurstücksgrenzen der Flurstücke Teil aus 89, 160, 161, 162, 163 und 154. Die nordöstliche Begrenzung ist die Flurstücksgrenze des Flurstücks 164. Die westliche Begrenzung ist die alte Plangebietsabgrenzung aus dem Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung die gleichzeitig die westliche Begrenzung der neue Straßenbegrenzungslinie des Fuß- und Radweges ist.

3. Örtliche Situation / bestehende Nutzung

Das Gebiet im Bereich des Schwarzen Weges ist primär geprägt durch den Schulstandort der Waldorf-Schule die südwestlich des Schwarzen Weges liegt. Gegenüber der Schule befindet sich eine Freifläche, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, die aber durch den Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung und seinen Vorläufer Bebauungsplan Nr. 495 bereits planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Südlich der Waldorf-Schule befindet sich die Bornfelder Straße (B 237) die die Verbindungsachse zwischen Bergisch Born/Lennep und Hückeswagen herstellt.

Die Schule wird im Bebauungsplan Nr. 495 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt und die B 237 als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Gemäß der entsprechenden Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der neue Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf) den bisherigen Regionalplan (GEP 99) ab.

Die Regelungen des RPD sind somit gemäß §§ 4 und 5 Raumordnungsgesetz (ROG) sowie gemäß fachrechtlicher Raumordnungsklauseln zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 676, und seinen Umgebungsbereich, weist der RPD die Flächen als Freiraum aus.

Dies stellt zur angestrebten Planung keinen Widerspruch dar. Die Kommunen haben durch ihre Bauleitplanungen zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. In den im RPD zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung, kann es erforderlich sein, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen.

Somit kommt es zu keinem Widerspruch zwischen der diesbezüglichen Vorgabe des Regionalplans und den Planungen der Stadt Remscheid.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid stellt die Flächen des Plangebiets als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz dar. Der Bereich südlich-östlich angrenzend wird bis zur Landschaftsschutzgrenze als Wohnbaufläche dargestellt. Südwestlich des Schwarzen Weges wird die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Kindergarten dargestellt.

Im weiteren östlichen Bereich, nördliche der Bornefelder Straße stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche bzw. nördlich daran angrenzend Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet mit der überlagernden Darstellung Fläche für die Landwirtschaft dar.

Als Zäsur zum südlich gelegenen Gewerbegebiet Bergisch Born stellt der Flächennutzungsplan die Bornefelder Straße (B 237) als Verkehrsfläche dar.

Das Plangebiet des BP Nr. 676 wird, wie oben erwähnt, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Festsetzung als Private Grünfläche im Bebauungsplan Nr. BP 676 widerspricht nicht der städtebaulichen Steuerungsfunktion des FNP im „Großen und Ganzen“.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 676 weichen zum Teil (im Bereich der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz der Kategorie B) von den Darstellungen des FNP ab. Damit ist der Bebauungsplan zwar grundsätzlich nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt, die betroffene Fläche liegt jedoch unter der Darstellungsuntergrenze des FNP (2.000 m²).

Der Fachdienst Jugend hat zu diesem Sachverhalt, auf diesen Kinderspielplatzstandort zu Gunsten einer privaten Grünfläche zu verzichten, bereits im Vorfeld Stellung genommen. Der Fachdienst führt aus, dass in der Spielflächenplanung 2015 im Stadtbezirk Bergisch Born eine ausreichende Versorgung gegeben ist und somit keine weitere Spielfläche umgesetzt werden muss. Darüber hinaus wird diese Fläche aus der aktuell zu überarbeitenden Spielflächenplanung herausgenommen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Umnutzung von einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche vertretbar, ebenso ist es nach derzeitigem Kenntnisstand vertretbar, da lediglich der planungsrechtliche Status der Grünfläche verändert wird, auf ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans zu verzichten. Eine entsprechende Prüfung hat im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) und (2) BauGB stattgefunden, es sind keine erweiternden Erkenntnisse vorgetragen worden die hätten berücksichtigt werden müssen.

3. Landschaftsplan Remscheid Ost

Der Rat der Stadt Remscheid hat am 17.03.2003 den Landschaftsplan Remscheid Ost als Satzung beschlossen. Sein Geltungsbereich überlagert an der nordöstlich Plangebietsgrenze das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 676. Der Bebauungsplan setzt die überlagernde Fläche als Fläche für die Landwirtschaft fest. Der Gehölzbestand am östlichen Rand des Plangebietes ist als geschützter Landschaftsbestandteil (LB O.2.8.10) festgesetzt.

Nachrichtlich werden die Landschaftsschutzgrenze und das Landschaftsschutzgebiet im Bebauungsplan dargestellt. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der naturräumlichen Einheit der Lenneper Hochflächen.

Auf dieser Fläche werden die durch die Planung im Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 676 ausgelösten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.

4. Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 676 befinden sich Teilflächen des LSG-4709-0002 „Remscheid-Ost“ und des Naturparks NTP-002 „Bergisch Land“, zudem gehört das gesamte Plangebiet zur Biotopverbundfläche (VB-D-4809-021) „Agrar- und Waldlandschaft westlich der Dörpe“. Die Gehölzbestände am östlichen Rand des Plangebietes sind als geschützter Landschaftsbestandteil (LB O.2.8.10) im Landschaftsplan festgesetzt. Weitere Schutzgebietsausweisungen nach § 21-29 oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG liegen im Plangebiet nicht vor.

Der geschützte Landschaftsbestandteil LB O.2.8.10, der im Landschaftsplan festgesetzt ist, wird im Bebauungsplan Nr. 676 ebenfalls gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts als geschützter Landschaftsbestandteil an der nordwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet RS-005 „Dörpetal und Seitentäler“ befindet sich im Nordosten in etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet. Dieses Gebiet ist im landesweiten Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als schutzwürdiges Biotop (BK-4809-0084) aufgeführt.

In etwa 50 m Entfernung südlich des Plangebietes befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Nass- und Feuchtgrünland inkl. Brachen (NECO) in Bergisch-Born“ (Kennung: BT-4809-0080-2010).

Neben den Schutzgebieten nach LNatSchG NRW existieren weitere Schutzkategorien, die nicht über den Landschaftsplan ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um Natura 2000-Gebiete (i.S.d. § 17 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Wupper und Wipper“ (Kennung: DE-4810-301), liegt in etwa 5,7 km Entfernung östlich vom Plangebiet. Europäische Vogelschutzgebiete kommen weiträumig nicht vor.

5. Bebauungsplan Nr. 495 und Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung

Der seit dem 15.06.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 495 Bergisch Born II setzt nördlich der Straße Schwarzer Weg ein Allgemeines Wohngebiet mit einer mittig zwischen zwei Baufeldern liegende Kinderspielfläche fest.

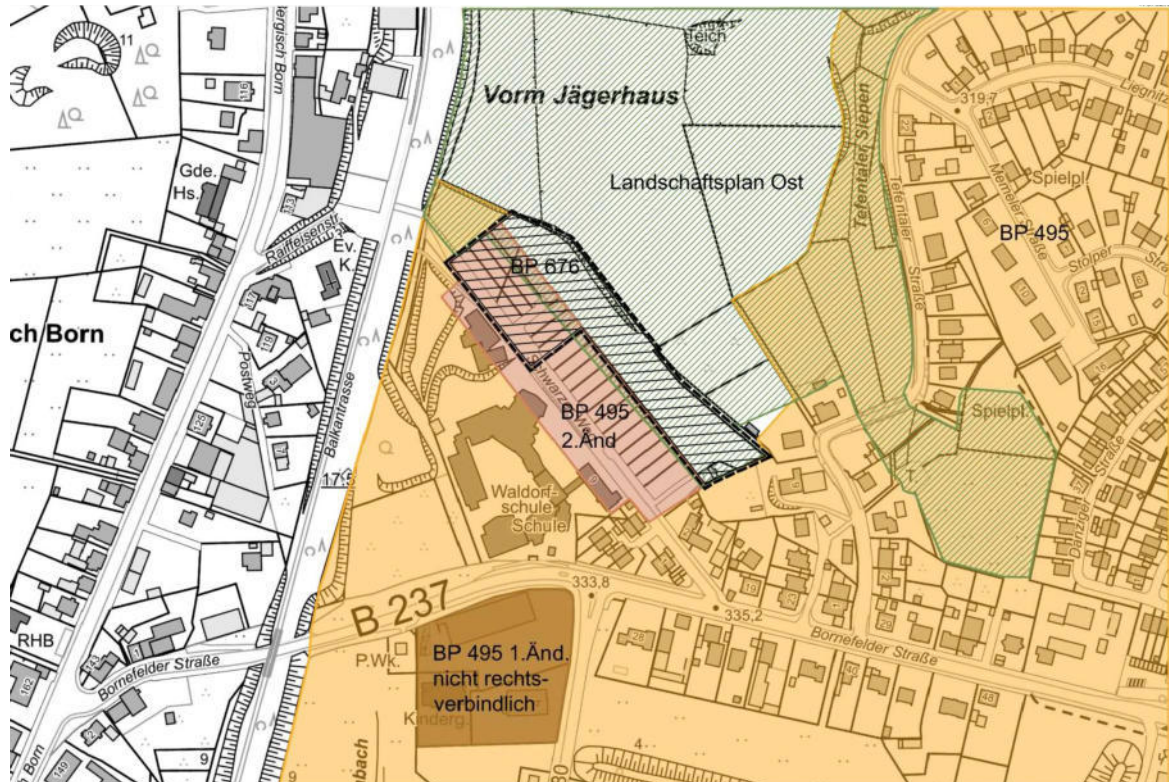
Nachfolgend wurde am 10.06.2008 die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 495 rechtsverbindlich.

Um die Erschließungskosten zu reduzieren ist die Straße Schwarzer Weg entsprechend gekürzt worden. Da damit die Grundzüge der Planung berührt waren, musste das zweite Änderungsverfahren eingeleitet werden. Darüber hinaus sollte die Verlagerung des Kinderspielplatzes und die Zusammenlegung und Vergrößerung der Baufenster eine höhere bauliche Flexibilität gewährleisten.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 676 und seinen Festsetzungen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 495 2. Änderung für diesen überlagernden Bereich verdrängt.

6. Bebauungsplan Nr. 495 1. Änderung

Das Planverfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans endete am 14.06.2002 mit dem Ende der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und ist danach nicht weiter zur Offenlage bzw. final zum Satzungsbeschluss geführt worden.



III. GEPLANTE VERFAHRENSCHRITTE UND VERFAHRENSART

1. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 676 wird im Regelverfahren gemäß der §§ 2 bis 4 BauGB aufgestellt.

2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 676 Gebiet: nördlich Schwarzer Weg gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.12.2019 im Amtsblatt der Stadt Remscheid ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 (1) BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 676 Gebiet: nördlich Schwarzer Weg gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse haben gleichlautende Empfehlungen abgeben. Die Bezirksvertretung Lennep hat die Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in ihrer Sitzung am 20.02.2019 mittels Planaushang beschlossen.

Die entsprechenden Planunterlagen haben in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 14.02.2020 im Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung öffentlich ausgelegen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 (1) BauGB

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 676 Gebiet: nördlich Schwarzer Weg gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse und die Bezirksvertretung haben gleichlautende Empfehlungen abgeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Beteiligung nach § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB schriftlich benachrichtigt.

Die schriftliche Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.01.2020.

5. Offenlagebeschluss gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Remscheid hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 676 Gebiet: nördlich Schwarzer Weg gefasst. Die zu beteiligen Ausschüsse und die Bezirksvertretung haben gleichlautende Empfehlungen abgeben.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit von Montag den 26.10.2020 bis einschließlich Freitag den 27.11.2020 stattgefunden.

In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt Remscheid die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 15.10.2020 statt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Stadt Remscheid soll in einer seiner nächsten Sitzungen, zusammen mit den Ergebnisberichten aus den Beteiligungen gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 676 gemäß § 10 Abs. 1 fassen.

IV. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung Stadt Remscheid und Lennep über die B 51 Straße Bergisch Born und die B 237 Bornefelder Straße. Aus südlicher Richtung Stadt Wermelskirchen ebenfalls über die B 51 und die B 237 Bornefelder Straße.

Das Plangebiet selber wird durch den ÖPNV nicht angefahren. Jedoch befinden sich im Bereich der Bornefelder Straße die Haltestellen Schwarzer Weg und Bornefeld die vom VRS 336 und VRS 240 angefahren werden, die beide in Richtung Lennep fahren, wo von dort aus die Verbindung zur Remscheider Innenstadt gegeben ist. Die Haltestellen Schwarzer Weg und Bornefeld können vom Plangebiet aus in wenigen Gehminuten erreicht werden. Darüber hinaus werden diese Haltestellen von einem Sammeltaxi angefahren.

2. Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 676 um die planungsrechtliche Sicherung des bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Fuß- und Radweges handelt, um die Sicherung einer privaten Grünfläche mit einer nicht überbaubaren Wohnbaufläche und der Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen handelt, ist eine innere Erschließung des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich. Die Erschließung der nördlich gelegenen Wohnhäuser wird privatrechtlich abgesichert und erfordert damit keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan. Die Regelung des ruhenden Verkehrs für den Bereich Schwarzer Weg wird über den Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung festgesetzt, darüber hinaus wird im Kapitel 5.1.2 Garagen und Stellplätze auf diese Thematik nochmals eingegangen. Eine darüberhinausgehende Regelung, da weitere überbaubare Grundstücksflächen nicht geschaffen werden, ist nicht erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet im Bereich des Schwarzen Wegs entwässert im Trennsystem.

Der öffentliche Schmutzwasserkanal endet zurzeit südlich außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplan Nr. 676 im Bereich südlich der des Schwarzen Wegs kreuzenden Ferngasleitung, die sich im Eigentum der Open Grid Europe GmbH befindet. Der Schmutzwasserkanal wird in 2019 seitens der TBR verlängert (bis etwa Haus Nr. 7a)

Der öffentliche Regenwasserkanal endet in Höhe des Hauses Nr. 9. (außerhalb des Plangebiets Bebauungsplan Nr. 676).

Die im Planbereich liegenden und an die Straße Schwarzer Weg angrenzenden Grundstücke Gemarkung Bergisch Born, Flur 17, Flurstück 165 bis 171, Teilbereich aus 89 sind somit entwässerungstechnisch erschlossen. Das anfallende Schmutz – und Regenwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Im Laufe des Planverfahrens ist das ursprünglich große, die Wohnbaufläche umfassende Flurstück 151 entsprechend der Hauszuschnitte parzelliert worden. Die zukünftigen Grundstückseigentümer der neu entstandenen Flurstücke werden zur gemeinsamen Durchführung der Abwasserbeseitigung verpflichtet (§50 LWG NW). Hierzu ist die Gründung einer Abwassergemeinschaft durch die betroffenen Grundstückseigentümer erforderlich, die die Abwasseranlage bis zu den Anschlusspunkten an die öffentliche Trennkanalisation betreibt. Die Leitungstrassen des Schmutz- und Regenwassers auf den privaten Grundstücken bis zu den Anschlusspunkten an die öffentliche Trennkanalisation sind grundstücksrechtlich zu sichern. Hierzu sind entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten nachzuweisen.

Weitere Versorgungsleitungen sonstiger Versorgungsträger sind derzeit im Schwarzen Weg nicht vorhanden. Hier soll ähnlich verfahren werden wie mit den Leitungstrassen der Schmutz- und Regenwasserleitungen. Die für die Bebauung erforderlichen Versorgungsleitungen wie Frischwasser, Gas und Telekommunikation sollen über die privaten Grundstücke verlegt werden, auch diese müssen über entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

4. Planungsziele, Abwägung der Planungsziele

Trotz der Optimierung der Bauflächen und Baufenster im Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung konnte erst im Jahr 2018 ein Vorhabenträger gefunden werden, der ernsthaft an der Umsetzung der Planung interessiert war. Um aber die Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers umsetzen zu können sind marginale planungsrechtliche Anpassungen im

Bebauungsplan erforderlich. Auch wenn die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplans Nr. 495 2. Änderung nicht wesentlich von den Planvorstellungen des Vorhabenträgers abweichen, sind die Grundzüge der Planung doch insoweit berührt, dass eine Planänderung, bzw. Planneuaufstellung erforderlich ist.

Im Bereich der nördlichen Baufelder muss die Erschließung optimiert werden und die nördlich vorgelagerte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz soll zur privaten Grünfläche als Erweiterung privater Gärten festgesetzt werden. Da in diesem Bereich die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der B 51n liegt, ist hier eine private Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus müssen die mit der Umsetzung der Planung, auch der Planung die sich noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans N. 495 2. Änderung befinden, ausgelösten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert werden. Dies soll auf der der Allgemeinen Wohnbaufläche nordöstlich vorgelagerten Landwirtschaftlichen Fläche, die sich im Landschaftsschutzgebiet befindet, umgesetzt werden. Diese Fläche wird dem entsprechend in das neue Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 676 mit aufgenommen.

Auf dieser Fläche werden die durch die Planung im Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 676 ausgelösten naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger umgesetzt. Hierfür ist zwischen der Stadt Remscheid und dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, der diese Umsetzung regelt.

Die angestrebte Planung wird als städtebaulich sinnvoll und positiv beurteilt. Da in Teilen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 495 2. Änderung betroffen sind, ist das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 676 erforderlich.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1, § 4 (3) Nr. 4 bis 5 BauNVO

5.1.1 Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet / WA-Gebiet)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 676 wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gegenüber der Flächenfestsetzung zum Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung wird die Allgemeine Wohnbaufläche geringfügig nach Westen hin vergrößert ohne die überbaubare Grundstücksfläche zu vergrößern. Die Arrondierung dieser Wohnbaufläche ist erforderlich, um die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) rechnerisch korrekt nachweisen zu können.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist analog zur Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung und wird mittels Baugrenzen definiert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche – gesehen aus Richtung Schwarzer Weg – orientiert sich an der Tiefenentwicklung aus dem Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung. Dies geschieht um einer Ungleichbehandlung von den einmal getroffenen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans vorzubeugen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 und § 4 (3) Nr. 4 bis 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt, um die damit einhergehende verkehrlich höhere Frequentierung des Plangebietes – wie sie sich aus den ausgeschlossenen Nutzungen ergeben würde – zu verhindern, weil diese mit der Erschließung über den Schwarzen Weg nicht vereinbar wäre

und, für die Bewohner und die Schüler der Waldorfschule, zu unzumutbaren Belästigungen und besonders für die Kinder und Jugendlichen zu Gefahren führen würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (1) und § 19 (4) BauNVO

Da das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 676 einen nutzungsbezogenen Zusammenhang mit den südwestlich angrenzenden Strukturen der Bestandsbebauung im Bereich Schwarzer Weg, nördlich und südlich der Bornefelder Straße hat, wird in Anlehnung an diesen für das Allgemeine Wohngebiet die Grundflächenzahl auf der Grundlage der BauNVO §§ 17 (1) und 19 (4) als Höchstwert für allgemeine Wohngebiete (WA) mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO müssen bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen die unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück unterbaut ist, mit angerechnet werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen die unterhalb der Geländeoberkante bis zu 30 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Diese enge Festsetzung erfolgt, weil die Grundstücke und die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend groß dimensioniert sind und sich diese Festsetzung eng an die bereits getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 495 2. Änderung angliedern.

5.2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (1) und § 20 (3) BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet, wird mit 0,8 gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Ein eventuelles Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein. Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände im Dachgeschoss sind zur Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Diese Festsetzung erfolgt erstens in Angleichung zum Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung, der diese Festsetzung ebenso getroffen hat und zum zweiten eine optimale Nutzung des Geländes, unter Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit in Bezug auf den in der Örtlichkeit vorhandenen Bestand zu erzielen.

5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet wird, in Anlehnung an den baulichen Bestand außerhalb des Plangebietes im Bereich der Bornefelder Straße und der Siedlung Tefental - und zur langfristigen Sicherung eines aufgelockerten, durchgrüntem und attraktiv gestalteten Wohnbereichs - die offene, zweigeschossige Bauweise als Einzel- Doppelhaus festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass die Blickbeziehungen zum Landschaftsfreiraum erhalten bleiben. Dies ist umso wichtiger, da an der nordöstlichen Plangebietsgrenze nicht nur der Landschaftsfreiraum anschließt, sondern auch das Landschaftsschutzgebiet.

5.3.2 Garagen, Stellplätze und Carports

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m § 12 und § 23 (5) BauNVO

Der Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung sieht für seinen Geltungsbereich die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs auf privaten Grundstücken vor. Gemäß seiner Textlichen Festsetzungen sind Garagen, Stellplätze und Carports auf der Grundlage § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

In Korrespondenz zum Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 676 die gleichlautende Festsetzung, dass gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr.22 BauGB i.V.m § 23 (5) BauNVO Garagen, Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind.

Ziel der Planung muss es sein, den öffentlichen Straßenverkehrsraum in seiner Hauptfunktion als Erschließungsfläche für die Allgemeinheit zu sichern und nicht durch die dauerhafte Unterbringung von Privatfahrzeugen der jeweiligen Anwohner unangemessen zu belasten, aus diesem Grund erfolgt die oben genannte Festsetzung.

5.3.3 Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Satz 2 und 3 werden im gesamten Gebiet ausgeschlossen.

Da Anlagen für Tierhaltung auch Kleintierhaltung, zu entsprechenden Belastungen führen können (z.B. Geruchsbelästigung, optische Beeinträchtigung durch Stallanlagen) und sich das Plangebiet unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet befindet und die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen im Vordergrund stehen soll, erfolgt diese Festsetzung.

Nebenanlage im Sinne des § 14 (2) BauNVO die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind zulässig. Im Sinne des Klimaschutzes und der Energieeinsparung werden diese Nebenanlagen ausdrücklich zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche hat eine großzügige Tiefe von 29,00m, sodass alle erforderlichen Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen errichtet werden können. Die verbleibenden Freiflächen die zum Baugrundstück gehören, sollen gärtnerisch gestaltet werden und entsprechend freigehalten werden. Dies ist von besonderer Bedeutung, weil nordöstlich angrenzend der Landschaftsfreiraum beginnt und hier ein sanfter und harmonischer Übergang von bebauter Fläche zur Landschaft hin erfolgen soll.

Da das Plangebiet direkt an den Landschaftsfreiraum angrenzt, bzw. an das Landschaftsschutzgebiet, soll ein harmonischer Übergang von Allgemeiner Wohnbaufläche zur Grünfläche (Landschaftsfreiraum) hergestellt werde. Darum erfolgt die Festsetzung, dass, sofern es nicht im Plan bereits zeichnerisch festgesetzt ist, die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einheimischen Gehölzen gemäß der den textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzliste zu begrünen sind.

Einfriedungen – Zäune mit Durchlaufschutz und einheimische Heckenpflanzen gemäß der den textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzliste – sind im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig. Diese Festsetzung erfolgt um dem Bedürfnis zum Schutz des Eigentums zu entsprechen und dem Wunsch der Bewohner nach Wahrung der Privatsphäre

nachzukommen. Die Abgrenzung der einzelnen Hausgrundstücke im hinteren Gartenbereich bis zu einer Tiefe von 4,00m entlang einer Terrasse sollte aus ökologischen und klimatischen Gründen durch einheimische Heckenpflanzen oder als Gehölzsaum gemäß beigefügter Pflanzliste erfolgen. Es sind aber ebenso Sichtschutzzäune und Wände bis zu einer Tiefe von 4,00m entlang einer Terrasse zulässig. Die weiteren Einfriedungen im rückwärtigen Gartenbereich sind nur als Hecken oder freie Gehölzpflanzungen mit Durchlaufschutz erlaubt.

5.3.4 überbaubare Grundstücksfläche Festsetzung durch Baugrenzen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Das Baufenster ist großzügig mit einer Tiefe von 29,00m geplant um eine individuelle Anordnung der Baukörper umsetzen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 676 nimmt hier die im Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung getroffenen Festsetzungen zur Ausgestaltung der Baufenster wieder auf.

Im Bereich Tefental herrscht eine aufgelockerte Bebauung vor, die einer gewissen städtebaulichen Ordnung unterliegt, sich aber nicht streng und uniform an Achsen oder Straßenbezügen orientiert. Mit der Festsetzung der so ausgestalteten Bauflächen kann im Bebauungsplan Nr. 676 diese städtebauliche Formsprache wiederaufgenommen werden.

5.3.5 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die Allgemeine Wohnbaufläche, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen und den sonstigen zulässigen Nebenanlagen beplant wird, ist zu begrünen, nicht zu versiegeln und muss gärtnerisch gestaltet werden. Die Anlage bzw. die Gestaltung dieser Flächen mit mineralischem Schüttgut jeglicher Art, umgangssprachlich als Schottergarten oder Schotterschüttung bezeichnet, bei der eine spärliche bis gar keine Bepflanzung vorgenommen wird, ist ausgeschlossen.

Schottergärten oder Schotterschüttungen bei denen Steine insbesondere Schottersteine unterschiedlicher Größe und jegliches andere mineralische Schüttgut einen wesentlichen Anteil der Bodendeckung ausmachen und die Bepflanzung spärlich bis gar nicht vorhanden ist, gelten nicht als gärtnerische Gestaltung und werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Aus gleichem Grund werden Schüttungen aus Holz-, Rinden- und Kunststoffprodukten und Kunstrasen ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll einer zusätzlichen Versiegelung von potenziellen Frei- und Gartenflächen entgegengewirkt werden. Die Vorgärten und Gartenflächen sollen flächig und natürlich bepflanzt werden.

Natürliche Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern beeinflussen die örtlichen Klimaverhältnisse positiv, indem Temperaturextreme durch Vegetation gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserfluss verzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem produziert die Bepflanzung Sauerstoff und bindet gleichzeitig Kohlendioxid.

Schottergärten, Gärten die Rindenmulch oder flächig mit Kunststoffprodukten gestaltet sind, sind aus verschiedenen Gründen keine wünschenswerte Gestaltung des privaten oder auch öffentlichen Grünraums in Siedlungsgebieten, sie tragen zur Versiegelung und Verarmung des Bodens bei, sie haben keine ökologische Qualität, wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, reduzieren die Lebensräume von Tieren und Pflanzen, sind für die Siedlungslandschaft ästhetisch wertlos und beeinträchtigen das Landschaftsbild massiv.

Um diesen beschriebenen Folgen bei Einrichtung eines „Schottergartens“ entgegenzuwirken erfolgt diese Festsetzung.

5.3.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Für die im Plangebiet dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der schützenswerte Baum- und Gehölzbestand zu erhalten.

Neuanpflanzungen sind entsprechend der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.

Diese Festsetzung wird für den Übergangsbereich von Allgemeinem Wohngebiet zur Landschaftsschutzfläche hin getroffen, weil sich hier Gehölzstrukturen etabliert haben, die es zu erhalten gilt. Zwischen festgesetzter Wohnbaufläche und Landschaftsschutzgebiet wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, weil hier ein harmonischer und „weicher“ Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft hin erreicht werden soll.

Zudem soll pro Grundstück je 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obstbaum mit der Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x V Stammumfang 10 – 12 cm gepflanzt werden, um den dörflichen Charakter und den Bezug zum Landschaftsfreiraum zu herauszustellen.

5.3.7 Dachform und Dachneigung

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) BauO NRW

Für das Allgemeine Wohngebiet wird aus Gründen der Anpassung an den baulichen Bestand im Bereich Schwarzer Weg und Tefental die Dachform als Satteldach und Pultdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 89 örtliche Bauvorschriften der Landesbauordnung für das Land Nordrheinwestfalen BauO NRW 2018.

5.3.8 Zulässigkeit von Gartenhäusern

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) BauO NRW

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von sonstigen Gartenhäusern und genehmigungsfreien Gartenhäusern außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.

Da das Plangebiet direkt an den Landschaftsfreiraum angrenzt, bzw. an das Landschaftsschutzgebiet, soll ein harmonischer Übergang von Allgemeiner Wohnbaufläche zur Grünfläche hergestellt werde. Die Grundstücke sollen, da diese so nah am Landschaftsfreiraum angrenzen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von Einbauten frei bleiben, aus diesem Grund erfolgt diese Festsetzung. Darüber hinaus muss festgestellt werden, dass die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bautiefe von 29,00m ausreichend groß dimensioniert ist, dass Nebenanlagen, sonstige Gartenhäuser und genehmigungsfreie Gartenhäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können.

6. Private Grünflächen, Spielplätze

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 676 sind öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung setzt in seinem nördlichen Geltungsbereich eine öffentliche Kinderspielplatzfläche der Kategorie B fest. Die Stadt Remscheid ist an der Umsetzung bzw. Realisierung diese Spielfläche nicht mehr interessiert. Eine entsprechende Stellungnahme des Fachamtes Jugend –Sachgebiet Kinder- und Jugendförderung - aus der hervorgeht, dass diese Spielfläche entbehrlich ist, liegt dieser Planung zugrunde. Die Spielflächenplanung 2015 führt aus, dass im Stadtbezirk Bergisch Born eine ausreichende Versorgung an Spielflächen gegeben ist, weshalb keine weitere Spielfläche mehr umgesetzt werden muss.

Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass durch die entsprechende Größe der einzelnen privaten Baugrundstücke und die Nähe zur freien Landschaft Kindern genügend Freiraum als Spielfläche zur Verfügung steht.

Im Bebauungsplan Nr. 676 wird diese Fläche, die zum Teil durch die Anbaubeschränkung- und Anbauverbotszone der B 51n überdeckt wird, zu ihrem größten Teil als Private Grünfläche, zur Arrondierung des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

7. Öffentliche Grünflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 676 ist auf der nordöstlichen Seite der als Fuß- und Radweg festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine ca. 2,75 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist ein bestehender, erhaltenswerter Baum als Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich dieser Fläche unterhalten die TBR (Technische Betriebe Remscheid) eine Druckleitung, die nicht überbaut werden darf und zu der die TBR jederzeit Zugang haben müssen. Aus diesem Grund verbleibt diese Fläche in städtischem Grundbesitz und wird entsprechend ihrer heutigen Ausprägung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8. Fläche für die Landwirtschaft (Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes)

Gemäß § 9 (1) Nr. 18a und (6) BauGB

Auf der der Allgemeinen Wohnbaufläche nordöstlich vorgelagerten Fläche, die sich im Landschaftsschutzgebiet befindet, ist gemäß den Darstellungen des seit dem 23.12.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Rat der Stadt Remscheid hat am 17.03.2003 den Landschaftsplan Remscheid-Ost als Satzung beschlossen, der am 14.11.2003 rechtskräftig wurde. Sein Geltungsbereich überlagert an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, im Bereich der für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 676 (Siehe Übersichtsplan unter Punkt II Punkt 6.). Nachrichtlich stellt der Bebauungsplan die Landschaftsschutzgrenze dar. Auf dieser Fläche werden die durch die Planung im Bebauungsplan Nr. 495 und 495 2. Änderung und im Bebauungsplan Nr. 676 erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag, zwischen der Stadt Remscheid und dem Vorhabenträger der mit Datum 15.06.2020 bereits abgeschlossen ist, geregelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 676 befinden sich Teilflächen des LSG-4709-0002 „Remscheid-Ost“ und des Naturparks NTP-002 „Bergisch Land“, zudem gehört das gesamte Plangebiet zur Biotopverbundfläche (VB-D-4809-021) „Agrar- und Waldlandschaft westlich der Dörpe“. Die Gehölzbestände am östlichen Rand des Plangebietes sind als geschützter Landschaftsbestandteil (LB O.2.8.10) im Landschaftsplan festgesetzt. Weitere Schutzgebietsausweisungen nach § 21-29 oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG liegen im Plangebiet nicht vor.

9. Straßenverkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

An der südwestlichen Plangebietsgrenze wird der Fuß- und Radweg, der bereits im Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung festgesetzt war, den örtlichen Gegebenheiten planungsrechtlich angepasst.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen des Kreuzungspunktes B 237 Bornefelder Straße und B 51 Straße Bergisch Born wurde der Schwarze Weg in einer Einbahnregelung provisorisch zur Umgehungsstraße ausgebaut. Dafür wurde die Fahrbahn entsprechend baulich ertüchtigt. Dieser provisorische Ausbau erfolgte nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 495 2. Änderung, da die Planungen vorsahen diese Umgehungsstraße nach erfolgter Umbaumaßnahme wieder zurückzubauen. Den Fuß- und Radweg nach den derzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung getroffenen Festsetzungen auszubauen ist wenig zielführend und Verschwendung finanzieller Ressourcen. Aus diesem Grund wird davon abgesehen und der Bebauungsplan Nr. 676 berücksichtigt die örtliche Situation und setzt diese planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg deckungsgleich mit dem Straßenbestand fest.

Die Straßenverkehrsfläche der Straße Schwarzer Weg ist planungsrechtlich über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung festgesetzt. Diese endet mit einem Wendekreis im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Ein Teilabschnitt dieses Wendekreises wird über den Bebauungsplan Nr. 676 überdeckt und gemäß den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

10. Umweltbezogene Belange

10.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan Nr. 495 ist durch ein Änderungsverfahren modifiziert worden. Der Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung beinhaltet drei wesentliche Anpassungen die planungsrechtlich festgesetzt sind. Zwei Baufenster (WA-Fläche) sind zusammengeführt und in ihrer Tiefe vergrößert worden. Die erforderliche Stichstraße mit Wendekreis konnte aufgrund der Zusammenlegung der Baufelder entsprechend gekürzt werden und der ursprünglich zwischen den beiden Baufeldern liegende Kinderspielplatz wurden in den nördlichen Bereich des Plangebietes verschoben.

Trotz Optimierung der Planung konnte der Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung nicht umgesetzt werden. Erst 2018 konnte ein Vorhabenträger gefunden werden der an einer Bepanung des Gebietes interessiert ist.

Diese Planung hat zwar nur marginale Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung aber die Grundzüge dieses Planes sind dennoch berührt, sodass die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 676 erforderlich ist. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,01 ha.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Schwarzer Weg“. Der zu erwartende Verkehr kann über die bestehenden Anschlüsse abgewickelt werden.

Mit der Neuaufstellung werden überwiegend Flächen überplant, welche bereits Teil des Bebauungsplans 495 2. Änderung sind. Außerdem wird eine aktuell extensiv genutzte Wiese als Erweiterungsfläche mit in das Plangebiet aufgenommen. Bei der Wiese handelt es sich zudem um ein Landschaftsschutzgebiet. In diesem Bereich sind keine baulichen Entwicklungen vorgesehen. Die randlichen Gehölzbestände sollen erhalten werden.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete konnten aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung zu den nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Artenschutzes ist geprüft worden, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vorbereitet werden. Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden, sofern eine Bauzeitenregelung (keine Gehölzfällungen zwischen März und September i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG) eingehalten wird. (Die Bebauungsplanurkunde erhält einen entsprechenden Hinweis)

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Remscheid. Dabei ist vorgesehen, die Schmutzwässer und die unbelasteten Niederschlagswässer im Trennsystem fachgerecht zu entsorgen.

Erhebliche nachteilige Veränderungen der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden mit der Planung nicht vorbereitet. Es sind jedoch lokale, kleinklimatische Veränderungen und Auswirkungen von Immissionen (Licht und Lärm) nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Art des Vorhabens werden allerdings keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst.

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch die aus dem Bebauungsplan resultierende Nutzung marginal verändert. Da das Plangebiet bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist, das nordöstlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet und der geschützte Landschaftsbestandteil mit der Planung gesichert wird, sind diese Veränderungen als nicht erheblich einzustufen.

Im Plangebiet fallen die in einem „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechende Abfälle an. Gefährliche Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 5 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes fallen voraussichtlich nicht an, Störfälle können ausgeschlossen werden.

Anderweitige verfügbare Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichen Entwicklungspotenzial und vergleichbarer Lage bestehen nicht.

Untersuchungen oder Anwendungen technischer Verfahren wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts nicht erforderlich. Es wurden jedoch bestehende Gutachten ausgewertet. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Entwurfsbegründung.

10.2 Artenschutzvorprüfung (Stufe I)

In der dieser Begründung beigefügten Artenschutzprüfung (Stufe I) wird geprüft, ob und bei welchen Arten ein Erfüllen der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

Das LANUV (2019A) macht Angaben zum Vorkommen von planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen kann ein Vorkommen dieser Artengruppen nicht ausgeschlossen werden.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes stehen für alle Artengruppen im ausreichenden Umfang Ausweichlebensräume mit geeigneten Habitatstrukturen zur Verfügung, sodass ein Erfüllen des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen ist. Zudem ist das Plangebiet durch den Schulbetrieb und die angrenzenden Wohngebiete bereits durch anthropogene Störungen überformt, sodass davon auszugehen ist, dass die vorkommenden Arten bereits an diese vorkommenden Störungen gewöhnt sind. Ein Erfüllen des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG mit Auswirkung auf die lokalen Populationen (Bezugsraum Stadtgebiet Remscheid) wird nicht erfüllt. Durch die geplanten Baumaßnahmen ist die Entnahme eines solitären Laubbaumes nicht auszuschließen. Um eine baubedingte signifikante Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) von vorkommenden Vogelarten zu vermeiden, wird eine Bauzeitenregelung notwendig. Diese erlaubt jegliche Beseitigung von Vegetationsstrukturen lediglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten, d.h. außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und 30. September (siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG). Für Fledermäuse wird diese Bauzeitenregelung noch einmal verschärft. Demnach darf die Beseitigung jeglicher Vegetationsstrukturen ausschließlich in den Wintermonaten (November bis Februar) stattfinden, wenn sich die Individuen in ihren Winterquartieren befinden. Die Temperaturen sollten über 10°C liegen, sodass sich eventuell vorhandene Tiere selbstständig entfernen können. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist sicher zu stellen, dass keine Individuen verletzt oder getötet werden.

Ein Erfüllen der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen, für die vorkommenden Arten und Artengruppen auszuschließen.

Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen während der Bauzeit nicht erforderlich. Dem Vorhaben stehen aus Sicht des gesetzlichen Artenschutzes keine zulassungshemmenden oder zulassungsversagenden Sachverhalte entgegen.

Die Artenschutzvorprüfung (Stufe I) ist Bestandteil dieser Entwurfsbegründung.

10.3 Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung müssen gemäß § 1a (5) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Die Anforderungen an den Klimaschutz werden erstens durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken und zweitens durch Anpassungen an den Klimawandel berücksichtigt.

Die Planung berücksichtigt diese Anforderungen dadurch, dass die Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzte Flächen und die damit verbundene Versiegelung vermieden wird.

Die städtebauliche Dichte durch die Planung von Doppelhäusern ist als moderat zu bezeichnen und hat daher einen durchschnittlichen Heizwärmebedarf. Die Energieversorgung auf der Grundlage erneuerbarer Energien wird durch die Ausrichtung der Baukörper und der festgesetzten Dachform und Ausrichtung der Gebäude begünstigt.

Durch die Einbeziehung bestehender Verkehrsflächen zur Erschließung des Wohngebietes werden umfangreiche zusätzliche Versiegelungen vermieden und somit die negativen Folgen für das Klima.

Das Plangebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen könnten, wurden in die Planung nicht aufgenommen.

Das Gesamtvorhaben ist unter der Berücksichtigung des Leitfadens „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ der Stadt Remscheid als bedingt positiv zu bewerten.

11. Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes und im direkten Umfeld befinden sich keine rechtskräftig eingetragenen Baudenkmäler. Damit erübrigt sich eine entsprechende Kennzeichnung im Plan. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 (1) und (2) BauGB ist die Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Denkmalpflege um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden. Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Planung wurden weder von der Unteren Denkmalbehörde noch vom Rheinische Amt für Denkmalpflege geltend gemacht.

12. Archäologische Bodendenkmäler

Sollten Bodenbewegungen vorgenommen werden, ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckung ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu melden. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 (1) und (2) BauGB ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege und die kommunale Untere Denkmalbehörde um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden. Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Planung wurden weder von der Unteren Denkmalbehörde noch vom Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege geltend gemacht.

13. Altlasten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 495 Bergisch Born II sind umfangreiche Altlastenersterfassungen erarbeitet worden, die keinen Altlastenverdacht bestätigen konnten. Diese Kenntnis ist für das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung so übernommen worden. Da nicht damit zu rechnen ist, dass sich die Altlastensituation verändert hat, wird für den Bebauungsplan Nr. 676 identisch verfahren.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1 und 2) BauGB sind keine ergänzenden Hinweise vorgetragen worden, sodass im weiteren Planverfahren nichts weiter berücksichtigt werden musste.

14. Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Während des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 495 2. Änderung hat die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelräumdienst / Luftbildauswertung mit Schreiben vom 15.05.2006 eine Stellungnahme abgegeben.

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

Darüber hinaus wird folgende Empfehlung ausgesprochen:

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

Die Bebauungsplanurkunde erhält entsprechende Hinweise. Darüber hinaus wird das derzeit aktuelle Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes dieser Begründung als Anlage beigefügt.

15. Ferngasleitung

Die Ferngasleitung, die sich im Eigentum der Open Grid Europe GmbH befindetet, kreuzt das Plangebiet im südlichen Bereich und verläuft dort innerhalb einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die sich im Landschaftsschutzgebiet befindet.

Die Ferngasleitung mit ihren notwendigen Schutzstreifen wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

V. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Kosten / Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 676, Gebiet: nördlich Schwarzer Weg zur planungsrechtlichen Sicherung des geschützten Landschaftsbestandteil LB O.2.8.10, Flächen im Landschaftsschutzgebiet zur Umsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen (ausgelöst durch den Bebauungsplan Nr. 495), der Wohnbauflächen, privaten Grünflächen als Gartenerweiterungsflächen und der planungsrechtlichen Sicherung des Fuß- und Radweges entstehen in geringem Maß externe Gutachterkosten im Bereich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Umweltbericht). Die durch das Planverfahren selbst ausgelöst Honorarkosten und die Gutachterkosten werden durch einen Investor/Vorhabenträger getragen.

Es handelt sich hierbei um reine Verfahrenskosten die durch die Arbeitsanteile der Fachverwaltung – schwerpunktmäßig 4.12 Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung – entstehen, einschließlich sämtlicher in der Verwaltungsspitze entstehenden Kosten.

Die entstehenden Planungskosten werden auf der Grundlage der HOAI 2013 von der Verwaltung ermittelt, der Vorhabenträger hat schriftlich erklärt die anfallenden Planungs- und Gutachterkosten zu tragen.

Anlagen:

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan 18.12.2019
2. Umweltbericht 11.12.2020
3. Artenschutzvorprüfung (Stufe I) 11.04.2019
4. Bestands- und Konfliktplan 12/2019
5. Maßnahmenplan 12/2019
6. Klima-Check 29.10.2019
7. Merkblatt Kampfmittelbeseitigungsdienst