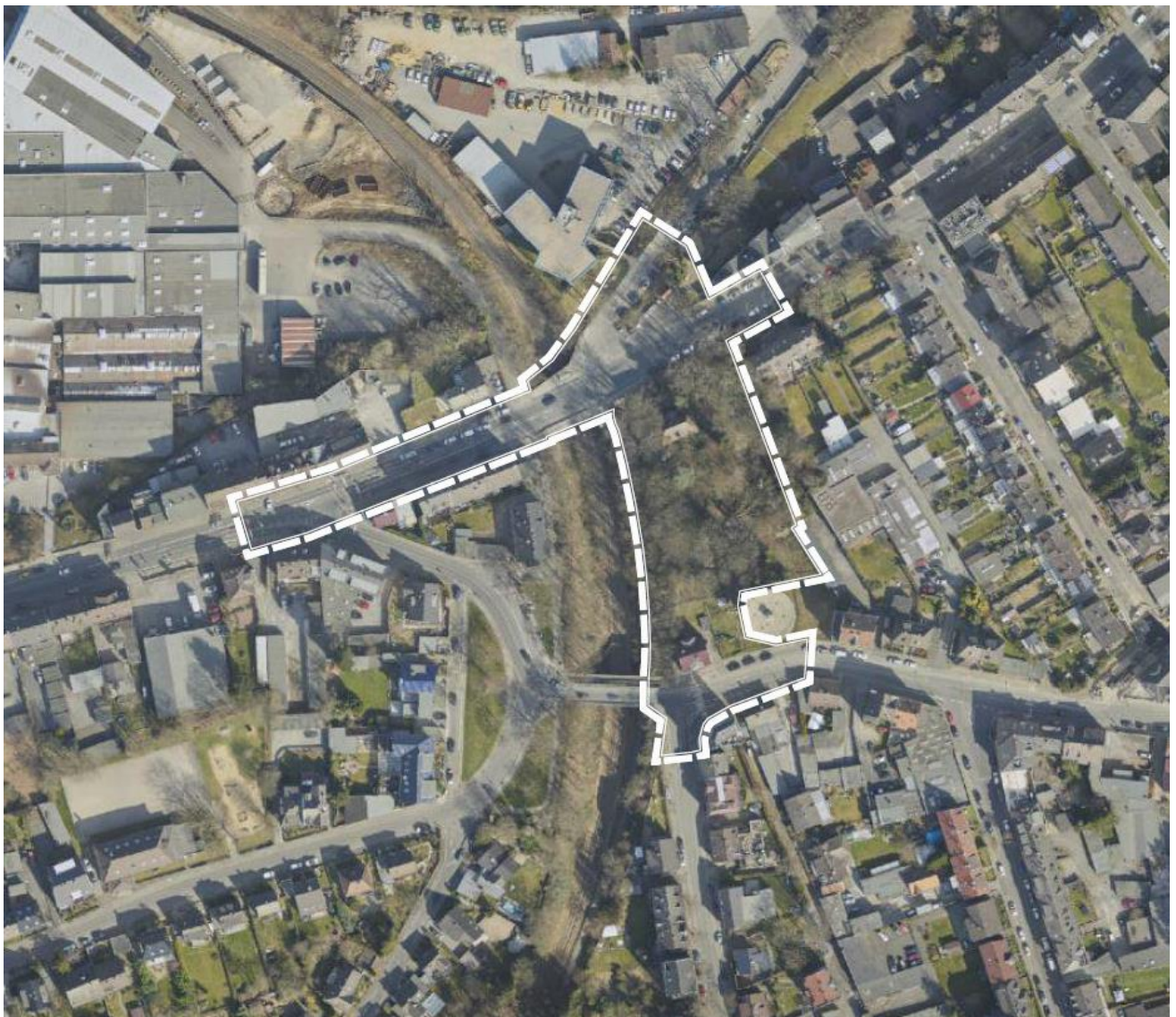


Begründung

Gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bebauungsplan Nr. 677 **Durchstich Intzestraße** **zwischen Baisieper Straße und Lenneper Straße**



INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich / Bestehende Nutzungen

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan West
4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse
5. Planungsrechtliches Verfahren

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Städtebauliches Konzept
2. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
3. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr
4. Ver- und Entsorgung
5. Planinhalte
 - 5.1 Verkehrsflächen
 - 5.2 Private und öffentliche Grünflächen
 - 5.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen
 - 5.4 Bahnanlagen
 - 5.5 Wohngebietsfläche
 - 5.6 Zu- und Abfahrtsverbot und Einfahrtsbereich
 - 5.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
6. Umweltbezogene Belange
 - 6.1 Artenschutz
 - 6.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen
 - 6.3 Klimaschutz
 - 6.4 Altlasten
 - 6.5 Immissionsschutz
7. Kampfmittel
8. Flächenbilanz

IV. UMSETZUNG DES BAEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan
2. Kosten

I. ALLGEMEINES

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Durchstich bzw. die Verlängerung der Intzestraße von der Baisieper Straße bis zur Lenneper Straße entlang des Bahndamms zu schaffen.

Die Straßenbrücke Intzeplatz verbindet im heutigen Zustand die Intzestraße und die Baisieper Straße mit der Lenneper Straße und ist damit ein wichtiges Verbindungsstück im Netz der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Remscheid (Vorrangnetz). Die Brücke muss von mehreren Buslinien zwingend genutzt werden, da es keine geeigneten Alternativen gibt.

Die Brücke stammt aus dem Jahr 1896 und hat im Moment noch eine Tragfähigkeit bis 30 Tonnen. Die Brücke ist seit jeher für die hohe Verkehrsbelastung zu schmal, die Fahrbahnbreite von 5,20 m erlaubt normalerweise nur Begegnungsverkehr für Pkw.

Für die Brücke wird seitens der Brückenbauabteilung der Technischen Betriebe eine Restnutzungsdauer von 5 – 15 Jahren geschätzt. Es besteht aber stets das Risiko, dass im Rahmen der alle 3 Jahre stattfindenden Bauwerksprüfungen, bzw. der jährlich durchgeführten Bauwerksbesichtigungen, eine kürzere Restnutzungsdauer festzustellen ist. Überdies kann es ein Ergebnis solcher Prüfungen sein, dass in den nächsten Jahren eine Gewichtsbeschränkung erforderlich wird, so dass der Schwerverkehr, bzw. der Linienverkehr mit Bussen diese Brücke dann nicht mehr nutzen könnte.

Ein Ersetzen der Brücke wurde aus konstruktionsbedingten und wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen. Der Durchstich Intzestraße sichert die notwendige Verbindung und entschärft die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Baisieper Straße und Intzestraße.

2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich / Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Remscheid – Süd, zwischen Baisieper Straße und Lenneper Straße.

Das Plangebiet umfasst einen Teil der Lenneper Straße und zum Großteil eine mit Bäumen bestandene Grünfläche. Zwei leergezogene Wohnhäuser befinden sich an der Lenneper Straße und der Baisieper Straße.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Auf dem Grundstück Lenneper Straße 63 befindet sich eine Einrichtung der öffentlichen Verwaltung. Entlang der Baisieper Straße befinden sich ein Friseur, ein kleiner Lebensmittelmarkt und mehrere Gaststätten. Außerdem befindet sich an der Baisieper Straße 19/19a ein metallverarbeitender Betrieb, dessen Betriebsstätte bis weit in den Rückraum der Joachimstraße reicht.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.189 m² grenzt sich wie folgt ab. Im Norden wird das Plangebiet durch die Lenneper Straße und im Süden durch die Baisieper Straße abgegrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch die Bahnanlage begrenzt und im Osten durch die anschließende Bebauung.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Eigentumsverhältnis
Remscheid	125	84 teilw., 15, 38, 10, 9, 89 teilw., 88 teilw., 87 teilw.	Stadt Remscheid
		11, 12	privat
Remscheid	124	271 teilw.	Stadt Remscheid
Remscheid	126	45, 44 ,43, 46, 175, 48	Stadt Remscheid
		42 teilw.	privat
Remscheid	229	164 teilw.	Stadt Remscheid

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die aktuelle Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit: 23.12.2010) stellt für das Plangebiet Wohngebiet, Straßenfläche und teilweise Fläche für die Bahn dar. Allerdings weicht die geplante Straßenführung von der Darstellung im Flächennutzungsplan in der Verortung und Ausbreitung derart ab, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum hiesigen Bebauungsplan durchgeführt (Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2021).

3. Landschaftsplan West

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 677 liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans West der Stadt Remscheid. Das nächste Landschaftsschutzgebiet 2.3.3 „Morsbachtal, Eschbachtal, Seitentäler und Hänge“ befindet sich südlich der Baisieper Straße in einer Entfernung von ca. 200 m Luftlinie.

4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 115. Andere Bebauungspläne werden durch das Planverfahren nicht berührt oder überlagert.

5. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan wird im umfassenden Verfahren durchgeführt, einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 1 Nr. 2. BauGB.

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Städtebauliches Konzept

Ziel der neugestaltenden Verkehrsführung ist zum einen die Aufrechterhaltung der Anbindung des Stadtteils. Der Kreuzungsbereich Intzestraße und Baisieper Straße wird entschärft und Schleichverkehre über die Anwohnerstraßen werden vermieden, die bei einem ersatzlosen Entfall der Brücke entstehen würden. Ebenfalls wird die überörtliche Verkehrsbeziehung nach Wermelskirchen sichergestellt.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes lässt nach Abschluss des Verfahrens eine städtebauliche Neuordnung zu. Darunter würde zum Beispiel die Umgestaltung des Intzeplatzes und die dortige Verkehrsführung fallen.

2. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Lenneper Straße im Norden und durch die Intzestraße und Baisieper Straße im Süden. Die ÖPNV-Anbindung ist gesichert durch vorhandene Buslinien (zurzeit die Buslinien 675, 672, 652, 655).

Mit der geplanten neuen Verkehrsführung werden sich auch die Fahrwege der Buslinien und die Lage der Haltestelle Intzeplatz mit ihren derzeit sechs Bussteigen ändern. Hierzu wird im Rahmen der Straßenplanung eine Abstimmung mit den Stadtwerken erfolgen.

3. Innere Erschließung

Im Plangebiet wird die Straßenverbindung zwischen Lenneper Straße und Intzestraße festgesetzt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist grundsätzlich gesichert, da das Gebiet vollständig erschlossen ist.

Schmutzwasser fällt im Plangebiet nicht an, da nur Straßenverkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt werden und keine sonstigen Nutzungen in der kleinen Wohngebietsfläche zugelassen sind. Für das Niederschlagswasser von den Straßenflächen bestehen grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten an den Regenwasserkanal in der Lenneper Straße und an den Mischwasserkanal in der Intzestraße. Die neu entstehenden Straßenflächen werden entlang dem Gefälle nach Norden in den Regenwasserkanal in der Lenneper Straße eingeleitet. In der Ausführungsplanung für den Straßenbau werden die Entwässerung und der Anschluss an das vorhandene Netz entsprechend eingeplant.

5. Planinhalte

5.1 Verkehrsflächen

Auf der Lennepers Straße wird die Verkehrsfläche entsprechend aufgeweitet, um den Platzbedarf eines Kreisverkehrs sicher zu stellen. Auf dem Grundstück der Lennepers Straße Nr. 62 und Baisieper Straße Nr. 9 wird die Straßenfläche für die Verbindung zwischen Lennepers Straße und Intzestraße, Ecke Baisieper Straße festgesetzt.

Die Intzestraße wird entlang des Bahngleises bis zur Lennepers Straße verlängert (sog. „Durchstich Intzestraße“) und dort mit einem Kreisverkehr angeschlossen. Die vorhandene alte Steinbogenbrücke wird für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt und bleibt nur für den Fuß- und Radverkehr erhalten. Bei dieser geringen Belastung ist ein Erhalt der Brücke für weitere Jahre gewährleistet. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine ca. 100 m lange zwei streifige Straße mit angrenzenden Gehwegflächen, Flächen für den Radverkehr und einem Kreisverkehr mit etwa 32 m Durchmesser und umlaufenden Gehwegen. Der Bereich Intzeplatz, der dann nur noch geringfügige Verkehrsbelastungen aufweist, soll umgestaltet werden. Eine Detailplanung hierzu wird noch außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens entwickelt.

Mit der neuen Verkehrsführung wird der Kfz-Durchgangsverkehr auf Intzestraße zwischen Lennepers Straße und Baisieper Straße auf den Durchstich verlagert. Darüber hinaus können sich auch Schleichverkehre, die die heutige schwierige Verkehrssituation an der Brücke Intzestraße über die Strucker Straße und die Joachimstraße umgehen, wegen des besseren Verkehrsablaufs zurückverlagert werden.

Eine Verkehrszählung wurde durchgeführt. Die Berechnung hat ergeben, dass die neu entstehenden Verkehrsknoten entsprechend leistungsfähig sind. Es wurden bei der Berechnung für die zukünftige Verkehrsbelastung Sicherheitsaufschläge mitberechnet, da durch die Pandemie und Homeoffice es zu Verzerrungen in der eigentlichen Verkehrsbelastung kam. Das Verkehrsgutachten ist der Begründung als Anlage 5 beigefügt und ist die Grundlage zur Berechnung der Schallimmissionen.

Für den Fußgänger- und Radverkehr bleiben durch den Erhalt der Brücke alle bestehenden Verkehrsbeziehungen erhalten. Im Bereich des Intzeplatzes wird sich durch den entfallenden Durchgangsverkehr eine erhebliche Verkehrsberuhigung einstellen.

5.2 Private und öffentliche Grünflächen,

Die Böschung des Grundstückes „Lennepers Straße 63 b“ nördlich des Kreisverkehrs ist für eine bauliche Entwicklung nicht geeignet. Zur Fassung des Straßenraumes wird diese entsprechend als private Grünfläche festgesetzt.

Die verbleibende städtische Fläche des Flurstückes 45, Flur 126, Gemarkung Remscheid östlich des neuen Straßenbaukörpers wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient als Pufferzone zur angrenzenden Wohnbebauung.

5.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen

Die Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid fallen und erhalten bleiben können, sind als Pflanzbindung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die entfallenden 25 Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid sind rechnerisch durch 54 Neupflanzung auszugleichen. Siehe hierzu Externer Ausgleich (6.2)

Zusätzlich wird auf der öffentlichen Grünfläche, um diese noch aufwerten zu können, die Festsetzung zur Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Grundsätzlich sollen Bäume und Sträucher, die dem Straßenbau nicht zum Opfer fallen, erhalten werden.

5.4 Bahnanlagen

Die Flächen neben der Brücke Lennepers Straße werden als Bahnfläche festgesetzt. Der Hang westlich der geplanten Straße ist ebenfalls Bahnfläche und wird als solche festgesetzt.

5.5 Wohngebietsflächen

Die kleine Fläche am geplanten Kreisverkehr ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Grundstücksfreiflächen der östlich verlaufenden Wohnbebauung entlang der Lennepers Straße. Überbaubare Grundstücksflächen werden innerhalb der hiesigen Wohngebietsfläche nicht ausgewiesen. Auf dieser Fläche erfolgt die rückwärtige Erschließung des Wohngrundstückes. Die Einfahrt zu den Grundstücken ist in der Ausführungsplanung zum Kreisverkehr enthalten. Sonstige Nebenanlagen sind dort nicht zulässig um eine weitere Versiegelung des Grundstückes zu verhindern.

5.6 Zu- und Abfahrtsverbot und Einfahrtsbereich

In der Wohngebietsfläche ist die Zu- und Abfahrtsverbot zum Grundstück festgesetzt. Der Einfahrtsbereich wird analog zur Ausführungsplanung festgesetzt. Es sollen keine weiteren Zufahrten entstehen, die störend für die Funktionsfähigkeit des Kreisverkehrs wären.

5.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Im Bereich der Lennepers Straße zwischen der Einmündung Intzestraße und des geplanten Kreisverkehrs wird lärmindernder Asphalt festgesetzt. Die Kreisverkehrsfläche inklusive der Zufahrten ist von der Festsetzung ausgenommen, da der lärmindernde Asphalt den Belastungen nicht standhält und durch die geringen Geschwindigkeiten auch keine Wirkung entfaltet. Die Festsetzung bewirkt eine Verbesserung zum heutigen Istzustand trotz der veränderten Verkehrsführung.

6. Umweltbezogene Belange

6.1 Artenschutz

Zum Artenschutz wurde die Artenschutzprüfung Stufe I und die Stufe II durchgeführt (Anlage 3).

Insgesamt kommt die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Vorhaben für die Artengruppen (Avifauna und Fledermäuse) ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind möglichst in der Umgebung des Plangebietes, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Remscheid, fünf Fledermauskästen aufzuhängen. Möglichkeiten gäbe es nördlich am Gebäude der Technischen Betriebe Remscheid und an der Brücke Intzestraße.

6.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung der Planung führt zu entsprechenden Eingriffen in die Natur. Es ist ein Defizit von 8.540 Biotopwertpunkten entsprechend der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht auszugleichen. Hierzu werden Flächen außerhalb des Plangebiets benötigt. Dafür steht die städtische Fläche „Am Papenberg“, das Quellgebiet des Osterbuschsiepen östlich der Walkürenstraße, Gemarkung Remscheid, Flur 157, Flurstücke 71, 72 und Gemarkung Remscheid, Flur 155, Flurstück 80 (jeweils anteilig) zur Verfügung. Im Umweltbericht sind die einzelnen Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche beschrieben und zusätzlich sind sie auf der Planurkunde festgesetzt.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Zu den Bäumen die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid auszugleichen sind können folgende Aussagen getroffen werden:

25 Ersatzpflanzungen können auf den Flurstück 188, Flur 123, Gemarkung Remscheid entlang der Neuenkamper Straße in Höhe der Hausnummer 71 gepflanzt werden.

Kalkulation Wiesengrundstück: $25 \times 1.200 \text{ € pro Baum} = 30.000 \text{ €}$

Weitere 29 Bäume sind im Stadtgebiet, vorrangig im Südbezirk, zu pflanzen. Geeignete Standorte werden außerhalb dieses Planverfahrens gesucht, da dies sehr zeitaufwendig ist und sich im Bebauungsplanverfahren nicht darstellen lässt. Möglichkeiten kann die Umgestaltung des Intzeplatzes bieten, hierzu gibt es noch keine konkreten Planungen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich 50 % der Bäume mit wenig Aufwand pflanzen (s.o.) lassen und bei 50 % der Bäume wird sich ein erhöhter Pflanzaufwand ergeben. Man wird nicht für jeden Ersatzbaum einen zu 100% geeigneten Standort finden. Bei Pflanzungen zum Beispiel im Straßenraum ergeben sich entsprechend höhere Kosten für Tiefbau und Baumscheibe (Kosten bis zu 5.000 € pro Baum). Es wird daher ein Mischwert von 3.000 € pro Baum angesetzt:

Mischkalkulation $29 \times 3.000 \text{ € pro Baum} = 87.000 \text{ €}$

Insgesamt ist von einem Kostenvolumen für die Baumpflanzungen von rund 117.000 € auszugehen. Die Kosten für die Baumpflanzungen sind ein Teil des Bauprojekts und sind für dieses einzuplanen.

6.3 Klimaschutz

Aus fachgutachterlicher Sicht entstehen unvermeidbare Eingriffe in Gehölzflächen mit einer Bedeutung für das Klima sowie Neuversiegelungen, so dass das Vorhaben zu einer Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand führt. Um der Verschlechterung entgegen zu wirken werden im übrigen Plangebiet, dass nicht von Versiegelung betroffen ist öffentliche Grünfläche und Neupflanzungen festgesetzt.

Das Gutachten „Belange des Klimaschutzes“ ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt.

6.4 Altlasten

Die Altlasten sind im Rahmen eines Gutachtens untersucht worden (Anlage 6).

Zur gutachterlichen Altlasten-Gefährdungsabschätzung des Grundstücks Lenneper Straße 62 in Remscheid wurden 6 Rammkernsondierungen (RKS) ausgeführt.

Im Bereich der RKS 2 ist eine großflächige Asphaltdecke gefunden worden.

Die Analysen aus dem Anschüttungsbereich der RKS 4 bis 6 (MP 2) zeigen, dass dieses Material gemäß der LAGA Boden (2004) entsorgt bzw. unter den geltenden Bestimmungen von Z 2 (Feststoff) ordnungsgemäß, unter Einhaltung der entsprechenden Sicherungsmaßnahmen gemäß der LAGA Boden (2004), an geeigneten Orten wieder eingebaut werden kann.

Die umgelagerten Bodenmengen sind vom zuständigen Abbruch-/Tiefbauunternehmen gemäß den geltenden Richtlinien/Bestimmungen den zuständigen Behörden ordnungsgemäß zu dokumentieren.

Es wird empfohlen, dass das Anschüttungsmaterial aus den Bereichen der RKS 4 bis 6 unter technischen Sicherungsmaßnahmen gemäß der LAGA Boden (2004) wieder eingebaut wird. Die Analysen aus dem Anschüttungsbereich der RKS 1 bis 3 (EP 1 bis 3 und MP 1) zeigen, dass dieses Material gemäß der LAGA Boden (2004) aufgrund der Gehalte an PAK nicht wieder eingebaut werden sollte.

Eine fachgerechte Entsorgung auf einer Deponie ist zu empfehlen. Die umgelagerten Bodenmengen sind vom zuständigen Abbruch-/Tiefbauunternehmen gemäß den geltenden Richtlinien/Bestimmungen den zuständigen Behörden ordnungsgemäß zu dokumentieren.

Der Untersuchungsbereich ist im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Ab dem 01.08.2023 ist anfallender Bodenaushub entsprechend den Regelungen der dann geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen, zu beurteilen und zu verwerten. Bei der Bauausführung sind die neuen Regelungen dementsprechend zu beachten und die Ergebnisse des älteren Bodengutachtens entsprechend zu übertragen. Besondere Anforderungen zum Planverfahren ergeben sich hierdurch nicht.

6.5 Immissionsschutz

Die Immissionen, die durch die neue Straße zu erwarten sind, wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Es wurden die Bestandssituation und 2 Varianten berechnet.

Die Bestandssituation zeigt heute schon eine erhebliche Überschreitung der Grenzwerte für Wohngebiete an der Lenneper Straße.

Beim ersten Prognosefall wurde kein lärmindernder Asphalt berücksichtigt und dementsprechend erhöhen sich die Werte. Im zweiten Prognosefall wurde ein lärmindernder Asphalt, in diesem Fall der „AC 11“, berücksichtigt und die Überschreitung fällt in den Beurteilungspegeln im Tages- und Nachtzeitraum deutlich geringer aus und bedeutet sogar eine Verbesserung zur heutigen Bestandssituation. Für den Bereich der Lenneper Straße im Plangebiet wird deshalb lärmindernder Asphalt festgesetzt.

Die Kreisverkehrsfläche inklusive der Zufahrten ist von der Festsetzung ausgenommen, da der lärmindernde Asphalt den Belastungen nicht standhält und durch die geringen Geschwindigkeiten auch keine Wirkung entfaltet.

Das Gutachten „Geräuschimmissions-Untersuchung“ ist als Anlage 4 der Begründung beigelegt.

7. Kampfmittel

Kampfmittel sind im Rahmen des Verfahrens überprüft worden. Diese konnten im Bereich des geplanten Kreisverkehrs nicht ausgeschlossen werden und eine entsprechende Überprüfung wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planurkunde und das Merkblatt für Baugründeingriffe ist der Begründung als Anlage 7 beigelegt.

8. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	ca.	11.274 m ²
Verkehrsfläche:	ca.	8.306 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca.	69 m ²
Private Grünfläche:	ca.	245 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca.	1.477 m ²
Bahnfläche:	ca.	926 m ²
Allg. Wohngebiet:	ca.	251 m ²

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**1. Sozialplan**

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich, da nicht in die bestehende Wohn- und Arbeitssituationen eingegriffen wird.

2. Kosten

Straßenbau:	ca.	2.798.000 €
Grunderwerb Baisieper Str. 9:	ca.	300.000 €
Abbruchkosten der Gebäude Lenneper Str. 62 und Baisieper Str. 9:	ca.	50.000 €
Inanspruchnahme städtisches Grundstück Lenneper Str. 62: (Bodenrichtwert)	ca.	660.000 €
Fledermauskästen:	ca.	1.500 €
Ausgleichsmaßnahmen (Pflege über 30 Jahre):	ca.	78.000 €
Ersatzpflanzungen:	ca.	117.000 €
 Summe Gesamtkosten:	 ca.	 4.004.500 €

Anlagen

- 1 Umweltbericht
Uwedo – Umweltplanung Dortmund, Wandweg 1, 44149 Dortmund
Datum: 01.02.2023 (inkl. redaktioneller Anpassung von 01.08.2023)
- 2 Belange des Klimaschutzes
Uwedo – Umweltplanung Dortmund, Wandweg 1, 44149 Dortmund
Datum: 01.02.2023

- 3 Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) und Stufe II (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände)
Uwedo – Umweltplanung Dortmund, Wandweg 1, 44149 Dortmund
Datum: 09.11.2021(inkl. redaktioneller Anpassung von 01.08.2023)
- 4 Geräuschemissions-Untersuchung
Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, Wellinghofer Amtsstraße 1, 44265 Dortmund
Datum: 25.08.2022
- 5 Verkehrsgutachten
Ambrosius Blanke – Verkehr, Infrastruktur, ABVI, Westring 25, 44787 Bochum
Datum: 16.07.2021
- 6 Bericht zu Altlastenuntersuchungen
Büro für Umweltgeologie, Jürgen Brandau, Oskar-Hoffmann-Straße 25, 44789 Bochum
Datum: 23.04.2021
- 7 Merkblatt für Baugrundeingriffe
Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland
Datum: 30.03.2016