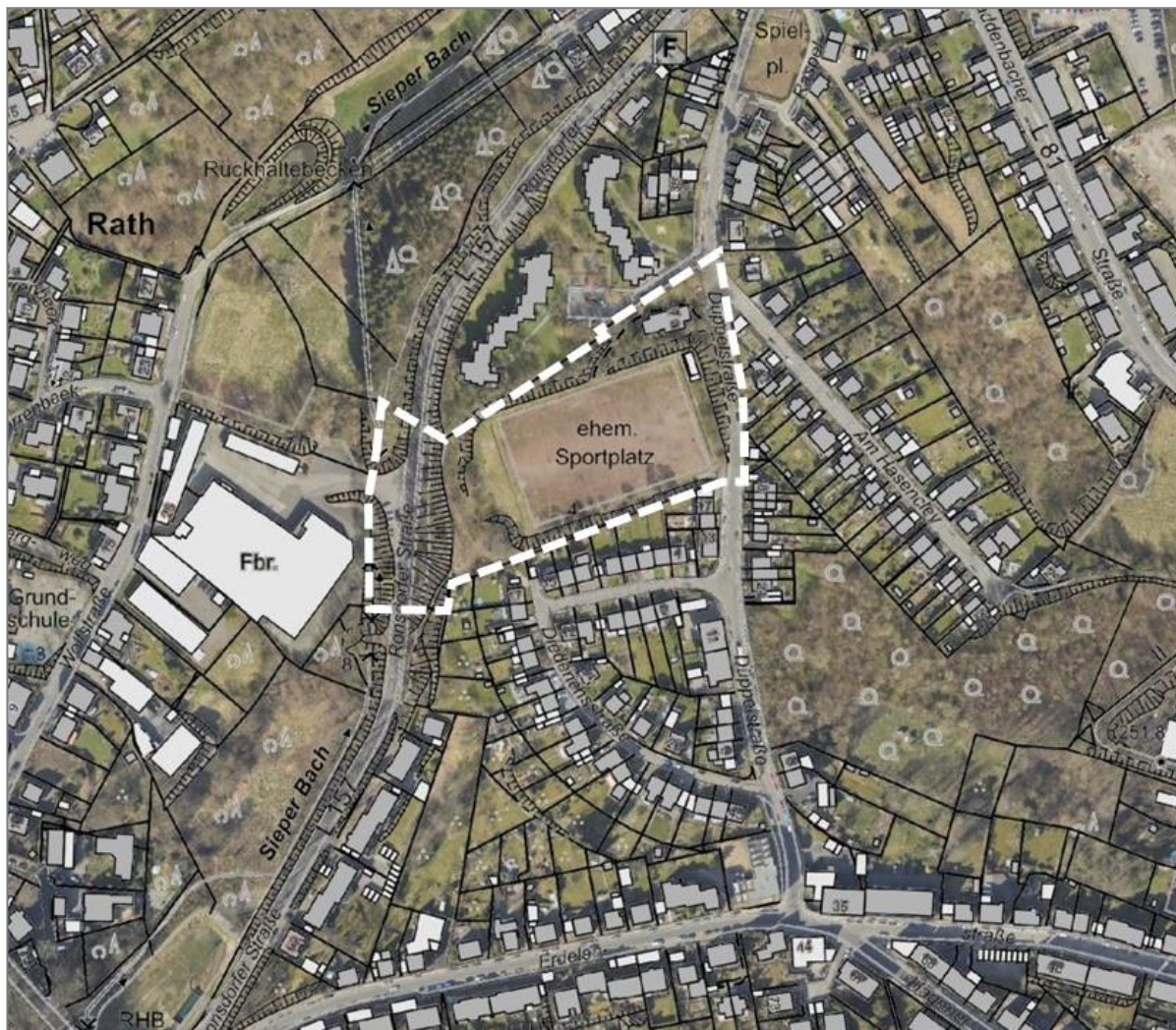


## BP 678

### Wohngebiet auf dem ehemaligen Sportplatz Düppelstraße; Bereich zwischen Düppelstraße und Ronsdorfer Straße

#### Entscheidungsbegründung

gem. § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 2a und § 13 a Baugesetzbuch,  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
zum Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)



## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

### **I. ALLGEMEINES**

---

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung
2. Lage im Raum
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bestehende Nutzungen
5. Planungsrechtliches Verfahren / Verfahrensablauf
6. Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD)

### **II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

---

1. Regionalplan Düsseldorf
2. Flächennutzungsplan
3. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse
4. Landschafts- und Naturschutz
5. Spielflächenbedarfsplan
6. Luftreinhalteplanung
7. Lärmaktionsplanung

### **III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

---

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
2. Innere Erschließung / ruhender Verkehr / öffentliche Fußwegeverbindung
3. Ver- und Entsorgung
4. Planinhalte
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Stellplätze und Garagen / Öffentliche Stellplätze
  - 4.3 Ferienwohnungen, -häuser / Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - 4.4 Nebenanlagen
  - 4.5 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
  - 4.6 Geschossigkeit
  - 4.7 Bauweise
  - 4.8 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.9 Dachneigung / Dachbegrünung
  - 4.10 Höhe baulicher Anlagen

- 4.11 Öffentliche Grünfläche / Bäume
- 4.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- 4.13 Nachrichtliche Übernahmen
- 4.14 Flächenbilanzierung
- 5. Umweltbezogene Belange
  - 5.1 Allgemeines
  - 5.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
  - 5.3 Artenschutzprüfung Stufe I
  - 5.4 Belange des Klimaschutzes
  - 5.5 Hydrogeologisches Gutachten zu Starkregenereignissen
  - 5.6 Altlasten
  - 5.7 Tragfähigkeit des Untergrundes
  - 5.8 Kampfmittelverdachtsfläche
  - 5.9 Verkehrslärm / Gewerbelärm
  - 5.10 Alternativenbetrachtung
- 6. Baudenkmäler
- 7. Archäologische Bodendenkmäler

#### **IV. Umsetzung des Bebauungsplanes**

---

Kosten / Finanzierung

#### **V. Der Begründung beigefügte Unterlagen:**

---

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Karte der Biotoptypen LFB

Artenschutzprüfung Stufe 1

Belange Klimaschutz

Geräuschemissions-Untersuchung

Bodengutachten

Bodengutachten Anlage 1

Bodengutachten Anlage 2

Bodengutachten Anlage 3-9

Bodengutachten Dokumentation

Hydrogeologisches Gutachten Starkregenereignisse

## **I. ALLGEMEINES**

---

### **1. Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des BP 678 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes an der Düppelstraße geschaffen. Ziel der Planung ist es, neben den infrastrukturellen Rahmenbedingungen, auch die naturschutzfachlichen wie klimatischen Belange in schützend konstruktiver Weise in die Bauleitplanung mit einzubeziehen. Das Plangebiet umfasst daher, neben dem seinerzeitigen Spielfeld und den unmittelbar angrenzenden ehemaligen Zuschauerbereichen, auch die markanten, westlich wie nördlich und östlich den Sportplatz begrenzenden, stark durchgrünten Hanglagen und Teile der öffentlichen Verkehrsflächen von Düppelstraße und Ronsdorfer Straße.

#### **➤ Darstellung Wohnflächenbedarf**

##### Handlungsprogramm Wohnen

Das Handlungsprogramm Wohnen, das vom Rat der Stadt Remscheid in seiner Sitzung am 28.06.2012 beschlossen wurde, formuliert Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen für den Remscheider Wohnungsmarkt für die nächsten 10 - 15 Jahre. Neben der quantitativen Betrachtung des Wohnungsmarktes, Wohnungsüberhänge und Neubedarf, werden auch qualitative Aspekte des Wohnens in Remscheid betrachtet. Es trifft Aussagen zu den Handlungsfeldern Leerstandmanagement, Neubaubedarf, Bestandsanpassung und energetische Sanierung.

Für das Themenfeld Neubaubedarf und Flächenentwicklung werden u.a. folgende Ziele vorgegeben:

- Mehr Innenentwicklung als Bauen auf der grünen Wiese,
- Remscheid wird die Entwicklung von Wohnbauflächen mit sehr guten Lagequalitäten und einer sehr guten Infrastrukturversorgung vorantreiben
- Die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen erfolgt entsprechend der Bedarfsentwicklung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Bei der Ergänzung der Wohnbauflächen soll vorhandene technische, soziale und versorgende Infrastruktur zur Verringerung von Investitionskosten und zur längerfristigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur genutzt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die im Stadtgebiet Remscheid vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale dar, die, nach Aussage des Wohnungspolitischen Handlungskonzeptes, den - anhand der seinerzeit durchgeführten Prognosen - ermittelten notwendigen Neubaubedarf hinlänglich decken. Die Flächen wurden im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen hinsichtlich ihrer „...infrastrukturellen Qualität, Verfügbarkeit und weitere(r) Standortfaktoren bewertet und mit Entwicklungsprioritäten versehen. Damit wird beabsichtigt, integrierte Standorte bevorzugt zu entwickeln und umfassende Siedlungserweiterungen zu vermeiden und bestehende Infrastrukturen und Zentren zu sichern.“ (Zitat Handlungsprogramm Wohnen, S.36).

Der FNP stellt das Gebiet des BP 678 – nutzungsbezogen zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP – nicht als Wohnbaufläche dar. Hinsichtlich der ´Prioritäten der Wohnbauentwicklung´ trifft das Handlungsprogramm Wohnen (sh. S. 37) für den Bereich des BP 678 daher keine verbindliche Aussage. Das im Handlungsprogramm Wohnen definierte Ziel der bevorzugten Weiterentwicklung integrierter Standorte unter Einbeziehung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und damit Stärkung der Zentren statt Siedlungserweiterun-

gen als Kriterium für die Bewertung potentieller Wohnbau-Standorte, werden aber durch das Plangebiet erfüllt.

Nach Aussage des „Handlungsprogramms Wohnen“ scheint, auf Grund des demographischen Wandels und des damit verbundenen Wohnungsüberhangs, in Remscheid kein Bedarf an Wohnungsneubauten zu bestehen. Vor dem Hintergrund der sich wandelnden Wohnbedürfnisse kann, nach Aussage des „Handlungsprogramms Wohnen“ von einer „...geringen Nachfrage nach neuen Familienheimen ausgegangen werden. (...) Insofern ist der Neubau von Wohngebäuden (...) erforderlich...“ (Zitat Handlungsprogramm Wohnen, S.36).

Vor diesem Hintergrund wird der BP 678 den eher qualitativ ausgerichteten Bedarf an Wohnungsneubauten im Sinne einer Bodenvorratspolitik aufgreifen. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes würden Flächen zur Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung stehen, die gerade auch jungen Familien die Möglichkeit einer wohnbaulichen Eigentumsbildung eröffnen würden.

#### Kommunaler Wohnbauflächenpotentialatlas

Die Hintergrundinformationen zum Kommunalen Wohnbauflächenpotentialatlas stellt nachfolgend zitiertes Auszug aus der entsprechenden öffentlichen Mitteilungsvorlage, DS Nr. 15/4964 aus 2018, dar:

##### *„Sachlicher Hintergrund:*

*Der Kommunale Wohnbauflächenpotentialatlas ist eine Sammlung der in Remscheid entwickelbaren, konkreten Bauplätze, die aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden können. Einzelne ergänzende Wohnbauflächenpotenziale, die an Wohnflächen des FNP angrenzen, wurden zusätzlich eingepflegt,*

*Er umfasst planerische Flächenpotenziale, die überwiegend noch nicht bebaut sind und die für eine wohnbauliche Entwicklung in Betracht kommen. Erfasst sind bis zu ca. 86 ha im Stadtgebiet für ein Potenzial von bis zu ca. 1.750 Wohneinheiten.*

*Der Wohnbauflächenpotentialatlas ergänzt das Baulandkataster, um Flächen für die aktuell kein Planungsrecht bestehen, bzw. die kurzfristig bebaubar werden. Das Baulandkataster wurde in den Wohnbauflächenpotentialatlas integriert. Gegenüber 2015 fand eine Aktualisierung der Flächen statt.*

*Für private Investoren, sowie auch für die Stadt Remscheid werden durch den Kommunalen Wohnbauflächenpotentialatlas planerische Alternativen für wohnbauliche Entwicklungen in den kommenden ca. 10 Jahren verortet.“*

Im kommunalen Wohnbauflächenpotentialatlas wird die Fläche des BP 678 hinsichtlich ihres Wohnbaupotentials als „Wiedernutzung, neue Fläche“ eingestuft. Bei einer angegebenen Flächengröße von 1,42 ha bezieht der Wohnbauflächenpotentialatlas die Fläche des ehemaligen Sportplatzes einschließlich der umgebenden Hangsituationen in den Bewertungsraum mit ein. Die Schätzung einer zukünftigen Realisierung von ca. 35 Wohneinheiten (WE) berücksichtigt den Erhalt wertgebenden Grüns und setzt eine Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Geschosswohnungsbau voraus. In Abhängigkeit von der planerischen Konzeption wäre die Anzahl möglicher Wohneinheiten variabel.



(Auszug Wohnbauflächenpotentialatlas, Mai 2018)

### ➤ Sportplatz Düppelstraße

Die Errichtung eines Sportplatzes auf dem hier zur Disposition stehenden Gelände, geht zurück auf einen entsprechenden Antrag des „Ballspiel-Vereins Haddenbach“ aus den dreißiger Jahren.

Die Bedarfssituation hat sich im Laufe der Jahre stark gewandelt. Nach einer Übergangsphase, in der der als Tennisplatz angelegte Sportplatz noch als Ausweichplatz diente, wird er mittlerweile gar nicht mehr in Anspruch genommen. Durch den Fachdienst Sport und Freizeit werden lediglich geringfügige Pflegemaßnahmen durchgeführt. Die Fortschreibung der Sportstättenentwicklungsplanung in 2016 hat die Auslastung des Sportplatzes als sehr gering klassifiziert. Selbst die temporäre Nutzung der Sportstätte während der Baumaßnahmen zum Sportzentrum Hackenberg, wie ursprünglich angedacht, ist zwischenzeitlich obsolet.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel dieser Bauleitplanung, zur Kompensation der wohnungspolitischen Bedarfssituation, durch eine reaktivierende, städtebaulich sich in den Kontext der Umgebung einfügende Wiedernutzbarmachung einer gegenwärtig minder genutzten, sich in städtischem Eigentum befindlichen Fläche, beizutragen.

## 2. Lage im Raum

Das Plangebiet des BP 678 befindet sich im Stadtbezirk Alt-Remscheid, südlich der Haddenbach, und wird östlich durch die Düppelstraße und westlich durch die Ronsdorfer Straße begrenzt. Die Teilabschnitte beider Straßen, die im Bereich des Sportplatzes verlaufen, sind dabei zugleich Bestandteile des Plangebietes.

Die Umgebung des Plangebietes ist, neben Grünstrukturen, durch Wohnbebauung, überwiegend in Form freistehender Wohngebäude oder Reihenhäuser sowie – teilweise - durch Geschosswohnungsbau, geprägt. Westlich der Ronsdorfer Straße grenzt gewerbliche Bebauung an das Plangebiet an.

Durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze wird die bestehende Umgebungsbebauung infrastrukturell, entsprechend dem jeweils vorhandenen Stand der Technik, hinlänglich erschlossen. Das Plangebiet des BP 678 selbst ist infrastrukturell gegenwärtig lediglich nutzungsspezifisch erschlossen.

Die angestrebte bauliche Entwicklung erfordert somit eine Erweiterung der Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz der Versorgungsträger.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des BP 678 umfasst nachfolgend aufgelistete Parzellen, die sich ganzheitlich im Eigentum der Stadt Remscheid befinden:

Gemarkung Remscheid,

Flur 8

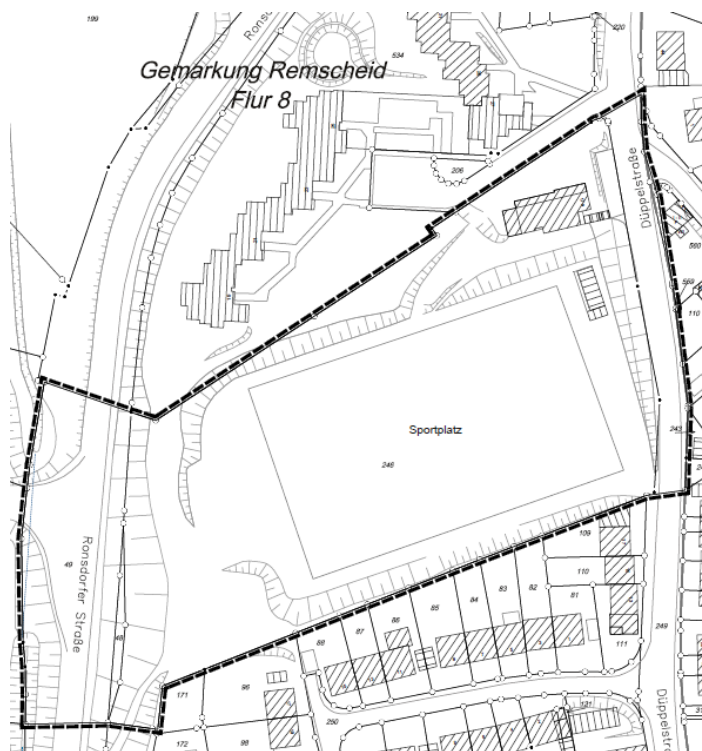
Flurstücke: Nr. 48, Nr. 49 (teilweise), Nr. 246, Nr. 249 (teilweise)

Flur 10

Flurstücke: Nr. 559, Nr. 561 (teilweise)

Das Plangebiet wird begrenzt:

- an seiner Westseite durch die westlichen Straßenrandflächen der Ronsdorfer Straße,
- an seiner Ostseite durch die östlichen Straßenrandflächen der Düppelstraße,
- an seiner Nordseite durch die Grünrasenflächen der Parzellen Gemarkung Remscheid, Flur 8, Flurstück Nr. 534 sowie eines Teils der Erschließungsfläche der Parzelle Gemarkung Remscheid, Flur 8, Flurstück Nr. 249 und
- an seiner Südseite durch die Nordgrenze der Gartenanteile der Bebauung Diederichsstraße 1 – 17 und Düppelstraße 17.



(Plangebiet gem. Aufstellungsbeschluss)

#### **4. Bestehende Nutzungen**

Während die Umgebung des Plangebiets – schwerpunktmäßig – im Süden und Osten durch eine aufgelockerte Wohnbebauung und - zum Teil – im Norden durch Geschosswohnungsbau sowie im Westen, westlich der Ronsdorfer Straße, durch eine gewerbliche Bebauung, deren unmittelbarer städtebaulicher Bezug zum Plangebiet auf Grund der Höhendifferenz und einer prägnanten Hangbegrünung lokal kaum wahrnehmbar ist, geprägt ist, wird das Plangebiet des BP 678 selber von der unbebauten, topographisch nahezu unbewegten Fläche des ehemaligen Sportplatzes Düppelstr. dominiert. Die westlichen, nördlichen und östlichen Randbereiche des Plangebiets sind durch mehr oder weniger steil abfallende Böschungen mit ökologisch relevantem Baum- und Strauchbewuchs geprägt. Den südlichen Grenzbereich des BP's bildet eine nach Süden ansteigende, flachwüchsig begrünte Böschung. Im Geltungsbereich des BP's befinden sich darüber hinaus, neben den Teilabschnitten der Ronsdorfer Straße und der Düppelstraße, im Nordosten, das ehemalige Vereinsheim und einige, zu Abstellzwecken genutzte, Garagen.

Zur reaktivierenden Nutzung der gewerblichen Bebauung westlich der Ronsdorfer Straße setzt der BP 670 ein Gewerbegebiet mit Nutzungsausschlüssen von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, Bordelbetrieben und bordellähnlichen Einrichtungen sowie kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen und Vergnügungsstätten fest. Die, bei ausschließlich horizontaler Betrachtungsweise, erkennbare Nähe dieses Gewerbegebietes zu den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes im BP 678, führt - unter Einbeziehung einer real-vertikalen Geländebetrachtung - nicht zu einer Beeinträchtigung der bebaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes auf dem ehemaligen Sportplatz. Der BP 670 wurde in einem Normalverfahren aufgestellt, er ist seit dem 18.11.2020 rechtsverbindlich. Damit entfällt eine Kumulationsproblematik im Sinne von § 13 a (1) Nr. 1 BauGB.

#### **5. Planungsrechtliches Verfahren / Verfahrensablauf**

Mit der Aufstellung des BP 678 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes, unter Zugrundelegung der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich sowie unter Gewichtung und Abwägungen aller, diese Bauleitplanung tangierenden Belange - z.B. die umgebenden Bauungsstrukturen, die naturschutzfachlichen, die klimaschützenden oder auch die infrastrukturellen Gesichtspunkte usw.- geschaffen.

Ausgehend von der Beschlusslage – Aufstellungsbeschluss des Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschusses vom 28.11.2019 – erfolgt die Aufstellung des BP 678 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2019 im Amtsblatt der Stadt Remscheid öffentlich bekannt gemacht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen, wie nachfolgend dargelegt wird, vor.

Bei dem BP 678 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung. Das Plangebiet befindet sich in einem von Wohnbebauung, einschließlich entsprechender Erschließungsanlagen, umgebenen innerstädtischen Bereich. Das Plangebiet selbst wird, neben einigen zu Abstellzwecken genutzten Garagen und dem ehemaligen Vereinsheim, zum überwiegenden Teil durch die bauliche Anlage des ehemaligen Sportplatzes Düppelstraße geprägt. Mit der Aufstellung des 678 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten baulichen Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Fläche geschaffen.

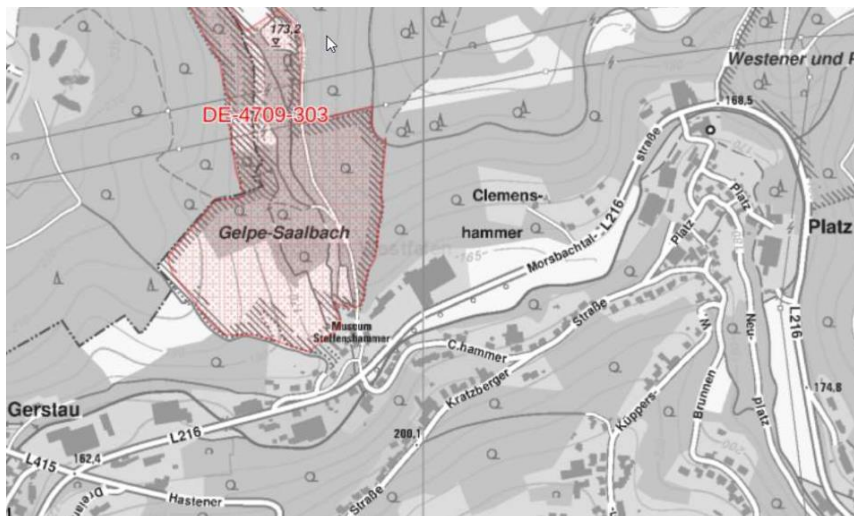
Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren



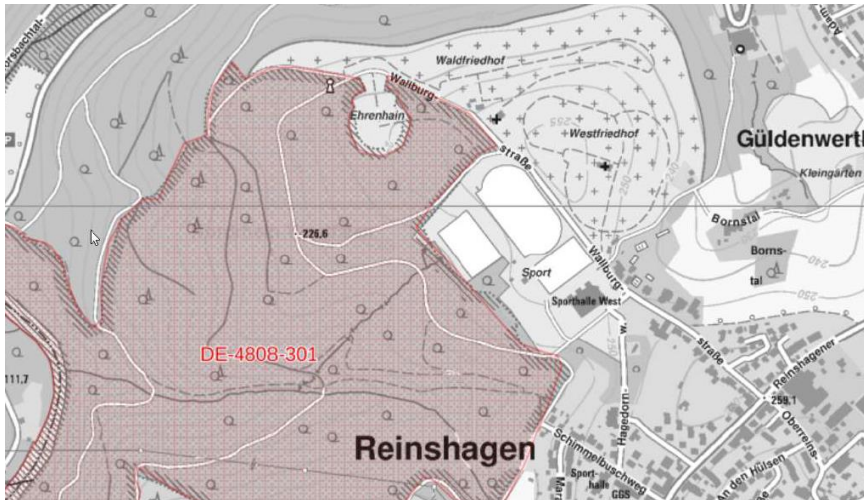
gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dabei dürfen - als eine Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens - die in § 13 a (1) Satz 2, Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB max. zulässigen Grundflächen nicht überschritten werden. Es werden hinsichtlich der max. zulässigen Grundfläche zwei Fallgruppen, § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB, unterschieden. Das Plangebiet des BP 678 hat eine Gesamtgröße von rund 19100 m<sup>2</sup>. Da die in diesem Plan max. zulässige Grundfläche also immer unterhalb von 20000 m<sup>2</sup> liegen wird, erfüllt der Bebauungsplan die Kriterien von § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem BP 678 aufgestellt werden, liegen nicht vor, so dass sich hieraus kein Kumulationseffekt hinsichtlich der überbaubaren Fläche ergeben kann. Der BP 670, der westlich der Ronsdorfer Straße unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, legt eine gewerbliche Bebauung fest, wurde in einem Normalverfahren aufgestellt und ist seit dem 18.11.2020 rechtsverbindlich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – liegen nicht vor.

Das Stadtgebiet Remscheid wird von zwei ausgewiesenen FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitate, schützenswerte Lebensräume für Pflanzen und Tiere) tangiert. Hierbei handelt es sich um die Gebiete „Wupper von Leverkusen bis Solingen“ sowie „Gelpe und Saalbach“. Erstgenanntes FFH-Gebiet ist identisch mit dem Naturschutzgebiet „Wupper und Wupperhänge südlich Müngsten“, letztgenanntes FFH-Gebiet entspricht im Bereich der Stadt Remscheid der Abgrenzung des rechtskräftigen Naturschutzgebietes „Gelpe-Saalbach“. Der BP 678 tangiert weder die Flächen der beiden FFH-Gebiete unmittelbar, noch stellen seine Planinhalte eine Beeinträchtigung der Gebiete dar.



(FFH-Gebiet „Gelpe und Saalbach“)



(FFH-Gebiet „Wupper von Leverkusen bis Solingen“)

Darüber hinaus liegen im Zusammenhang mit der Aufstellung des BP 678 keine Anhaltspunkte dafür vor, dass „...bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“ (§ 13 a (1) Satz 5 BauGB).

Unter Anwendung von § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB, wird daher bei der Aufstellung des BP 678 auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes (§§ 2 (4) u. 2 a (2) BauGB), bei Durchführung des Verfahrens gem. § 3 (2) BauGB auf die Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auf die zusammenfassende Erklärung (§ 10 a (1) BauGB) verzichtet.

Zur Entwicklung eines harmonisch in die Umgebung integrierten Wohngebietes, bei - soweit zielorientiert möglich - minimierter Beeinträchtigung von Natur und Umwelt, ist, im Rahmen der planerische Abwicklung des BP 678, die frühzeitige und allumfassende Ermittlung aller mit der Planung verbundenen Belange erforderlich. Daher wird, zur optimalen Information der von der Planung berührten Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange, mit dem Ziel der größtmöglichen Berücksichtigung und Abwägung aller mit dieser Bauleitplanung verbundenen Belange nicht – anders als es gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 (2) Nr.1 BauGB möglich wäre – auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) verzichtet. Unter Würdigung und Abwägung der in diesen beiden Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen erfolgt dann die Fortsetzung des Planverfahrens.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021 statt, Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die verwaltungsinterne Abstimmung wurden mit Schreiben vom 17.06.2021 initiiert. Unter Würdigung und Abwägung der in beiden Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen wurde die nunmehr zur Offenlage vorgesehene Plankonzeption entwickelt.

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

Bei der, seitens der Stadt Remscheid, durchgeführten Altlastenersterfassung fielen auf dem Luftbild aus dem Jahr 1945 kreisrunde Flächen im Plangebiet auf, bei denen es sich möglicher Weise um Bombentrichter handeln könnte. Unter Einbeziehung des Fachdienstes Bürger, Sicherheit und Ordnung der Stadt Remscheid erfolgte die frühzeitige Beteiligung des KBD in dieser Sache. Die Luftbildauswertung (Stellungnahme des KBD vom 01.08.2019) ergab einen begründeten Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet.

„Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben und Schützenloch). Eine darüberhinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.“ (Zitat Stellungnahme KBD vom 01.08.2019).

Hiervon ausgehend stellte die Stadt Remscheid einen entsprechenden Antrag auf Kampfmitteluntersuchung bei der Bezirksregierung Düsseldorf. Weitergehende Recherchen und Abstimmungen mit der Bezirksregierung sowie eine Ortsbesichtigung durch den KBD kamen zu dem Ergebnis, dass konkretisierende Untersuchungen zur Gefahrenabschätzung /-klärung der Kampfmittelverdachtsmomente unumgänglich sind. Dieses Procedere wird in einem von der Bauleitplanung entkoppelten Verfahren abgewickelt. Sofern erforderlich werden die Untersuchungsergebnisse planbezogen im weiteren Verfahren zur Aufstellung des BP 678 berücksichtigt.

## II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

---

### 1. Regionalplan Düsseldorf

Der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf wurde am 13.04.2018, nach entsprechender Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW, durch den neuen Regionalplan Düsseldorf (RPD) abgelöst. Das Gebiet des BP 678 sowie seine umgebenden Flächen werden im RPD als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.



(Auszug Regionalplan Düsseldorf mit Lagekennzeichnung BP 678)

## **2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid - rechtswirksam seit dem 23.12.2010 - stellt fast das gesamte Plangebiet des BP 678 als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dar. Die Düppelstraße in ihrer Gesamtheit ist Bestandteil der als Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellten Umgebungsbereiche des ehemaligen Sportplatzes. Die Ronsdorfer Straße einschließlich anteiliger Flächen der zwischen dem ehemaligen Sportplatz und der Ronsdorfer Straße gelegenen Böschung, werden als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Bei der Ronsdorfer Straße handelt es sich um die Landesstraße L 157 mit überregionaler Verbindungsfunktion.

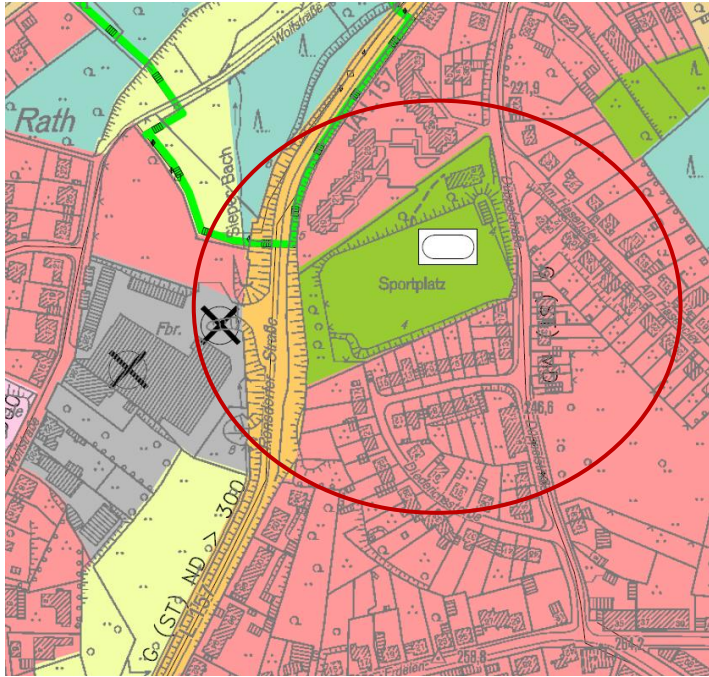
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Ronsdorfer Straße stellt der FNP die unterirdisch verlaufende Hauptgasleitung – G (ST) ND > 300 – dar.

Im Bereich der Ronsdorfer Straße, nahe des hier verlaufenden Teilstücks der nördlichen Plangebietsgrenze des BP 678, stellt der FNP die Grenze des im Bereich Haddenbach beginnenden, sich in nordwestlicher Richtung fortsetzenden, Landschaftsschutzgebietes dar. Das Landschaftsschutzgebiet tangiert den BP 678 nicht.

Die Darstellungen des FNP aus dem Jahr 2010 stimmen nicht mehr mit den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen sowie mit den aktuellen Bedarfsanalysen sowohl im Sport- als auch im Wohnungsbereich überein. Die Ziele dieser Bauleitplanung – BP 678 – leiten sich aus den gegenwärtigen Bedürfnissen der Wohnungsmarktsituation, vor den Hintergrund eines standortspezifischen Sportflächenüberangebots, ab. Die Darstellungen des FNP's stimmen nicht mit den zukünftigen Festsetzungen des BP 678 überein. Der FNP ist entsprechend anzupassen.

Der BP 678 wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt (sh. Pkt. 5 „Planungsrechtliches Verfahren“). Die Berichtigung des FNP wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des BP 678 ebenfalls initiiert. Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann der von den Darstellungen des FNP abweichende Bebauungsplan aber aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt wurde. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Mit dem planungsrechtlichen Regelungsgehalt des BP 678 liegen die Voraussetzungen zur Entwicklung eines, in das umgebende städtebauliche Gefüge integrierten, naturschutzfachliche wie klimaschützende Belange zielorientiert berücksichtigende, dem aktuellen Bedarf Rechnung tragende, Allgemeinen Wohngebietes vor. Der FNP stellt große Flächenanteile östlich der Ronsdorfer Straße, als Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet des BP 678 wird als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz - gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB - dargestellt. Der im FNP z. Zt. dargestellt Sportplatz ist bedarfsbezogen obsolet. Der Regionalplan Düsseldorf stellt die gesamte Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Vor diesem Hintergrund kann, da sich der BP 678 mit seiner planungsrechtlichen Zielsetzung in den umgebenden baulichen Kontext einfügt, von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets an dieser Stelle ausgegangen werden.



(Auszug FNP Stadt Remscheid mit Lagekennzeichnung BP 678)

### **3. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

Der überwiegende Teil des BP 678 wird von keiner rechtsverbindlichen Bauleitplanung erfasst. Lediglich im Bereich der Düppelstraße tangiert der Fluchtlinienplan Nr. 70, aus dem Jahr 1939, das Plangebiet.

Mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des BP 678 wird das bisher hier bestehende Planungsrecht – FLP Nr. 70 - in den Teilen, die von der aktuellen Bauleitplanung überlagert werden, verdrängt.

Die östliche Plangebietsgrenze des BP 670 – Gebiet: zwischen Wolfstraße und Ronsdorfer Straße sowie nördlich der Remscheider Straße, südlich des Reitplatzes Kranenholl und östlich der Bebauung der Adolf-Westen-Straße – ist in Teilen identisch mit der westlichen Plangebietsgrenze des BP 678. Eine Überlagerung der Festsetzungen erfolgt nicht, da sich die Festsetzungen des BP 670 auf die Parzellen Gemarkung Remscheid, Flur 8, Nr. 203 und Nr. 47 beziehen, während sich die Festsetzungen des BP 678 hier auf die Parzellen Gemarkung Remscheid, Flur 8, Flurstück 49 bezieht. Da der BP 670 im Normalverfahren aufgestellt wurde und zwischenzeitlich rechtsverbindlich ist, erübrigt sich eine Kumulationsproblematik im Sinne von § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Die das Plangebiet des BP 678 tangierenden, nicht rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 483 – Gebiet: nördlich und westlich der Ronsdorfer Straße, östlich Rather Straße, südlich Neuenplatzer Weg (Wolfstraße) -, Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss 12.06.1997 und 558 – Gebiet: zwischen Wolfstraße und Ronsdorfer Straße, östlich Einmündung Straße Horrenbeek -, frühzeitige Behördenbeteiligung 26.04.2007, sind von untergeordneter Relevanz.

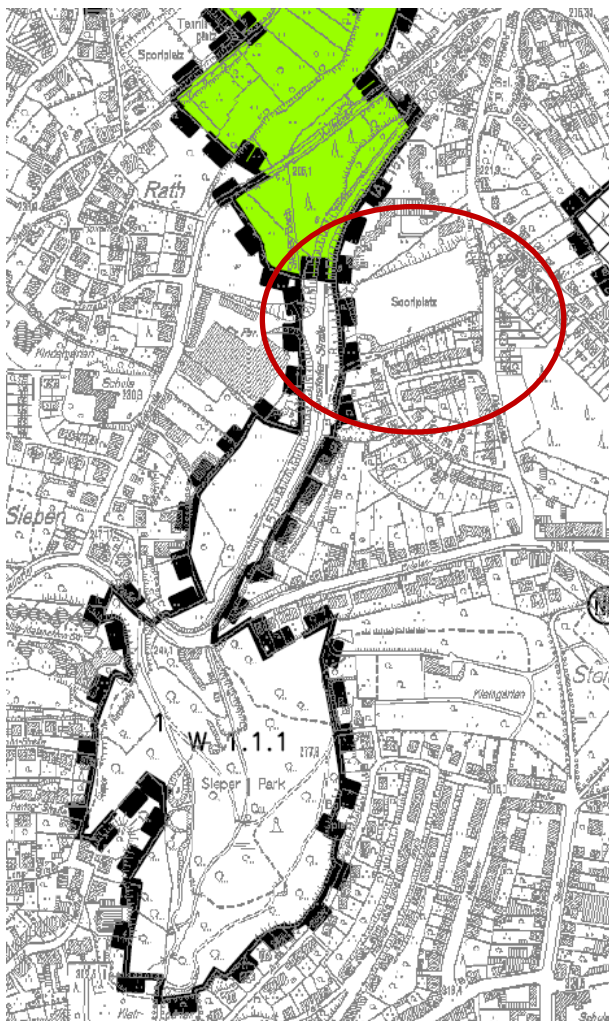
### **4. Landschafts- und Naturschutz**

Das Gebiet des BP 678 wird, wie bereits erwähnt (sh. Pkt. 2 „Flächennutzungsplan“) von dem Landschaftsplan Remscheid West tangiert. Dabei befindet sich der Großteil des Bebauungsplangebietes außerhalb des Landschaftsplanes Remscheid West. Lediglich die dem Plangebiet des BP 678 zugeordneten Flächen der Ronsdorfer Straße einschließlich

ihrer westlich und östlich an die Fahrbahn angrenzenden Grünabschnitte, sind Bestandteile des Landschaftsplanes.

Die Grenze des Landschaftsplanes Remscheid West, verläuft im Bereich des BP 678, entlang der Ronsdorfer Straße, beginnend in etwa südwestlich des Gebäudes Ronsdorfer Str. 62 weiter in südlicher Richtung, bis fast zur Straße Sieper Park. Auf diese Weise sind Freiflächen westlich der Ronsdorfer Straße und der gesamte Sieper Park zwar Bestandteile des Landschaftsplanes West, ohne aber als Landschaftsschutz- oder als Naturschutzgebiet festgesetzt zu sein. Der Bereich des Sieper Parks ist, ergänzend, als Fläche mit dem Entwicklungsziel Erhaltung festgesetzt.

Nördlich der Gebietsabgrenzung zum BP 678 im Bereich der Ronsdorfer Straße, setzt der Landschaftsplan für die an der Ronsdorfer Straße beginnenden und sich nordwestlich fortsetzenden Flächen ein Landschaftsschutzgebiet fest. Das Landschaftsschutzgebiet tangiert den BP 678 nicht.



(Auszug Landschaftsplan Remscheid West mit Lagekennzeichnung BP 678)

## **5. Spielflächenbedarfsplan**

Das Plangebiet des BP 678 befindet sich im Stadtbezirk Alt Remscheid, Stadtteil 203 Had-denbach. Dieser Stadtteil weist gem. Spielflächenplanung der Stadt Remscheid (Spielflä-chenbedarfsplan aus dem Jahr 2004) einen Spielflächenfehlbedarf von rund 4800 m<sup>2</sup> auf. Bei dem - gemäß Spielflächenbedarfsplan - dem Plangebiet am nächsten gelegenen Spielplatz Düppelstraße, handelt es sich um einen ca. 200 m nördlich des Plangebietes, zwischen Düppelstraße und Raspelweg gelegenen, bestehenden Spielplatzstandort der

Kategorie B/C mit einer Größe von ca. 1200 m<sup>2</sup> Brutto- bzw. ca. 1100 m<sup>2</sup> Nettofläche; die Identifikationsnummer lautet 9450023.

Die aktualisierte Bedarfserhebung zur Spielfächensituation in Remscheid aus dem Jahr 2015, weist für den Bereich Haddenbach nach wie vor den o.g., vorhandenen Spielplatz Düppelstraße aus. Es handelt sich auch nach wie vor um einen Spielplatz der Kategorie B/C mit einer Größe von rund 1200 m<sup>2</sup> Bruttofläche. Allerdings weist der Stadtteil 203 einen, gegenüber der Situation in 2004, geringfügig reduzierten Spielfächenfehlbedarf auf, was im Wesentlichen auf einen Rückgang der Anzahl der Kinder im Alter zwischen 0 - 14 Jahren um rund 33 % in der Zeit zwischen 2004 und 2014 zurückzuführen ist. Der Fehlbedarf im Stadtteil 203 beträgt demnach 4.365 m<sup>2</sup>, im Stadtbezirk Alt-Remscheid insgesamt beträgt er mehr als 11.000 m<sup>2</sup>.

Der BP 678 ist so konzipiert, dass jeder Wohnnutzung private Freiflächen zugeordnet sind. Hier ergeben sich, insbesondere für Kleinkinder, wohnungsnah Individualräume zum Spielen. Um aber der Verpflichtung der Gemeinden zur bedarfsgerechten Ausweisung von Spielflächen auf ihrem Gebiet entsprechen zu können und dem genannten Fehlbedarf ein Stück weit entgegen zu wirken, setzt der BP 678 einen Spielplatz der Kategorie B / C mit einer Größe von ca. 450 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Bereich des Plangebiets fest.

## **6. Luftreinhalteplan Remscheid**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Remscheid, allerdings außerhalb der festgesetzten Umweltzone. Die festgelegten Umweltzonen stellen eine Maßnahme des Luftreinhalteplans dar.

Auf Basis der planungsrechtlichen Festsetzungen des BP 678 werden zukünftig ca. 35 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Sportplatz Düppelstraße realisiert. Bei Umsetzung der Planung ist von einer kleinräumigen, leichten Zunahme der NO<sub>2</sub>-Emissionen auszugehen, ausgelöst durch den zusätzlichen PKW-Verkehr sowie der Kleinf Feuerungsanlagen zur Heizwärmeerzeugung. Obwohl die Zunahme insgesamt als gering einzustufen ist, trägt sie dennoch zu Erhöhung der gesamtstädtischen Hintergrundbelastung bei.

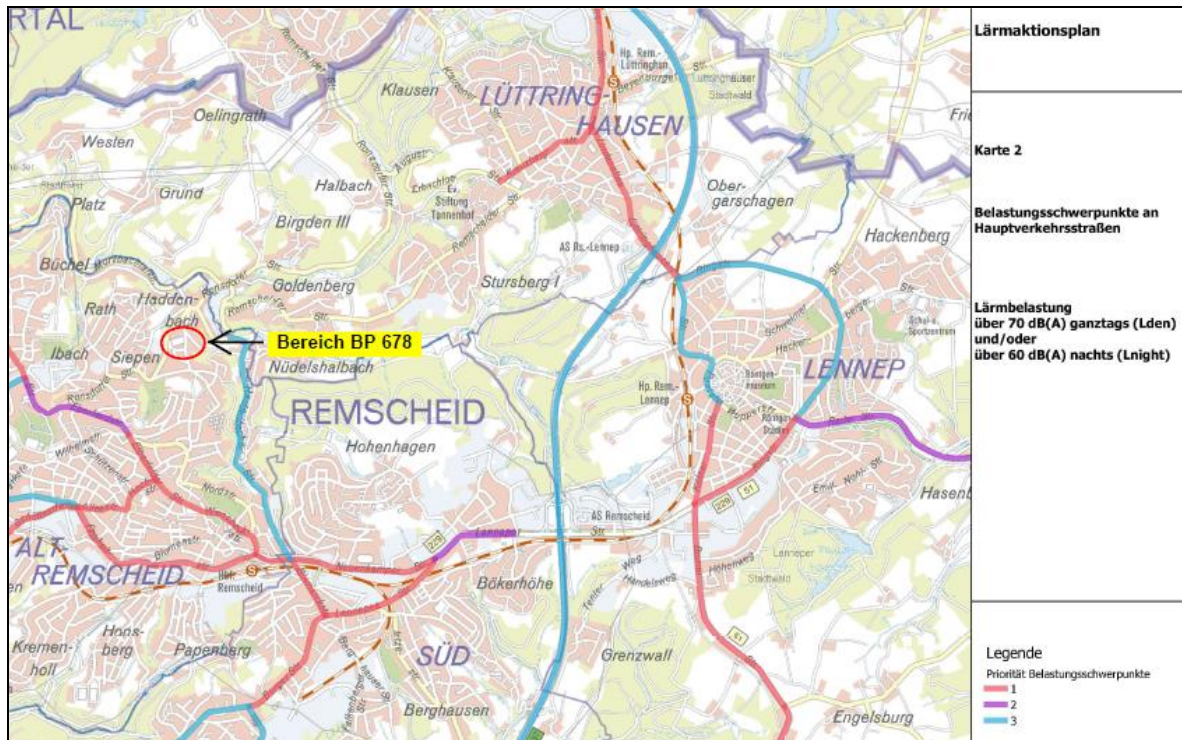
## **7. Lärmaktionsplanung Remscheid**

Für das Stadtgebiet Remscheid erfolgte, ausgehend von der EU-Umgebungslärmrichtlinie vom 25.06.2002 (Richtlinie 2002/49/EG – Richtlinie zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm) eine auf das Stadtgebiet bezogene Lärmaktionsplanung. Dabei umfasste der Lärmaktionsplan aus dem Jahr 2012 die 1. Stufe der Lärmaktionsplanung für die Stadt Remscheid.

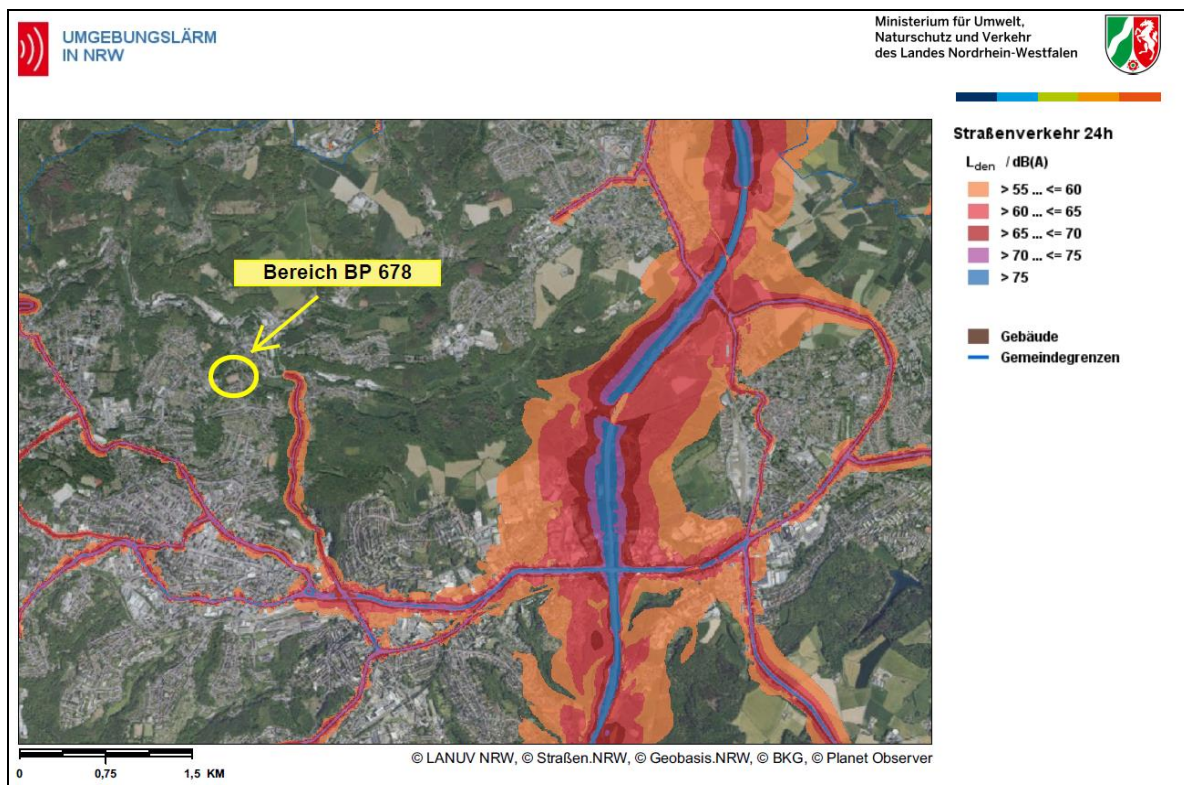
Der Lärmaktionsplan Stufe 2 der Stadt Remscheid stellt, nach analytischer Betrachtung und Auswertung der Lärmkartierung des Straßenverkehrs aus dem Jahr 2012, die sich hieraus abzuleitenden Belastungsschwerpunkte einschließlich ihrer Minderungsmaßnahmen und –strategien dar. Der Lärmaktionsplan Stufe 2 wurde am 30.06.2016 vom Rat der Stadt beschlossen.

Mit der Erarbeitung des Lärmaktionsplans Stufe 3 für die Stadt Remscheid ist eine Fortschreibung und Aktualisierung der Stufe 2 verbunden. Grundlegende Änderungen ergaben sich nicht. Der Lärmaktionsplan Stufe 3 wurde am 24.06.2021 vom Rat der Stadt Remscheid beschlossen. Hiervon ausgehend, Karte 2 des Lärmaktionsplans Stufe 3 (sh. Abbildung) befindet sich das Plangebiet nicht in einem als Belastungsschwerpunkt analysierten Bereich entlang einer verkehrlich stark frequentierten Hauptverkehrsachse mit konkreten Lärmschutzmaßnahmen.

Gleiches kann der Lärmkarte NRW des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (MULNV) aus dem Jahr 2017 für das Stadtgebiet Remscheid (sh. Abbildung) entnommen werden.



Lärmaktionsplan Stufe 3 Stadt Remscheid – Auszug Karte 2, Belastungsschwerpunkte an Hauptverkehrsachsen



Lärmkarte NRW des MULNV, Stadtgebiet Remscheid - Auszug



### III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

---

#### 1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Bei dem Plangebiet des BP 678 handelt es sich um einen in das bestehende Siedlungsgefüge integrierten, innerstädtischen Standort. Sowohl die äußere Erschließung als auch die ÖPNV-Anbindung sind vom Grundsatz her gewährleistet.

Hinsichtlich der ÖPNV - Verbindungen bestehen für das Plangebiet relevante Haltepunkte

- im erweiterten Einmündungsbereich Düppelstr. / Ronsdorfer Str. für die Linien 670 und 680,
- im Plangebiet selbst, im Bereich der Düppelstr., nahe des Abzweigs Am Hasenclev für die Linie 670 sowie
- im erweiterten Kreuzungsbereich von Düppelstr., Erdelenstr. und Hägener Str. ebenfalls für die Linie 670 und zusätzlich für den Nachtexpress NE 17.

Mit geringfügigen Zeitdifferenzen kann von den genannten Haltestellen aus der Zentrale Busbahnhof und damit das Stadtzentrum von Remscheid in ca. 15 Minuten erreicht werden.

Bei einer Entfernung des Plangebiets zum Stadtzentrum, Theodor-Heuss-Platz, von ca. 2 km, ist, unter Nutzung des bestehenden Straßen- und Wegegerüsts, die Erreichbarkeit des Zentrums auch fußläufig gewährleistet. Allerdings stellen in diesem Fall die topographischen Verhältnisse eine gewisse Herausforderung dar.

Die äußere Erschließung des Plangebiets für den PKW-Verkehr ist durch Anbindung an die Düppelstraße und damit an das örtliche wie überörtliche Straßengerüst gewährleistet.

Der Anschlusspunkt Düppelstraße / Planstraße BP 678 kann, von Süden kommend, über die Erdelenstraße erreicht werden. In ihrem nördlichen Abschnitt ist die Düppelstraße als Einbahnstraße, Fahrtrichtung nach Norden, Richtung Ronsdorfer Straße, konzipiert. Eine Erschließung des Plangebiets über die Nutzung von Ronsdorfer Straße und Düppelstraße ist daher ausgeschlossen.

Die Düppelstraße selbst befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die Übernahme weiterer Erschließungsfunktionen - BP 678 - trägt zwar zur Verfestigung der Problemlage bei, ist aber nicht deren Auslöser. Mit dem BP 678 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets und damit für die Errichtung von ca. 35 Wohneinheiten mit einer entsprechenden PKW-Frequentierung geschaffen. Nur in Ausnahmefällen ist daher von LKW-Verkehren (Umzugs-, Rettungsfahrzeuge etc.) auszugehen. Gewerblichen Nutzungen, die eine unvermeidbare Zunahme des LKW-Verkehrs mit schadensmaximierendem Potential für die Düppelstraße zur Folge hätten, sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Müll- und Straßenreinigungsfahrzeuge nutzen auf Grund des baulichen Bestands die Düppelstraße gegenwärtig bereits.

Vor diesem Hintergrund, in Anbetracht der straßenbautechnischen Ausgangslage, ist die Erschließung des Plangebiets vom Grundsatz her zwar gewährleistet. Damit aber die Düppelstraße ihre Erschließungsfunktion in ihrer Gesamtheit langfristig adäquat wahrnehmen kann, werden Sanierungsmaßnahmen zukünftig unumgänglich sein.

#### 2. Innere Erschließung / ruhender Verkehr / öffentliche Fußwegeverbindung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt, bei entsprechender planungsrechtlicher Festsetzung, über eine 6,50 m breite, in Westostrichtung verlaufende, als verkehrsberuhigter Bereich gestaltete und in einem Wendehammer endende Verkehrsachse. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Plangebietes leitet sich aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption – beidseitige Erschließungsfunktion -, unter Beachtung nutzungsbezogener, verkehrstechnischer Erfordernisse - Kurvenradien Rettungs- und Müllfahrzeuge, Anschlussmodalitäten Planstraße / Düppelstraße -, und einer sich aus dem hydrogeologischen Gutachten ergebenden Höhenlage der Planstraße zur Gewährleistung einer max. möglichen Schadensminimierung bei Starkregenereignissen – ab.

Für die Planstraße wurden verschiedene Varianten hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung geprüft, mit dem Ziel, eine größtmögliche Minimierung ihrer Höhenlage bei gleichzeitig max. optimiertem Regenwasserabfluss, insbesondere bei einem Starkregenereignis, zu gewährleisten. Besonders darauf geachtet wurde hierbei auf eine gute Anbindung an die bestehende Düppelstraße und einen möglichst geringen Aufwand bezüglich der anstehenden Geländemodellierung. Um eine ausreichende Entwässerung der neuen Planstraße zu gewährleisten, musste ein ausreichendes Längsgefälle eingehalten werden. Dies hat zur Folge, dass ein Hochpunkt mittig der Länge des in Ostwestrichtung verlaufenden Teilstücks der Straße eingeplant wurde, um auch bei Starkregenereignissen die Wassermassen geteilt nach Osten und Westen abführen zu können (sh. auch Pkt. III, Unterpkt. 5.5 dieser Begründung).

Eine andere Lösung wäre ein durchgängiges Längsgefälle gewesen. Dies hätte jedoch dazu geführt, dass entweder am Ende der Planstraße (Westseite) enorme Aufschüttungen des Geländes zustande gekommen wären, oder aber der Anfang der Straße (Ostseite) einen starken Einschnitt in das jetzige Gelände, u.a. auch in den mit wertvollen Grünstrukturen durchsetzten Böschungsbereich an der Düppelstraße, zur Folge gehabt hätte. Auch eine Lösung mit einem „dazwischenliegenden“ Ansatz wurde geprüft, führte jedoch ebenso zu größeren Geländebewegungen als die jetzt gewählte Lösung.

Um eine fahrtechnisch gute Anbindung der Planstraße an die stark geneigte Düppelstraße zu gewährleisten, wurde für den Anschlussbereich auch immer der optimale Querschnitt der Düppelstraße erarbeitet.

Die Planstraße wird mit Umsetzung der Bauleitplanung erstmalig endgültig hergestellt. Sofern ihr Ausbau durch die Stadt Remscheid erfolgt, werden hierfür Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. BauGB zu erheben sein. Hinsichtlich des Ausbaus der Düppelstraße können Beitragspflichten auf der Grundlage des BauGB oder des KAG (Kommunalabgabengesetz) entstehen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird nach ihrer Fertigstellung gem. § 6 StrWG NRW (Straßen- und Wegegesetz NRW) zu widmen sein.

Unter Einbeziehung der Düppelstraße wird die innere Erschließung des Plangebiets an das äußere Erschließungsnetz angebunden. Die Düppelstraße wird, soweit sie sich innerhalb des BP 678 befindet, als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Planungsrechtlich erfolgt keine Differenzierung zwischen Fahrbahn und ggf. vorhandenem oder geplantem Straßenbegleitgrün. Der Realisierungsphase liegt damit die maximale Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der eigentlichen Straßenverkehrsfläche und seiner möglichen begrünten Randbereiche in Abhängigkeit von den verkehrlichen Erfordernissen zugrunde.

Im Bereich der Ronsdorfer Straße erfolgt eine differenzierte Festsetzung hinsichtlich der Straßenverkehrsfläche. Der Teil der Parzelle Ronsdorfer Straße (Gemarkung Remscheid, Flur 8, Flurstück 49) der nicht als Fahrbahn ausgebaut wurde, sondern den westlichen Abschluss der Hangsituation zwischen Ronsdorfer Straße und ehemaligem Sportplatz Düppelstraße bildet, wird zum Schutz der hier vorhandenen Grünstrukturen als Öffentliche Grünfläche mit anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die in der Örtlichkeit vorhandene Fahrbahn wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für die westlich der Fahrbahn, noch innerhalb der o.g. Parzelle Ronsdorfer Straße, vorhandenen

Grünflächen, erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit anzupflanzenden und zu erhaltende Bäumen und Sträuchern. Die beschriebenen Festsetzungen gelten für die Parzelle der Ronsdorfer Straße, soweit sie sich innerhalb des BP 678 befindet.

Die Festsetzung öffentlicher Stellplätze erfolgt nahe des Anschlusspunktes Planstraße / Düppelstraße. Hier ist auch die Errichtung von Ladesäulen für die E-Mobilität möglich. Weitere Stellplätze könnten innerhalb der als Mischfläche festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen werden, sofern weder erschließungstechnische noch sonstige verkehrstechnische Belange dem entgegenstehen.

Um die Erschließungsfunktion des Straßenraumes im Bereich der Wohnbebauung nicht unangemessen durch dauerhaft parkende Anwohnerfahrzeuge zu beeinträchtigen, sind in allen Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 für die Wohnnutzung zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Innerhalb der Baufelder WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der als Flächen für 'Garagen' gekennzeichneten Bereiche sowie auf den Garagenzufahrten zulässig.

Gem. § 3 (1) StellplatzVO NRW bemisst sich die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der Anlage zu dieser Verordnung = Richtzahltabelle zur StellplatzVO NRW. Gem. Nr. 1.1 dieser Richtzahltabelle, ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 oder 2 erforderlich. Dabei gelten, gem. § 3 (4) StellplatzVO NRW, Garagenzufahrten in der Größe eines Stellplatzes als notwendiger Stellplatz für Kraftfahrzeuge (KFZ), gefangene Stellplätze für KFZ sind bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 zulässig.

Vor diesem Hintergrund ist die Anlage von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen in den Baufeldern WA 1 und WA 2 realisierbar.

Gem. StellplatzVO NRW i.V.m. der Richtzahltabelle zur StellplatzVO NRW sind für Gebäude ab Gebäudeklasse 3 ein Stellplatz pro Wohneinheit und mind. 1 Stellplatz für Menschen mit Behinderung (oder 3 % der Stellplätze) erforderlich. Mit gleicher Begründung wie für die Baufelder WA 1 und WA 2 sind aus städtebaulichen Gründe auch in Baufeld WA 3 zwei Stellplatz pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die Erreichbarkeit des wohnortnahen Grüns wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Wegeverbindung westlich des geplanten Wendekreises bis zur festgesetzten Öffentlichen Grünfläche östlich der Ronsdorfer Straße planungsrechtlich langfristig gesichert. Als multifunktional nutzbare Erschließungsfläche soll die Befahrbarkeit durch Fahrzeuge der TBR, zur Pflege der ÖG-Flächen, und – für den östlichen Teil der Fläche - eine Überfahrbarkeit zur Erschließung der südwestlich realisierbaren Privatgarage ermöglicht werden. Als öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fußweg, wird die Fläche daher nur in ihrem westlichen Teil festgesetzt, der östliche Teil wird als öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Da es sich bei dem Plangebiet des BP 678 um ein baulich integriertes, innerstädtisches Gebiet handelt, ist die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wasser durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger vom Grundsatz her gewährleistet. Detaillierte Anschlussmodalitäten werden im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären sein. Zur nachhaltigen Förderung eines Ressourcen schonenden Umgangs mit fossilen Energieträgern sind zu Heizzwecken solche Heizsysteme zu verwenden, die regenerative Energien zur Wärmeherzeugung nutzen. Neben elektrischen Speicherheizungen handelt es sich hierbei gegenwärtig hauptsächlich um Wärmepumpen, die ih-

re Energie beispielsweise aus der Umgebungsluft, aus Erdwärme oder Sonnenenergie beziehen.

Nach aktueller Rechtsprechung sind Wärmepumpen keine selbstständigen Anlagen, sondern Bestandteil der Hauptanlage. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des BP 678 sind entsprechend zu beachten. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der festgesetzte straßenseitige Baugrenze in den Baufeldern WA 1 und WA 2 beträgt 3 m. Bei einer Tiefe der überbaubaren Fläche von 15 m kann, sofern eine Wärmepumpe als Heizsystem geplant ist, diese innerhalb der überbaubaren Fläche sowohl straßenseitig als auch gartenseitig dem Wohnhaus vorgelagert werden. Straßenseitig könnte sich die Tiefe des Vorgartens, in Abhängigkeit von der konzipierten Wärmepumpe, dadurch um rund 1,50 m vergrößern. Städtebaulich begrüßenswert sind Vor- und Rücksprünge in der Gebäudeanordnung, da sie zur Lebendigkeit des Straßenbildes und damit zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beitragen.

Die Anordnung einer Wärmepumpe in Baufeld WA 3 hat, auf Grund der Standortmodalitäten, nur geringfügige Auswirkungen auf das Straßenbild und den öffentlichen Raum insgesamt.

Durch eine entsprechende Standortwahl ist sicher zu stellen, dass die Lärm-Emissionen der in Betrieb befindlichen Wärmepumpe in einem solchen Umfang reduziert werden, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet an den schützenswerten Immissionsorten der Nachbarbebauung gewährleistet ist.

Das Abstandsflächenrecht der BauO NRW ist zu beachten. Bei Errichtung von Doppelhäusern wäre auch die grenzständige Anlage einer Wärmepumpe an der Seite des Grundstücks, an der die zweite Doppelhaushälfte anschließt, denkbar. Vorausgesetzt die immissionsschutzrechtlichen Belange sind erfüllt.

Zur Minimierung des Verbrauchs fossiler Heizenergien ist seitens des lokalen Versorgungsträgers kein Anschluss an das Gasversorgungsnetz vorgesehen.

Zur Sicherung der Stromversorgung benötigt der Versorgungsträger eine Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> nahe der Düppelstraße zur Errichtung einer Ortsnetzstation für die Stromversorgung. Daher setzt der Bebauungsplan im Kurvenbereich der Planstraße, nahe der Düppelstraße, eine entsprechende Fläche fest.

Auch die fernmeldetechnische Versorgung und die Versorgung des Plangebiets mit Informationsmedien gemäß dem aktuellen Stand der örtlich vorhandenen Technik, sind – lagebedingt - grundsätzlich gewährleistet.

#### **- Schmutzwasser –**

Das Plangebiet sowie seine Umgebungsbereiche entwässern im Trennverfahren. Die Entsorgung des im Plangebiet zukünftig anfallenden Schmutzwassers ist durch Anschluss der Flächen des BP 678 an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Anschluss- und Benutzungszwang) in der Düppelstraße vom Grundsatz her gesichert. Anschlussdetails werden in den nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren definiert.

#### **- Niederschlagswasser –**

Das Niederschlagswasser aus der Umgebung des Plangebiets wird gegenwärtig dem öffentlichen Regenwasserkanal in der Düppelstraße zugeleitet. Über diesen wird es dem Sieper Bach zugeführt. Die Flächen des Sportplatzes sind gegenwärtig hier nicht angeschlossen.

Auf Grund der z. Zt. bestehenden begrenzten Aufnahmekapazität der Regenwasserkanalisation in der Düppelstraße und der Einleitungsstelle Sieper Bach, kann weder aus hydraulischen

scher Sicht noch unter Beachtung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Anschluss des Plangebiets an den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen. Die Erweiterung des Regenwasserkanals ist zwingende Voraussetzungen für den Anschluss des Plangebiets und damit für die gesicherte abwassertechnische Entsorgung seines Niederschlagswassers. Derzeit erfolgt der Kanalausbau in der Düppelstraße. Es ist davon auszugehen, dass zeitnah die benötigten Anschlussmodalitäten zur Verfügung stehen werden. Nach Aussage der TBR ist von einer Fertigstellung der Kanalbaumaßnahme zur Erweiterung des Regenwasserkanals in der Düppelstraße im 2. Quartal 2023 auszugehen ist. Nach erfolgtem Ausbau der öffentlichen Abwasseranlagen (Regen- und Schmutzwasserkanäle) ist das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Düppelstraße anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Bisher wurde das Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet der Düppelstraße ohne Rückhaltung dem Sieper Bach zugeleitet. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung im erweiterten Umfeld der Düppelstraße, wurde von Seiten der TBR ein, mit dem Fachdienst Umwelt und dem Wupperverband, abgestimmtes Sanierungskonzept zur Ableitung des Niederschlagswassers entwickelt. Die erste Stufe dieses Konzepts – eine unterirdische Rückhaltung im Bereich des Spielplatzes in der unteren Düppelstraße – wurde bereits realisiert. Oberhalb des Neuplatzer Weges ist der Sieper Bach z. Zt. trapezförmig künstlich ausgebaut. Die zweite Stufe des Konzeptes sieht vor, den Verlauf der Regenwasserkanalisation zu ändern und den Sieper Bach in einer naturnahen Form offen so durch das Gelände zu leiten, dass er naturnah verläuft und bei entsprechenden Niederschlagsereignissen ausufernd kann. Zusätzlich wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die zu einer Entlastung des Niederschlagswasserskanals beiträgt (Pkt. 4.9).

## 4. Planinhalte

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielvorstellungen hinsichtlich einer bedarfsgerechten Folgenutzung der Freiflächen des ehemaligen Sportplatzes Düppelstraße, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets für die überbaubaren Flächen des BP 678. Ein Allgemeines Wohngebiet fügt sich in den wohnbaulichen Umgebungscharakter östlich der Ronsdorfer Straße ein. Hinsichtlich eines städtebaulichen Bezugs zu den gewerblichen Nutzungen westlich der Ronsdorfer Straße bildet diese, in Verbindung mit der ausgeprägten Hangsituation, eine klare Zäsur.

Nutzungsschwerpunkt der zukünftigen Bebauung bildet, ausgehend von § 4 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Wohnen. Wohngebäude sind allgemein zulässig (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO). Dies schließt auch Wohngebäude ein, die "...ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen..." (Auszug § 3 (4) BauNVO).

Weitere gebietsbezogene Nutzungen, z.B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder nicht störenden Handwerksbetriebe, sind gem. BauNVO allgemein zulässig, sofern der Gebietscharakter, das Wohnen, nicht beeinträchtigt wird. Die Gebietsversorgungsklausel gewährleistet den gebietstypischen Schutz der Wohnruhe, da die Größenordnung der genannten Nutzungen so zu begrenzen ist, dass sie erkennbar nur der Versorgung dieses Baugebiets selbst dienen, die Übernahme von Versorgungsfunktionen für andere Baugebiete ist unzulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden **Läden** und nicht störende Handwerksbetriebe stellen wünschenswerte Nutzungserweiterungen dar. Neben der – ökologisch relevanten - gebietsnahen Versorgungsfunktion werden, insbesondere durch kleinere Läden, Kommunikationsebenen für die Bewohner des Gebiets geschaffen, die ein gesellschaftlichen Miteinander fördern, die Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Wohngebiet stärken und einer Anonymisierung des Wohnumfeldes entgegenwirken.

Um die begrenzten Flächenkapazitäten des Wohngebiets überwiegend einer Wohnnutzung, einschließlich einer untergeordneten, gebietsverträglichen infrastrukturellen Versorgung, zu führen zu können, wird die allgemeine Zulässigkeit von **Schank- und Speisewirtschaften**, z.B. kleine Gaststätten, Wirtshäuser, Cafes, Kneipen, Stehimbisse, Wein- oder Bierstuben, Eidielen etc. ausgeschlossen, selbst wenn ihre Größe durch die Gebietsversorgungsklausel entsprechend begrenzt ist. Die zur Verfügung stehenden Flächen sollen durch diese Nutzungen, einschließlich ihres erforderlichen Stellplatzbedarfs, nicht unnötig minimiert und mögliche, selbst Gebietscharakter verträgliche, zwischenmenschliche Lärmkonflikte bereits im Vorfeld verhindert werden.

**Handwerksbetriebe**, die die Hauptnutzung Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet nicht stören und die der Versorgung des Gebiets dienen, sind allgemein zulässig. Die in der allgemeinen Zulässigkeit von Handwerksbetrieben implizierte Forderung nach Wahrung des Gebietscharakters und Einhaltung der Gebietsversorgungsklausel schließt die Zulässigkeit unverträglicher lärm- und / oder flächenintensiver Handwerksbetriebe, deren Versorgungsfunktion die Fläche des zugrunde gelegten Wohngebietes überschreitet, aus. Zulässig wären z.B. Friseure, Konditoreien, Schuhmacher, Schneider etc. Vor diesem Hintergrund und um den Bewohnern des Gebiets eine vielseitige, verbrauchernahe Versorgung vom Grundsatz her zu gewährleisten, was neben ökologisch / klimatischen Vorteilen (ggf. z.B. kurze Anfahrtswege) auch als relevanter Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu werten ist (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB), wird die allgemeine Zulässigkeit von Handwerksbetrieben im Sinne von § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht eingeschränkt.

Im Unterschied zu den gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen, besitzen die ebenfalls allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO) keinen unmittelbaren Gebietsbezug. Sie müssen zwar gebietsverträglich sein und dürfen die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigen, ihre Zulässigkeit hängt aber nicht davon ab, dass sie nur den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets oder nur der allgemeinen Versorgung des Gebiets dienen.

Zu den Anlagen für **kirchliche Zwecke** im Sinne von § 4 (2) Nr. 3 gehören Kirchen, Moscheen, Synagogen, Klöster, Kapellen, Andachtsräume, Gemeindezentren, Pfarrhäuser usw. einschließlich der ihnen zugeordneten Parkplätze. Aber auch sonstige kirchliche Einrichtungen, z.B. Bildungseinrichtungen in kirchlicher Trägerschaft, konfessionelle Kindergärten und -tagesstätten, Mütterhäuser, Beratungsstellen, etc. gehören dazu. Die mit den Anlagen verbundenen Belastungen für die Hauptnutzung Wohnen, z.B. Kirchengeläut, Park-/Suchverkehre, zwischenmenschliche (Konflikt-)Kommunikationen etc., sind in der Regel als sozial-adäquate Lärmbelastung zu akzeptieren.

Selbstständige Anlagen aus den Bereichen Kunst, Wissenschaft, Bildung und Kultur bilden die Anlagen für **kulturelle Zwecke**. Hierbei kann es sich z.B. um Schulen, Universitäten, Forschungseinrichtungen (Bereich Bildung und Wissenschaft) oder Museen, Archive, Rundfunkhäuser, Konzerthallen (Bereich Kunst und Kultur) handeln.

Sowohl Anlagen für kirchliche als auch für kulturelle Zwecke werden, mit Ausnahme von konfessionellen Kindergärten oder -tagesstätten ausgeschlossen, da sich ihre Nutzerklientel nicht ausschließlich aus den Bewohnern des Wohngebietes zusammensetzen wird und muss (s.o.) und daher von einer vermehrten motorisierten Frequentierung des Plangebiets bei Nutzung der Anlagen auszugehen ist. Hinzu kommt, dass die begrenzten Flächenkapazitäten des Plangebiets überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen und die genannten Anlagen einschließlich ihrer erforderlichen Stellplätze, selbst unter Beachtung des Gebietsbezuges, verfügbare Flächenkapazitäten dem Wohnungsbau vollständig entziehen. Bezogen auf das Stadtgebiet Remscheid besteht gegenwärtig ein hoher Bedarf an Kindergärten und -tagesstätten. Die Zulässigkeit konfessioneller Kindergärten oder -tagesstätten schafft die Möglichkeit, ohne bereits im Vorfeld einer Baumaßnahme mögliche Träger auszuschließen, entsprechende Einrichtungen im Plangebiet zu realisieren.

Anlagen für **soziale Zwecke** leisten fürsorgerischen Maßnahmen, in Form von Hilfs-, Unterstützungs- oder Betreuungsangeboten. Betreuungsangebote für Kinder stellen beispielsweise

se Kindergärten, -tagesstätten, -krippen oder -horte dar. Für Jugendliche können Jugendcafés und Jugendzentren zur Verfügung stehen, für ältere Menschen wären Altenbegegnungsstätten oder Altenbetreuungseinrichtungen möglich - nicht zu verwechseln mit Wohnheimen mit Betreuung und Pflege, die unter den Begriff des Wohnens fallen -. Sowohl Pflegedienste, Frauenhäuser oder Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbewerbern oder Aus- und Übersiedlern wären zulässig, vorausgesetzt die Gebietsverträglichkeit ist gewährleistet. Um auf den nachweislichen Bedarf an sozialadäquaten Einrichtungen u.a. durch ein flexibles Angebot an Standortalternativen reagieren und damit letztlich auch auf gesamtstädtischer Ebene zu einem positiven Sozialgefüge beitragen zu können, erfolgen hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit von sozialen Zwecken dienenden Anlagen keine Einschränkungen, die über das in § 4 BauNVO bereits implizierten Maß hinausgehen.

Zu den Anlagen für **gesundheitliche Zwecke** gehören z. B. Krankenhäuser, Unfallstationen, Kurheime, Heil- und Pflegestationen, Gesundheitsämter, die auch Untersuchungen durchführen, Einsatzstellen z. B. des Roten Kreuzes usw. Im weitesten Sinne gehören alle Anlagen dazu, die der Gesundheit durch entsprechende Schutz-, Pflege-, Erhaltungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen dienen. Zulässig sind diese Anlagen nur dann, wenn sie den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets nicht beeinträchtigen. Sie müssen hinsichtlich ihrer Größenordnung mit der Eigenart des Gebiets vereinbar sein und dürfen die Wohnnutzung nicht negativ tangieren.

Daneben gibt es Heilberufe, die zu den freien Berufen zählen. Sie unterliegen – ergänzend zu § 4 BauNVO - hinsichtlich ihrer Zulässigkeit noch § 13 BauNVO, obwohl sie den Anlagen für gesundheitliche Zwecke zuzuordnen sind. Zu den freien Berufen, auf die sich § 13 BauNVO bezieht, gehören u.a. Ärzte, Krankengymnasten, Heilpraktiker, Tierärzte usw.

Unter Anwendung von § 13 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet für diese Einrichtungen lediglich Räume (= Teile von Gebäuden) von ansonsten anders genutzten Gebäuden aber keine vollständigen Gebäude zulässig. Der Schutz des Gebietscharakters erfolgt quasi bis in die einzelnen Gebäude hinein, da neben der freiberuflichen Nutzung immer auch andere Nutzungen – i.d.R. Wohnnutzungen - das Gebäude prägen müssen.

Durch die raumgebundene Beschränkung der Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke, bei denen es sich um freie Berufe handelt, wird der Nutzungsschwerpunkt 'Wohnen' des Allgemeinen Wohngebiets deutlicher in den Vordergrund gestellt als dies bei den übrigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke der Fall ist. Hierbei wären, wenn auch in einer gebietscharakterverträglichen Größenordnung, Gebäude vorstellbar, die keine Wohnnutzung mehr beinhalten, sondern ausschließlich gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen besitzen. Um die infrastrukturelle Versorgung des Gebiets auch unter gesundheitlichen Aspekten zu ermöglichen, gleichzeitig aber, unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße, den Wohnnutzungscharakter auch gebäudespezifisch nachhaltig zu betonen, wird daher die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke, bei denen es sich nicht um freie Berufe handelt, im Gebiet des BP 678 ausgeschlossen.

Zur Verbesserung einer wohnungsnahen sportlichen Betätigung wird die allgemeine Zulässigkeit von **Anlagen für sportliche Zwecke** als Hauptanlage nicht eingeschränkt. Wichtig für die Zulässigkeit einer entsprechenden Anlage ist ihre Gebietsverträglichkeit. Die Hauptnutzung Wohnen und damit der Schutz der Wohnruhe dürfen nicht beeinträchtigt werden.

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** und **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** ausnahmsweise zulässig. Sofern es sich bei den Betrieben des Beherbergungsgewerbes um Räume im Sinne von § 13 a BauNVO und bei sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben um Ferienhäuser bzw. -wohnungen im Sinne von § 13 a BauNVO handelt, sind diese unzulässig (sh. hierzu auch Pkt. 4.3 Ferienwohnungen, -häuser / Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören beispielsweise aber auch Hotels, Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, bestimmte Jugendherbergen usw. Charakteristisch für ihre Nutzung ist ein ständig wechselnder Kreis von Gästen. Mit gleiche Begründung, die zum

Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes führte, wenn es sich dabei um Räume im Sinne von § 13 a BauNVO handelt (sh. Pkt. 4.3 „Ferienwohnungen, -häuser / Betriebe des Beherbergungsgewerbes“), d.h. Erhalt eines sozial ausgewogenen Umfeldes, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes vollständig ausgeschlossen.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) müssen nicht zwingend nur der Versorgung des Gebiets dienen, was zu einem über das eigentliche Plangebiet hinausgehenden Einzugsbereich führen kann. Trotz der gebietsverträglichen Größenordnung einer entsprechenden gewerblichen Nutzung sind Störungen und ggf. Gefährdungen der Bewohner des Plangebiets durch eine Zunahme des motorisierten Verkehrs nicht auszuschließen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird die infrastrukturelle Versorgungssituation des Plangebietes selbst nicht nachhaltig optimiert, stattdessen sind Einbußen hinsichtlich der Wohnqualität äußerst wahrscheinlich. Zudem wird die Fläche für eine wohnbauliche Nutzung minimiert. Daher wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

Mit gleicher Begründung erfolgt auch der Ausschluss der ansonsten in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für Verwaltungen**.

Die ebenfalls gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von **Gartenbaubetrieben** wird auf Grund ihrer Flächenintensität, selbst wenn es sich um eine wohngebietsverträgliche Größenordnung des geplanten Gartenbaubetriebes handelt, ausgeschlossen. Wie bereits im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sofern es sich nicht um freie Berufe handelt, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, ausgeführt, steht die wohnbauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche gegenüber diesen Nutzungen im Vordergrund.

**Tankstellen** sind gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Auch wenn sie lediglich in einer baugebietsverträglichen Größenordnung errichtet werden dürfen, so kann planungsrechtlich ihre Versorgungsfunktion über das Baugebiet hinausgehen. Anlagenbedingt ist daher eine Zunahme von An- und Abfahrtsverkehren und das damit verbundene Lärm- und Gefährdungspotential für die Bewohner des Plangebiets unvermeidbar. Zusätzliche Belastungen der Wohnbevölkerung ergeben sich bei der Lieferung von Kraftstoffmengen durch die entsprechenden LKW's. Die Kraftstoffeigenschaften schließen eine Gefährdung der umliegenden Häuser durch Explosionsgefahr der Betriebsstoffe nicht gänzlich aus. Daher wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen im Gebiet des BP 678 ausgeschlossen.

#### 4.2 Stellplätze und Garagen / Öffentliche Stellplätze

Zur Wahrung des baulichen Zusammenhangs bei gleichzeitigem Erhalt zusammenhängender privater Freiflächen, ist in den Baufeldern WA 1 und WA 2 die Anlage von Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Anzahl sich aus dem Bedarf der zugelassenen Nutzungen ergibt, nur innerhalb der Flächen für Garagen und innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der Garagenzufahrten zulässig.

Um einer inakzeptablen Belastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch unangemessen parkende Fahrzeuge der Anwohner entgegenzuwirken, sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Funktion des öffentlichen Straßenverkehrsraumes als eine, der Allgemeinheit dienende Erschließungsanlage, soll nicht durch Anwohnerparken negativ beeinträchtigt werden. Der Ausbau der Straße als verkehrsberuhig-



ter Bereich schließt die Anlage von öffentlichen Stellplätzen in einer, die privaten Grundstückszufahrten nicht negativ tangierenden Form, ein.

Ergänzende Ausführungen zum Thema Stellplatznachweis finden sich unter Pkt. III „Städtebauliche Konzeption“, Nr. 2 „Innere Erschließung / ruhender Verkehr / öffentliche Fußwegeverbindung“ dieser Begründung.

#### **4.3 Ferienwohnungen, -häuser / Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Ferienwohnungen werden gem. § 13 a Satz 1 BauNVO als „...Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind...“ definiert. Planungsrechtlich relevant ist die Wirkung, die von einer solchen Nutzung auf das städtebauliche Umfeld ausgeht. In diesem Fall ist nutzungsprägend der häufige Wechsel der Ferienwohnung- / Ferienhausbewohner. Die Nutzungsüberlassung geht mit entsprechenden Mieteinnahmen einher, so dass hier planungsrechtlich von einer gewerblichen Nutzung auszugehen ist. Unter Bezug auf § 13 a Satz 1 BauNVO wären Ferienwohnungen / Ferienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO als 'sonstige nicht störende Gewerbebetriebe' ausnahmsweise zulässig.

Räume im Sinne von § 13 a, Satz 1 BauNVO können, in bestimmten Fällen, auch den in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO) zugeordnet werden.

Da es sich bei dem Plangebiet des BP 678 um ein Gebiet von vergleichsweise moderater Größe handelt, durch das dem Problem des Flächendefizits für Wohnungsneubauten, z.B. für junge Familien, Rechnung getragen werden kann, stellt eine Nutzung dieser Flächen im Sinne von § 13 a BauNVO fast schon einen, den Bedarf ignorierenden, negativen Flächengebrauch dar. Flächen, die in idealer Weise geeignet sind dem gegenwärtigen Fehlbedarf an Flächen für den privaten Wohnungsneubau kompensatorisch entgegen zu treten, würden nicht nur zweckentfremdet, sondern – durch Entzug - in einer die Hauptproblematik verschärfenden Form, genutzt.

Hinzu kommt, dass es bei effizienter Nutzung des zur Verfügung stehenden Flächenpotentials zu einer relativ dicht angeordneten Bebauung kommen wird. Dies hat eine höhere Intensität der sozialen Kontakte im Plangebiet zur Folge, als es, vergleichsweise, bei einer flächenintensiven, dezentralen Bebauung der Fall gewesen wäre. Die Kontinuität der sich so entwickelnden sozialen Kontakte und Berührungspunkte der Bewohner trägt nachhaltig zu einer Stärkung des Gebietscharakters bei. Punktuell ständig wechselnde Bewohner bzw. längere Phasen einzelner Wohnungsleerstände führen u.U. zu Disharmonien unter den Anwohnern, tragen zur Anonymisierung und zu einem gewissen Identifikationsverlust mit dem eigenen Wohnumfeld bei, was – schlimmstenfalls - eine gewisse Verwahrlosung dieses Wohnumfeldes zur Folge haben könnte.

Zur Förderung eines positiven Wohnumfeldes wird daher die gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben in einem Allgemeinen Wohngebiet, sofern es sich hierbei um Ferienhäuser bzw. -wohnungen im Sinne von § 13 a BauNVO handelt, ausgeschlossen, ebenso die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 4 (3) Nr.1 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet, sofern es sich hierbei um Räume im Sinne von § 13 a BauNVO handelt.

#### 4.4 Nebenanlagen

Um trotz einer baulich effizienten Ausnutzung des Flächenangebots noch ein attraktives Freiflächenpotenzial im Plangebiet selbst erhalten zu können, wird die allgemeine Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen wie sie § 14 (1) BauNVO definiert, außerhalb der überbaubaren Flächen weitestgehend beschränkt.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind:

- Anlagen mit Erschließungsfunktionen auf den privaten Grundstücken,
- Terrassen,
- Gartenseitig, nicht im Vorgartenbereich, errichtete Zäune bis zu einer max. Höhe von 0.80 m, die durch einheimische Heckenpflanzen gem. Pflanzliste oder freie Gehölzpflanzungen, Bepflanzung gem. Pflanzliste, so intensiv eingegrünt werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind
- Anlagen zur Geländemodulation
- die in § 14 (2) BauNVO genannten Anlagen
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, wie sie § 14 (3) BauNVO umfasst.
- Gebäuden im Sinne von § 62 (1) Nr. 1 a BauO NRW bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> (z.B. Gartenhäuser, sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Ställe, ohne Toiletten, ohne Feuerstätten),
- Sonstige Anlagen im Sinne von § 62 (1) Nr. 15 e BauO NRW, sofern es sich hierbei um Kleintierställe mit einer Größe von max. 5 m<sup>3</sup> handelt.

Im Bereich der hinteren Gärten, nicht der Vorgärten – Vorgarten = Fläche zwischen festgesetzter Straßenbegrenzungslinie der geplanten Erschließungsstraße und der festgesetzten überbaubaren Flächen – sind Einfriedungen (z. B. Zäune) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig, um dem Individualbedürfnis nach Abgrenzung der eigenen Immobilie, verbunden mit dem Wunsch nach optimiertem Eigentumsschutz, entsprechen zu können. Die Einfriedung durch entsprechende Bepflanzungen ist aus ökologischen Gründen einer Zaunanlage vorzuziehen. Um auch bei Errichtung einer Zaunanlage optisch die Wirkung einer Heckenstruktur als Einfriedung der hinteren Grundstücksflächen wahrnehmen zu können, ist der Zaun so dicht zu bepflanzen, dass er nicht mehr erkennbar ist. Die Einfriedung der jeweiligen Grundstückspartellen durch eine natürliche Hecke unter Verwendung einheimischer Heckenpflanzen gem. Pflanzliste, ist in den Vorgartenbereichen bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

In den der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teilen der Privatgrundstücke, i.d.R. die Grundstücksflächen die sich zwischen der festgesetzten überbaubaren Fläche und der hinteren Grundstücksgrenze befinden, sind außerhalb der überbaubaren Fläche, zur Einfriedung der einzelnen Grundstücke, aus ökologischen wie klimatischen Gründen, nur Hecken, gebildet aus einheimischen Heckenpflanzen gem. Pflanzliste, zulässig.

Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gehören auch Anlagen für die Kleintierhaltung und Kleintierhaltungszucht. Sie sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig, vorausgesetzt sie sind der Hauptnutzung 'Wohnen' untergeordnet und beeinträchtigen nicht den Gebietscharakter. Bei Nebenanlagen für Kleintiere handelt es sich um selbstständige bauliche Anlagen wie z.B. Ställe, Käfige, Volieren und andere Tiergehege. Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, ist - beispielsweise - planungsrechtlich die Haltung von Hühnern als Freizeitbeschäftigung in einem Allgemeinen Wohngebiet möglich.

Bauordnungsrechtlich handelt es sich bei Ställen, auch bei Ställen mit einer Größe von unter 75 m<sup>3</sup>, i.d.R. nicht um genehmigungsfreie Anlagen (§ 62 (1) Nr. 1a BauO NRW 2018). **Kleintierställe mit einer Größe von max. 5 m<sup>3</sup>** wurden aber, gem. § 65 (1) Nr. 49 BauO

NRW 2000 (zwischenzeitlich überholt), den „...unbedeutenden baulichen Anlagen und Einrichtungen...“ zugeordnet und waren gem. § 65 (1) Nr. 45 BauONW 2000 genehmigungsfrei. In der aktuell gültigen Landesbauordnung (BauO NRW 2018) sind gem. § 62 (1) Nr. 15 e BauO NRW 2018 „...andere unbedeutende Anlagen...“ ebenfalls genehmigungsfrei. Kleintierställe mit einer Größe von max. 5 m<sup>3</sup> werden zwar als „...andere unbedeutende Anlagen...“ in der BauO NRW 2018 nicht explizit erwähnt, da sie aber der übergeordneten Begrifflichkeit „...andere unbedeutende Anlagen...“ in der BauO NRW 2000 zugeordnet wurden und die übergeordnete Begrifflichkeit in der aktuell gültigen Fassung der BauO NRW 2018 identisch ist mit der Begrifflichkeit in der BauO NRW 2000, kann davon ausgegangen werden, dass Kleintierställe bis max. 5 m<sup>3</sup> bauordnungsrechtlich als genehmigungsfrei einzustufen sind.

Der Bezug des Menschen zu einem Tier stellt sowohl in physiologischer wie psychologischer Hinsicht einen nicht zu unterschätzenden Wert dar. Diesem Sachverhalt soll mit der Möglichkeit einer begrenzten, außerhäuslichen Tierhaltung auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Bezugsmaßstab hinsichtlich der Stallgröße stellt dabei die bauordnungsrechtliche Einordnung genehmigungsfreier Kleintierställe dar.

#### 4.5 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Unter Beachtung der umgebenden Bebauung, schwerpunktmäßig der Wohnbebauung südlich und östlich des Plangebiets, da diese den städtebaulichen Zielen des BP 678 am nächsten kommen, bei gleichzeitig effizienter baulicher Ausnutzung der zu Verfügung stehenden Flächen und Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, setzt der Bebauungsplan für alle Baufelder (WA 1, WA 2, WA 3) eine Grundflächenzahl von 0,4 fest, was zugleich der Obergrenze gem. § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Allgemeines Wohngebiet entspricht. Gründe, die eine Überschreitung dieser Obergrenze gerechtfertigt hätten, bestehen nicht.

Da es sowohl aus ökologischen wie aus klimatischen Gründen relevant ist, den Versiegelungsgrad in innerstädtischen Bereichen und hier besonders in Gebieten, die unter ökonomischen Gesichtspunkten einer zunehmenden baulichen Verdichtung unterliegen, gering zu halten und wohnungsnahes Grün immer zu einer nachhaltigen Aufwertung der Wohnsituation selbst bzw. zu einer Aufwertung des gesamten städtebaulichen Umfelds beiträgt, wird die Möglichkeit - gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO – die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschreiten zu können, ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für alle drei Baufelder.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, vor dem Hintergrund der jeweils zulässigen Anzahl an Vollgeschosse, in den Baufeldern WA1 und WA 2 mit 1,0 (zulässig sind hier max. 2 Vollgeschosse) und in Baufeld WA 3 mit 1,2 (zulässig sind hier max. 3 Vollgeschosse) festgesetzt.

In den Teilen des Plangebiets, in denen für das Allgemeine Wohngebiet eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist, d.h. in den Baufeldern WA 1 und WA 2, sind Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse darstellen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, zur Ermittlung der Geschossfläche mitanzurechnen, um einer zu massiven baulichen Ausnutzung von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, entgegenzuwirken. Die in den Baufeldern WA 1 und WA 2 festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,0 bietet auch unter Hinzurechnung der o.g. Flächen bei ihrer Ermittlung, vor dem Hintergrund einer max. zulässigen 2-geschossigen Bauweise, ausreichend Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung von Nicht-Vollgeschossen. Die Hinzurechnung von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse darstellen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, zur Ermittlung der Geschossfläche begrenzt aber mögliche Entwurfskonzepte, die zu

einer überproportionalen Ausnutzung der Nicht-Vollgeschosse und damit zu einer gestalterischen Disharmonie des gesamten Baukörpers führen würden.

Die im Baufeld WA 3 festgesetzte dreigeschossige Bauweise kann zu einer weitestgehenden Ausnutzung der festgesetzten Geschossflächenzahl führen. Um in diesem Fall auch Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, z.B. Dachgeschosse, zulassen zu können, wird hier auf die Möglichkeit des § 20 (3) BauNVO verzichtet.

#### **4.6 Geschossigkeit**

In Anlehnung an den Bestand, mit einem Bezugsschwerpunkt zu den Gebäuden östlich und südlich des Plangebietes, auf die der planerische Leitgedanke zum BP 678 schwerpunktmäßig zurückzuführen ist und der Zielsetzung die Neubebauung dem Bestand entsprechend zu entwickeln, erfolgt die Festsetzung einer II-geschossigen Bauweise für die Baufelder WA 1 und WA 2. Dies führt zur Integration der geplanten Bebauung in die gewachsene Umgebung, schafft stadtstrukturelle Zuordnungen und dient der Harmonisierung des gesamten städtebaulichen Umfelds. In Baufeld WA 3, in der Nordostecke des Plangebiets, setzt der Bebauungsplan, in Korrespondenz mit dem Geschosswohnungsbau der Düppelstr. 19 - 33, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft dieser überbaubaren Fläche befindet und damit eine städtebauliche Wechselwirkung hierzu auslöst, eine dreigeschossige Bauweise fest.

Um zu gewährleisten, dass neben der planungsrechtlich max. zulässigen Anzahl an Vollgeschossen weitere Geschosse, im Sinne von § 2 (6) Satz 2 BauO NRW, die keine Vollgeschosse sind oberhalb des letzten Vollgeschosses in unerwünschter Anzahl errichtet werden und es damit zu einer städtebaulich unverträglichen Gebäudehöhe und -gestalt kommt, begrenzt der Bebauungsplan - mittels entsprechender Höhenfestsetzungen, bei differenzierter Betrachtung der Baufelder WA 1 und WA 2 gegenüber Baufeld WA 3 - die Zulässigkeit von Geschossen im Sinne des § 2 (6) Satz 2 BauO NRW, die keine Vollgeschosse sind.

#### **4.7 Bauweise**

In Anpassung an die umgebende Bebauung, freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser oder kleinere Hausgruppen deren Länge weitestgehend unter 50 m liegt, wird für das Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

p

#### **4.8 Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit dem Ziel ihrer Integration in das städtebauliche Umfeld nehmen die festgesetzten überbaubaren Flächen des BP 678 Bezug zu den südlich und östlich des Plangebietes angrenzenden, bereits bebauten Flächen. Zugleich bildet die Ausrichtung der überbaubaren Fläche die Grundlage für eine, an den Belangen des Klimaschutzes orientierte, optimierte Baukörperstellung. Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt, was zu einer größeren Flexibilität hinsichtlich der Baukörperstandorte führt und die Möglichkeit eröffnet durch Vor- und Rücksprünge zu einer gewissen Lebendigkeit im Straßenbild beizutragen. Terrassen, Wintergärten und Balkone, als Bestandteile der Hauptanlage, sind entsprechend innerhalb der bebaubaren Flächen zu realisieren.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen ermöglicht eine Süd- bis Südwestausrichtung grundstücksbezogener privater Freiflächen und damit – freiflächenbezogen - die optimale Ausnutzung natürlicher Lichtverhältnisse sowie – gebäudespezifisch - eine unter energetischen Gesichtspunkten betrachtete, flexible Nutzungsmöglichkeit der natürlichen Ressourcen.

Die in der Nordostecke des Plangebiets, Baufeld WA 3, festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich weitestgehend an der heute bereits versiegelten Fläche des ehemaligen Vereinsheims.

Mit dem Ziel, die privaten Grün- und Freiflächen, soweit möglich, in zusammenhängender Form zu erhalten, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen (sh. auch Pkt. 4.4 Nebenanlagen). Ausgenommen hiervon sind:

- Anlagen mit Erschließungsfunktionen auf den privaten Grundstücken,
- Terrassen,
- Gartenseitig, nicht im Vorgartenbereich, errichtete Zäune bis zu einer max. Höhe von 0.80 m, die durch einheimische Heckenpflanzen gem. Pflanzliste oder freie Gehölzpflanzungen, Bepflanzung gem. Pflanzliste, so intensiv eingegrünt werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind
- Anlagen zur Geländemodulation
- die in § 14 (2) BauNVO genannten Anlagen
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, wie sie § 14 (3) BauNVO umfasst,
- Gebäuden im Sinne von § 62 (1) Nr. 1 a BauO NRW bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> (z.B. Gartenhäuser, sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Ställe, ohne Toiletten, ohne Feuerstätten),
- Sonstige Anlagen im Sinne von § 62 (1) Nr. 15 e BauO NRW, sofern es sich hierbei um Kleintierställe mit einer Größe von max. 5 m<sup>3</sup> handelt.

#### **4.9 Dachneigung / Dachbegrünung**

Unter Würdigung ihrer klimaoptimierenden Eigenschaften in innerstädtischen, im Zusammenhang bebauten Bereichen - zu denen auch das Plangebiet des BP 678 gehört -, ihrem ökologischen Nutzen (Regenrückhaltung, Verdunstung, Steigerung Klimaresilienz) und ihrer positiven Wirkung auf das Wohnumfeld, erfolgt die Festsetzung von Gründächern mit einer extensiven Dachbegrünung sowohl für die Hauptbaukörper als auch für Garagen und Carports im gesamten Plangebiet.

Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ausführung sind die Qualitätskriterien und Anforderungen der „FFL-Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Das übrige Niederschlagswasser ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Anlagen für Solaranlagen dürfen der Dachbegrünung nicht entgegenstehen. Bautechnische Lösungen für Solaranlagen, die die Funktion der Gründächer nicht beeinträchtigen, sind zu realisieren.

Um günstige gebäudespezifischer Voraussetzungen für die Errichtung von Gründächern oder auch von Gründächer in Kombination mit Solaranlagen zu schaffen, wird in allen drei Baufeldern – WA1, WA 2 und WA 3 – eine Dachneigung zwischen 0° und max. 25° festgesetzt. Darüber hinaus wird das anfallende Niederschlagswasser der Regenwasserkanalisation zugeleitet (Pkt. 3).

#### **4.10 Höhe baulicher Anlagen**

Für den BP 678 wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Plangebiet erarbeitet. Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen des Gutachtens tragen die entsprechenden Regelungsinhalte des BP's zu einer max. möglichen Schadensbegrenzung im Falle eines Starkregenereignisses bei.

Das Gutachten sieht verschiedene diesbezügliche Maßnahmen vor, im Einzelnen sh. hierzu Pkt. III, Unterpkt. 5.5 dieser Begründung.

#### Berechnungsmodalitäten Eingangshöhe in WA 1 und WA 2

Eine wichtige Maßnahme gem. hyd. Gutachten stellt die Gewährleistung einer Höhendifferenz zwischen der Eingangshöhe der geplanten Bebauung einerseits und der Straßenhinterkante der Planstraße andererseits dar. Zwischen der Eingangshöhe der geplanten Bebauung und der dem Baukörper vorgelagerten Strassenhinterkante der Planstraße muss ein Gefälle von mindestens 3 % bestehen, wobei der Gebäudeeingang den Hochpunkt und die Straßenhinterkante den Tiefpunkt bilden. So wird das Niederschlagswasser Starkregen von der Bebauung weg auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet und kann von dort, in westlicher wie östlicher Richtung, aus dem Plangebiet herausgeführt werden. Die Gefahr eindringender Wassermassen, die zu (Teil-) Zerstörungen der Häuser führen, wird weitestgehend minimiert. Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan die entsprechenden textlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe.

Grundlage der Höhenbestimmung für die Gebäude in den Baufeldern WA 1 und WA 2 ist die Höhenlage der Planstraße. Die relevanten Bezugshöhen des Deckenhöhenplans zur Planstraße sind im Bebauungsplan als Hinweis abgebildet.

Um eine ausreichende Entwässerung zu gewährleisten, wurde ein Hochpunkt mittig der Länge des in Ostwestrichtung verlaufenden Teilstücks der Planstraße festgelegt, so dass - besonders bei Starkregenereignissen - die Wassermassen geteilt nach Osten und Westen abgeleitet werden können (sh. auch Pkt. III, Nr. 2 „Innere Erschließung / ruhender Verkehr / öffentliche Fußwegeverbindung“ dieser Begründung).

Dies voraussetzend ergibt sich folgende Berechnung zur Höhenfestsetzung für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG) der Neubebauung:

1. Lage Straßenhochpunkt: 237,81 m ü.DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz)
2. Dem Hochpunkt sind 0,03 m für den Rundbord, der zugleich die Straßenhinterkante bildet, hinzuzurechnen
3. Erforderlich sind mind. 3 % Höhendifferenz zwischen Straßenhinterkante und Gebäudeeingang, d.h. die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (EG) von neu zu errichtenden Gebäuden (z.B. Wohnhäuser) ist in ihrer Höhenlage so anzulegen, dass zwischen der OKFF EG und der dem Neubau vorgelagerten Hinterkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Gefälle von mind. 3 % gewährleistet ist. Dabei bildet die Straßenhinterkante den Tiefpunkt des Gefälles, die OKFF EG des Neubaus bildet den Hochpunkt (s.o.). Das Gefälle ist durch Geländeaufschüttungen herzustellen.
4. Mindestabstand zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche gem. festgesetzter Baugrenzen: 3,00 m
5. Festgesetzte Tiefe der überbaubaren Fläche: 15,00 m (überwiegend)
6. Legt man eine Gebäudetiefe von mind. 10 m zugrunde - bei noch geringerer Gebäudetiefe wäre eine effiziente Gebäudenutzung kaum realisierbar – beginnend an der hinteren Baugrenze, d.h. die Baugrenze, die die größte Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche besitzt, so ergibt sich ein Abstand des Gebäudes zur Straßenhinterkante von 8,00 m, d.h. 3,00 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze und 5,00 m innerhalb der überbaubaren Fläche.
7. Bei einem Abstand von 8,00 m zwischen Straßenhinterkante und Gebäude und einer Steigung von 3 % ergibt sich eine Höhendifferenz von 0,24 m.
8. Bezogen auf den Straßenhochpunkt (sh. Nr. 1), bei Hinzurechnung des Rundbordes (sh. Nr.2) und Addition der Höhendifferenz gem. Nr. 7 beträgt die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, **OKFF EG: 238.08 m ü. DHHN 12**
9. Bei festgesetzter OKFF EG 238.08 m ü. DHHN 12 und einem Abstand zwischen Gebäudevorderkante und Straßenhinterkante von 8,00 m, liegen 3 % Steigung zwischen Straßenhinterkante und OKFF EG des Gebäudes vor.

10. Die unter Nr. 8 genannte OKFF EG - Höhe ist für die Baufelder WA 1 und WA 2 insgesamt festgesetzt. Rückt ein Gebäude bei gleicher Höhe OKFF EG wie unter Nr. 9, da festgesetzt, näher an die Straßenhinterkante heran, so beträgt die Steigung zwischen Straßenhinterkante und OKFF EG des Gebäudes immer mehr als 3 %.

Bei Starkregenereignissen werden, wie beschrieben, die Wassermassen über den in Ostwestrichtung verlaufenden Teil der Planstraße in westliche wie östliche Richtung abgeleitet. Die Tiefpunkte dieses Abschnitts der Planstraße stellen zugleich die hochwassertechnisch sensibelsten Bereiche für die Bebauung in den Baufeldern WA 1 und WA 2 dar. Die Höhenfestsetzung in den Baufeldern WA 1 und WA 2, bei gleichzeitig moderater „Absenkung“ der Planstraße in den beschriebenen Bereichen, führt hier zu einer Höhendifferenz zwischen Straßenhinterkante Planstraße und OKFF der Gebäude - wobei OKFF der Gebäude den Hochpunkt, die Straßenhinterkante den Tiefpunkt bilden - die deutlich mehr als einem 3 prozentigem Steigungsverhältnis, wie im hyd. Gutachten als Minimum zum Schutz vor den Folgen eines Starkregenereignisses gefordert, darstellt. Dem erhöhten Gefährdungspotential durch die abfließenden Wassermassen wird so entgegengewirkt.

Um einer unerwünschten „Gebäudeaufstockung“ durch Geschosse im Sinne von § 2 (6) BauO NRW entgegen zu wirken, werden die Gebäude – differenziert nach den Wohngebieten WA 1 und WA 2 gegenüber WA 3 – in ihrer jeweiligen Höhenentwicklung begrenzt. Damit wird verhindert, dass oberhalb eines ersten Nicht-Vollgeschosses (gem. § 2 (6) BauO NRW) weitere Nicht-Vollgeschosse errichtet werden können und damit einer städtebaulichen Disharmonie entgegengewirkt (sh. auch Pkt. III, Nr. 4.6 „Geschossigkeit“ dieser Begründung).

#### Berechnungsmodalitäten Gebäudehöhe in WA 1 und WA 2

1. Festgesetzte Höhe für OKFF EG: 238,08 m ü. DHHN 12
2. Max. 2-geschossige Bebauung zulässig
3. Ein weiteres Geschoss im Sinne von § 2 (6) BauO NRW ist städtebaulich vertretbar
4. Zwischen OKFF eines Geschosses und OKFF des darüber liegenden Geschosses werden 3,00 m zugrunde gelegt, damit besteht, bei Einhaltung der gem. § 46 (1) BauO NRW festgesetzten Höhe von Aufenthaltsräumen – mind. 2,40 m (für Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 ggf. 2,30 m), ausreichend Spielraum für die Höhe von Deckenaufbauten in Abhängigkeit von ihrer Konstruktion und / oder Dämmeigenschaft. Für die Gebäudeabschlussdecke wird noch ein Plus von 0,50 m für ggf. aufwendigere Dämmkonstruktionen hinzugerechnet.
5. Damit ergibt sich in den Baufeldern WA 1 und WA 2 eine **max. Gebäudehöhe von 247,58 m ü. DHHN 12.**

#### Berechnungsmodalitäten Eingangshöhe in WA 3

1. Wie in den Baufelder WA 1 und WA 2 gilt auch in Baufeld WA 3 die Einhaltung einer Höhendifferenz zwischen Hinterkante Straße und Eingangshöhe Erdgeschoss des Baukörpers von mindestens 3 %, wobei die Hinterkante der Straße den Tiefpunkt bildet.
2. Berechnungsrelevanter Höhenpunkt der Düppelstraße: 227,03 m ü. DHHN 12  
Erläuterung:  
Bezugspunkt zur Höhenfestsetzung bildet der örtliche Ausbau der Düppelstraße in dem Abschnitt, der der überbaubaren Fläche im Baufeld WA 3 vorgelagert ist. Die Düppelstraße weist ein stetiges Gefälle in nördlicher Richtung auf, so dass der höchstgelegene Höhenpunkt auf der Grenze zwischen Straße und Privatfläche, der zugleich der überbaubaren Fläche vorgelagert ist, zugrunde gelegt werden muss. Die Höhenpunkte zur Dokumentation des Straßengefälles sowie der berechnungsrelevante Höhenpunkt sind im Plan als Hinweise eingetragen.

3. Abstand Straßenhinterkante zu überbaubarer Fläche: 6,50 m  
Anmerkung:  
Eine optionale Berechnung, wie für die Baufelder WA 1 und WA 2, für einen Baukörper, der nicht unmittelbar an der straßenseitigen Baugrenze beginnend errichtet würde, also einen größeren Abstand zur Straßehinterkante als 6,50 m hätte, erfolgt hier nicht, da die Festsetzung bereits einen großzügig bemessenen Straßenabstand vorsieht.
4. Unter Zugrundelegung von Nr. 1 – 3 ergibt sich für das Baufeld WA 3 eine festgesetzte Mindesthöhe für die **OKFF EG von 227,20 m ü. DHHN 12.**

#### Berechnungsmodalitäten Gebäudehöhe in WA 3

1. Festgesetzte Höhe für OKFF EG: 227,20 m ü. DHHN 12
2. Max. 3-geschossige Bebauung zulässig
3. Ein weiteres Geschoss im Sinne von § 2 (6) BauO NRW ist städtebaulich vertretbar
4. Zwischen OKFF eines Geschosses und OKFF des darüber liegenden Geschosses werden 3,00 m zugrunde gelegt, damit besteht, bei Einhaltung der gem. § 46 (1) BauO NRW festgesetzten Höhe von Aufenthaltsräumen – mind. 2,40 m (für Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 ggf. 2,30 m), ausreichend Spielraum für die Höhe von Deckenaufbauten in Abhängigkeit von ihrer Konstruktion und / oder Dämmeigenschaft. Für die Gebäudeabschlussdecke wird noch ein Plus von 0,50 m für ggf. aufwendigere Dämmkonstruktionen hinzugerechnet.
5. Das bedeutet in Baufeld WA 3 eine **max. Gebäudehöhe von 239,70 m ü. DHHN 12.**

#### 4.11 Öffentliche Grünfläche / Bäume

Zur langfristigen Sicherung der das Plangebiet arrondierenden Böschungsflächen, einschließlich ihrer stadtbildprägenden Baum- und Gehölzstrukturen, werden diese Flächen als Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit der Festsetzung, gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB, als Flächen zur Erhaltung und zur Ergänzung des schützenswerten Baum- und Gehölzbestandes festgesetzt. Es ist Ziel der Planung, die betreffenden Flächen in ihrem Bestand, als stadtbildprägende, ökologisch wie wohnklimatisch bedeutsame, naturnahe, die topographischen Gegebenheiten sichernde Elemente, langfristig zu erhalten und zu pflegen. Diese Festsetzung schließt auch den Teil der Ronsdorfer Straße mit ein, der katastermäßig der Parzelle „Ronsdorfer Straße“ (Gemarkung Remscheid, Flur 8, Flurstück 49) zuzuordnen ist, aber nicht als Fahrbahn ausgebaut wurde, sondern den westlichen Abschluss der Hangsituation zwischen der Fahrbahn der Ronsdorfer Straße und dem ehemaligem Sportplatz Düppelstraße bildet. Die westlich der Fahrbahn, noch innerhalb der o.g. Parzelle Ronsdorfer Straße, vorhandenen Grünflächen, werden ebenfalls als Öffentliche Grünfläche mit anzupflanzenden und zu erhaltende Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die beschriebenen Festsetzungen gelten für die Flächen der Parzelle der Ronsdorfer Straße, die sich im Plangebiet des BP 678 befinden.

Um eine mit dem wertgebenden Baum- und Gehölzbestand in den Randbereichen des Plangebiets korrespondierende Grüngestaltung auch im Zentrum der geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten, sind auf den privaten Grundstücksflächen, die beidseitig entlang der annähernd mittig gelegenen, in Ostwestrichtung verlaufenden Straßenverkehrsfläche angeordnet sind (Baugrundstücke der Baufelder WA 1 und WA 2), Neuanpflanzungen gem. der textl. Festsetzungen i.V.m. der auf der Planurkunde enthaltenen Pflanzliste verbindlich zu realisieren.

Neben einer Optimierung des Wohnklimas durch wohnungsnahes Grün, wird damit städtebaulich gestaltend auf die besondere, das Plangebiet arrondierende Grünkulisse, durch ein



„Hereinholen des Grüns“ in die baulich geprägten Bereiche des Plangebiets mittels markanten Solitärbäume, reagiert.

#### 4.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die Realisierung der gemeindlichen Entwicklungsziele für den ehemaligen Sportplatz Düppelstraße führt, durch die Schaffung neuer Bauflächen für Wohnungsneubauten, zu einem nutzungsbezogenen Versiegelungsgrad. Um weitere Versiegelungen, die über das Maß der durch die planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen ausgelöst wird, hinausgehen, zu verhindern, kommt der unversiegelten Grüngestaltung der verbleibenden Privatflächen eine hohe Bedeutung zu. Nur deren konsequente gärtnerische Gestaltung, ohne weitere Versiegelungen, kann die zwingend erforderliche Werterhaltung der Flächen

→ unter ökologischen Aspekten

- Lebensraumerhaltung beispielsweise für Vögel, Insekten, sonstige Kleinstlebewesen, (Boden) -organismen, Regenrückhaltung bzw. Wasserspeicherung, Erhalt / Entwicklung einer gewissen Artenvielfalt in Flora und Fauna (soweit unter den gegebenen Rahmenbedingungen möglich) usw.

→ unter klimatischen Aspekten

- temperatúrausgleichende und sauerstoffpendende Eigenschaften des Grüns, Überhitzungsminimierung ggf. -schutz des Stadtraumes etc. und letztlich

→ unter städtebaulich gestaltenden Aspekten

- Grün als wohnraumnahes Erholungspotenzial

langfristig gewährleisten und einen, zwar lokal und planungskonform eingeschränkten, Beitrag zum Schutz der Umwelt leisten.

Die Nutzung dieser sensiblen Flächen zur Aufbringung von mineralischem Schüttgut jeglicher Art, ergänzt durch eine in der Regel minimale oder gar keine Bepflanzung, umgangssprachlich werden diese Flächen auch als „Schottergärten“ bezeichnet, ist, auf Grund der oben aufgezeigten Relevanz der Flächen für die Umwelt, in allen Baufeldern, zwingend zu verhindern.

Im Bereich der hinteren Gärten, nicht der Vorgärten, sind zwar Einfriedungen (z. B. Zäune bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig, um dem Individualbedürfnis nach Abgrenzung der eigenen Immobilie, verbunden mit dem Wunsch nach optimiertem Eigentumsschutz, entsprechen zu können. Eine Einfriedung durch entsprechende Bepflanzungen ist aus ökologischen Gründen aber einer Zaunanlage vorzuziehen. Um auch bei Errichtung einer Zaunanlage die optisch die Wirkung einer Heckenstruktur als Einfriedung der hinteren Grundstücksflächen zu schaffen und das Anpflanzen des ökologisch relevanten Grüns zu gewährleisten, ist der Zaun so dicht zu bepflanzen, dass er nicht mehr in Erscheinung tritt.

In den Vorgartenbereichen ist die Einfriedung der jeweiligen Grundstückspartellen durch eine natürliche Hecke unter Verwendung einheimischer Heckenpflanzen gem. Pflanzliste, bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zu schaffen.

#### 4.13 Nachrichtliche Übernahmen

Nach erfolgtem Ausbau der öffentlichen Abwasseranlagen in der Düppelstraße (Regen- und Schmutzwasserkanäle) ist das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes mit Ausnahme der Niederschlagsmengen, die über die festgesetzte extensive Dachbegrünung zurückgehalten und verdunstet werden, an die öffentliche Regenwasserkanalisation sowie das Schmutzwasser an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Düppelstraße anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

#### 4.14 Flächenbilanzierung

Planungsrechtliche Festsetzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche - Abschnitt Ronsdorfer Straße	1.433,0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche - Abschnitt Düppelstraße	1.108,1 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich	1.229,8 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg	37,1 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche - gesamt	3.808 m <sup>2</sup>
Öffentliche Stellplätze	100 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet - WA 1	2.987,6 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet – WA 2	3.511,9 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet – WA 3	1.321 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet - gesamt	7.820,5 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (ÖG)	6.335 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (ÖG) - Spielplatz Kategorie B	461 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (PG)	591,2 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität	31,1 m <sup>2</sup>
Plangebiet - gesamt	19.146,8 m <sup>2</sup>

### 5. Umweltbezogene Belange

#### 5.1 Allgemeines

Vor dem Hintergrund der zukünftigen baulichen Möglichkeiten, basierend auf den Festsetzungen des BP 678, erfolgt eine Analyse der lokalen Verhältnisse unter umweltfachlichen Gesichtspunkten. Schwerpunkte bilden:

- die Betrachtung des Flora- und Faunabestandes im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages
- die Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid
- die Untersuchung der Artenschutzrechtlichen Belange
- die Betrachtung klimaschützender Belange
- die Klärung der Niederschlagswasserableitung
- die Gefährdungsabschätzung durch mögliche Altlasten
- die Untersuchung der Kampfmittelverdachtsflächen
- die Untersuchung der Verkehrslärsituation
- die Gefährdungsanalyse in Bezug auf Starkregenereignisse

Da der BP 678 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, sind weder eine Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), noch ein Umweltbericht (§ 2a BauGB), noch Angaben dazu welche Arten umweltbezogener Informationen entsprechend § 3 (2) Satz 2 BauGB ver-

füßbar sind oder eine zusammenfassende Erklärung (§ 10 (a) BauGB) erforderlich. Kompensationsforderungen auf Basis dieser Bauleitplanung erfolgen nicht.

## 5.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) einschließlich der Karte 1 „Biototypen- und Baumaufnahme“ ermittelt die ökologische Wertigkeit des Plangebiets im Ausgangszustand und stellt diese verbal wie zeichnerisch dar. Dem wird die ökologische Wertigkeit des Plangebiets nach Realisierung der gem. BP 678 zulässigen Maßnahmen in Form einer Auswirkungsprognose gegenübergestellt.

Im Einzelnen können die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme sowie die Auswirkungsprognose bei Realisierung der gem. BP 678 zulässigen Maßnahmen dem LFB entnommen werden. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass es bei Umsetzung der Planung entsprechend der Festsetzungen des BP 678 zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung kommt, was sich in einem Punkteüberschuss von 2.704,5 Biotopwertpunkten widerspiegelt.

Die im Plangebiet vorhandenen, unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume werden größtenteils planungsrechtlich geschützt. Lediglich in Baufeld WA 3 kommt es bei Umsetzung der Planung zu einem Verlust von 3 Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Hierfür sind 3 Bäume als Ersatzpflanzung vorzusehen.

Der LFB ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## 5.3 Artenschutzprüfung Stufe I

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die zukünftigen Festsetzungen des BP's im Widerspruch zu den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, ob also artenschutzrechtliche Konflikte bei der Zulassung von Vorhaben, die dem zukünftigem Planungsrecht entsprechen, ausgelöst werden.

Die Artenschutzprüfung Stufe I für den BP 678 kommt zu folgendem Ergebnis:  
 „Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung allgemeiner Maßnahmen zur Vermeidung im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.“ (Zitat Artenschutzprüfung Stufe I zum BP 678, Pkt. 3 – Fazit / Zusammenfassung der Ergebnisse – S. 18). Die Artenschutzprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sind in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu beachten. Sie finden sich in Form von Hinweisen auf der Planurkunde.

## 5.4 Belange des Klimaschutzes

Auf der Grundlage von Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden, in Kraft getreten 23.07.2011, erfolgte die BauGB-Novelle 2011 (Klimaschutznovelle). Mit dieser Novelle wurde dem Klimaschutz in der Bauleitplanung ein wesentlich höherer Stellenwert eingeräumt, als dies bislang der Fall war. Neben der Einführung der Klimaschutzklausel in § 1a (5) BauGB, die besagt, dass dem Klimawandel sowohl durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel als auch durch Maßnahmen, die

dem Klimawandel entgegenwirken zu begegnen ist und dieser Grundsatz in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, wird der Klimaschutz auch zu einem Grundsatz der Bauleitplanung (§ 1 (5) Satz 2 BauGB). Mit der Einführung bzw. Erweiterung der §§ 9 (1) Nr. 12 BauGB und 9 (1) Nr. 23 b BauGB wird die Rechtsgrundlage für klimaschutzbezogene Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen geschaffen bzw. erweitert.

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB wurde dabei dahingehend ergänzt, dass, wie bisher, Versorgungsflächen festgesetzt werden können, nunmehr aber Flächen „...für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen...“ eingeschlossen sind. Auf Basis von § 9 (1) Nr. 23 b BauGB können aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, „...in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen...“

Zur Berücksichtigung klimaschützender Belange hat der Rat der Stadt Remscheid in seiner Sitzung am 27.06.2013 das Klimaschutzteilkonzeptes „Erschließung der verfügbaren Erneuerbare-Energien-Potenziale in der Region Bergisches Städtedreieck Remscheid Solingen Wuppertal“ und am 13.02.2014 das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ zur Umsetzung beschlossen. Schwerpunktmäßig für die Bauleitplanung wurde darüber hinaus durch die Stadt Remscheid der Leitfaden „Klimaschutz/-anpassung in der Bauleitplanung“ erarbeitet. Dieser bildete die klimaschutzrelevante Grundlage der Broschüre „Klima-Check in der Bauleitplanung“, erarbeitet von der RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr, die u.a. die „Checkliste für eine klimaangepasste Bauleitplanung“ beinhaltet.

Die Gesamtbewertung der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte des BP 678 - Plan-konzeption zur Offenlage – anhand der o.g. Checkliste führt zu 10 Plus- und zu 2 Minuspunkten. Im Einzelnen kann dies dem Gutachten „Belange des Klimaschutzes“, S. 10 ff. entnommen werden.

## 5.5 Hydrogeologisches Gutachten zu Starkregenereignissen

Vor dem Hintergrund eines sich zunehmend verschärfenden Gefahrenpotentials durch Starkregenereignisse, gewinnen diesbezüglich vorbeugende Planungsmaßnahmen zunehmend an Bedeutung. Aus diesem Grund wurde das hydrogeologische Gutachten zu Starkregenereignissen für das Gebiet des BP 678 erarbeitet. Unter analytischer Betrachtung der auf das Plangebiet wirkenden Umgebung – bebaute / versiegelte Flächen, topographische Ausgangslage, Fließrichtungen und Muldenbildungen bei Niederschlägen etc. – unter Einbeziehung der städtebaulichen Zielsetzung des BP 678 wurde das Gefährdungspotential durch Starkregenereignisse für die geplante Bebauung untersucht, um so Vermeidungs- und / oder Minderungsmaßnahmen optimiert in die weiteren planerischen Überlegungen einbeziehen zu können.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass mit Anwendung der im Gutachten genannten Maßnahmen:

- Festlegung eines Hochpunktes mittig der in Westostrichtung konzipierten Planstraße, so dass das Niederschlagswasser Starkregen getrennt in zwei Richtungen abfließen kann
- Ableitung des Niederschlagswassers Starkregen im Westen über den Fußweg in die anschließende Grünfläche mit starkem Gefälle zur Ronsdorfer Straße
- Ableitung des Niederschlagswassers Starkregen im Osten auf die Düppelstraße über eine entsprechende Wasserführung (Bau einer Muldenrinne) bei Realisierung des festgesetzten Spielplatzes

- Gewährleistung einer Gebäudeeingangshöhe für die jeweilige Neubebauung in der Form, dass ein Gefälle zwischen der Eingangshöhe des Neubaus und der Straßenhinterkante der Planstraße, die dem jeweiligen Neubau gegenüberliegt, von mind. 3 % sichergestellt ist, wobei der Gebäudeeingang den Hochpunkt und die Straßenhinterkante den Tiefpunkt bilden.
- Errichtung einer Mauer oder eines Walls im südwestlichen Planbereich (genaue Lagebeschreibung sh. hydrogeologisches Gutachten, S. 14 / 15), um das aus der Diederichstraße über einen schmalen Weg einströmende Niederschlagswasser Starkregen von der Neubebauung weg in Richtung der Böschungflächen oberhalb der Ronsdorfer Straße zu leiten.
- Wasserführende Elemente auf der Ostseite der Düppelstraße im erweiterten Einmündungsbereich des Plangebiets.

die Gefährdung der geplanten Bebauung im Falle eines Starkregenereignisses deutlich reduziert werden kann.

Die Anbindung der Planstraße an die Düppelstraße führt zu einer Änderung der Neigungsverhältnisse der Düppelstraße im Ausbaubereich. Eine Verschlechterung für die Bestandsbebauung östlich der Düppelstraße gegenüber der heutigen Situation unter hydrogeologischen Gesichtspunkten tritt aber nicht ein.

Dies wird vermieden, durch

- die Beachtung wasserführender Elemente am östlichen Ausbaurand der Düppelstraße,
- der Sicherung eines vorhandenen Bordes im Bereich der Parzelle Nr. 107 / 244
- den Bau eines Rundbordes, 3 cm Auftritt, im Bereich der Parzellen Nr. 243 und Nr. 111
- die Verlängerung eines vorhandenen Bordes vor Parzelle Nr. 110 und damit Lückenschluss mit dem nördlich bereits vorhandenen Bord.

## 5.6 Altlasten

Die Altlastenersterfassung für das Plangebiet wurde seitens der Stadt Remscheid 2019 durchgeführt und mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abgestimmt. Ergänzungen seitens der UBB gab es nicht.

Da es sich im Bereich des Sportplatzes aber um eine Anschüttung handelt, zu der keine Informationen hinsichtlich ihrer Mächtigkeit oder Zusammensetzung vorliegen, sind - gem. Forderung der UBB – weitergehende Untersuchungen notwendig. Es erfolgt eine entsprechende Gutachtenvergabe.

Der gutachterliche „Bericht zu Altlasten-, Boden-, Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen“ kommt zu nachfolgenden, stichpunktartig zusammengefassten Ergebnissen:

- Aus gutachterlicher Sicht stellt der „...angetroffene, angeschüttete Boden keine Gefahr in Bezug für den Wirkungspfad Boden-Mensch...“ (Auszug gutachterlicher Bericht S. 17) dar.
- Es ist zu beachten, dass anfallender Erdaushub aus den Bereichen MP 3 (KRB 11 und KRB 12) und MP 5 (KRB 13) gemäß der LAGA-Richtlinie für Boden (2004) in die Zuordnungsklasse Z2 eingestuft wird. Entsprechend ist eine eingeschränkte Verwertung von Erdaushub mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich.
- Auf Freiflächen und in Gärten sollte Mutterboden in einer Stärke von mind. 0,40 cm auf den vorhandenen Untergrund aufgetragen werden, da die oft steinige Anschüttung ansonsten nicht zweckentsprechend sinnvoll genutzt werden kann (S.17).
- Sofern Erdbewegungen im Bereich der Kleinrammbohrungen (KRB) 11, 12 und 13, Basis der Mischproben (MP) 3 und 5, durchgeführt werden, ist darauf zu achten, dass eine Gefährdung von Schutzgütern ausgeschlossen wird. Nähere Einzelheiten können dem gutachterlichen „Bericht zu Altlasten-, Boden-, Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen“ entnommen werden.

chungen“, Pkt. 4.2, S.15 ff – insbesondere S. 17 / 18 – entnommen werden. Die gilt auch für die Beachtung relevanter Kriterien sofern Bodenmaterial im Bereich von Versickerungsanlagen verwendet werden soll (S. 18 / 19).

- Die Überprüfung des Oberflächenbelags des Sportplatzes im Hinblick auf eine mögliche Dioxinbelastung (Kieselrotbelastung) hat keine derartige Schadstoffbelastung ergeben. Die Untersuchungen ergaben, dass „... der Grenzwerte für Wohnsiedlungen (...) und auch der Maßnahmenswellenwert für Kinderspielplatz (...) eingehalten wird...“ (Auszug „Bericht zu Altlasten-, Boden-, Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen“, S. 19).
- In der Bodenluft untersuchte Parameter (Auflistung sh. gutachterlichen Bericht S. 20 / 21) werden als unauffällig eingestuft.

Mit der Vorlage des „Berichts zu Altlasten, Boden, Baugrund und Versickerungsuntersuchungen“, erarbeitet vom Büro für Umweltgeologie Jürgen Brandau, liegt für den BP 678 eine abschließende Bodenuntersuchung vor.

Gegen die geplante Nutzung bestehen auf Grundlage der vorgelegten Untersuchungsergebnisse und nach dem derzeitigen Kenntnisstand aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken. Eine Kennzeichnung im Hinblick auf bodenschutzrechtliche Belange (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) ist nicht erforderlich.

## 5.7 Tragfähigkeit des Untergrundes

Das Plangebiet des BP 678 stellt in großen Teilen eine angeschüttete Fläche dar. Vor diesem Hintergrund war es erforderlich die Tragfähigkeit des Untergrundes für die angestrebte städtebauliche Nutzung im Vorfeld zu untersuchen. Dem „Bericht zu Altlasten-, Boden-, Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen“, (Pkt. 4.3, Pkt. 4.4 und Pkt.5, S. 20 ff.) ist zu entnehmen, dass die notwendige Tragfähigkeit zur Bebauung des Geländes in der angestrebten Form vom Grundsatz her zwar gegeben ist.

Allerdings wird von einer Unterkellerung der Gebäude, insbesondere im südlichen und mittleren Bereich abgeraten, da dies, auf Grund des anstehenden Felsens, aufwendig und mit entsprechenden Kosten verbunden wäre.

In Abhängigkeit vom Standort des Baukörpers – südliche bzw. nördliche Baureihe - sind Setzungsrisse nicht auszuschließen. Es sollte eine intensivere Untersuchung des Untergrundes, bezogen auf den einzelnen Baukörper, vor Baubeginn durchgeführt werden.

„...Zur Setzungsverminderung- und Vergleichmäßigung ist bei derzeitigem Kenntnisstand die übliche Methode anzuwenden, den vorhandenen Boden bzw. die Anschüttung bis mindestens in eine Tiefe von 0,5 m unter derzeitigem GOK (Geländeoberkante) auszukoffern und gegen ein geeignetes Austauschmaterial (Schotter 0/45 bzw. Schotter 0/56) zu ersetzen...“ (Zitat Bericht zu Altlasten-, Boden-, Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen, S. 23).

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## 5.8 Kampfmittelverdachtsfläche

Die auf den Luftbildern von 1945 erkennbaren, annähernd kreisrunden Flächen, begründen den Verdacht auf Bombentrichter. Hier sind, unter Einbeziehung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf und des Fachdienstes Bürger, Sicherheit und Ordnung der Stadt Remscheid, weitergehende Bodenuntersuchungen erforderlich (sh. auch Pkt. I, Nr. 6 „Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes“). Die Klärung des Sach-

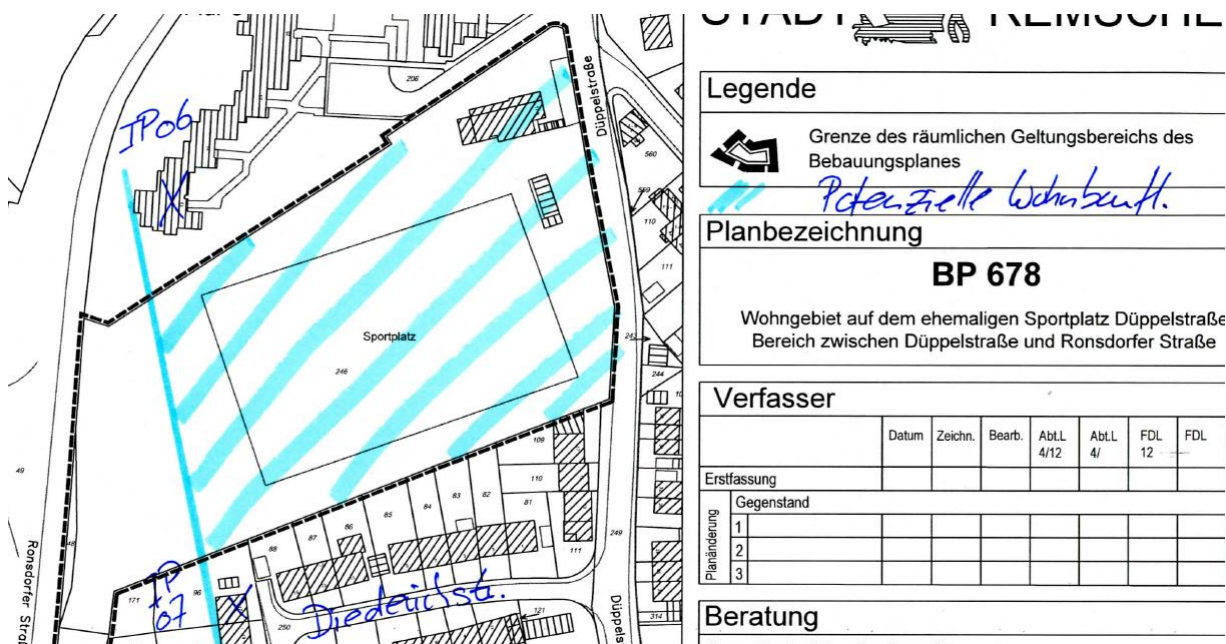
verhalts erfolgt in einem von der Aufstellung dieses Bauleitplanes entkoppelten Verfahren. Faktenbasiert wird dieses Planverfahren anschließend zum Abschluss gebracht.

## 5.9 Verkehrslärm / Gewerbelärm

In der Bauleitplanung - §1 (6) Nr. 7 BauGB – sowie im Bundesimmissionsschutzgesetz - § 50 BImSchG – sind die Belangen des Umweltschutzes und damit auch des Immissionsschutzes zu beachten und schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Hierzu gehört auch der Schallschutz.

Da aber gegenwärtig keine Betroffenheit der vorhandenen Wohnbebauung durch Schallemissionen vorliegt, die geplante Bebauung in die Bestandsbebauung lagemäßig integriert wird und die Realisierung lärmemittierender Projekte nicht angedacht ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine schalltechnische Negativsituation für die Neubebauung auszu-schließen ist.

Der BP 670 setzt westlich der Ronsdorfer Straße ein Gewerbegebiet mit punktuellen Nutzungsausschlüssen fest (sh. auch Pkt. I, Nr. 4 „Bestehende Nutzungen“ dieser Begründung). Der Gutachter der Geräuschimmissions-Untersuchung zum BP 670 kommt in Bezug auf die geplante Wohnbebauung auf dem Sportplatz Düppelstraße zu dem Ergebnis, dass, sofern die zukünftige Wohnbebauung eine imaginäre Linie zwischen IP 06 – entspricht Düppelstraße 19 - und IP 07 – entspricht Diederichsstraße 17 - nicht in westlicher Richtung überschreitet, die Festsetzung eines WA-Gebietes uneingeschränkt möglich ist.



(Skizze mit Darstellung der Immissionspunkte - IP - , Mitteilung FD Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung, Team Bauleitplanung Gewerbe – FD 4.12 a -)

Die Stellungnahme „Geräuschimmissions-Untersuchung zum B-Plan Nr. 670 Remscheid, Fragestellung über potentielle Wohnbebauung BP 678“ des Ingenieurbüros ITAB ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Seitens des FD Umwelt, Immissionsschutz, wird bestätigt, dass bei Einhaltung der o.g. Linie kein Konfliktpotenzial zwischen der gewerblichen Entwicklung im Bereich des BP 670 und der wohnbaulichen Entwicklung im Gebiet des BP 678 zu erwarten ist (Stellungnahme FD Umwelt vom 25.07.2019, Unterpunkt Immissionsschutz).

### - Verkehrslärm Ronsdorfer Straße -

Die im Westen des Plangebiets gelegene Ronsdorfer Straße könnte, mit ihrer als „mittlere Verkehrsbelastung“ einzustufenden Frequentierung, unter Beachtung der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', eine Negativbeeinträchtigung des geplanten Wohngebiets in seinen westlichen Ausläufern darstellen. Bei Zugrundelegung eines durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) auf der Ronsdorfer Straße (DTV 2010: 8700) von 8700 Fahrzeugen, wobei - gem. RLS 90 - für Gemeindestraßen rein rechnerisch ein 20 %iger LKW-Anteil impliziert ist, wurden daher Rasterlärmkarten Verkehrslärm für den Tages- und Nachtzeitraum erstellt. Ihr Abgleich mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des BP 678 zeigt, dass für fast alle überbaubaren Flächen die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Die lärmtechnische Maximalbelastung tags, ohne Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, findet sich zu einem geringen Anteil nahe der westlichen Baugrenzen, innerhalb des nordwestlichen Baufeldes. Hier kommt es auch zu einer Minimalüberschreitung der Nachtwerte unter Zugrundelegung der RLS 19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Strassen).

Die Höhendifferenz zwischen Straßenlage und Bebauungsniveau sowie der zwischen der Neubebauung und der Ronsdorfer Straße vorhandene intensiv bewaldete Hang, tragen zu einer visuell maximal minimierten Wahrnehmung der Ronsdorfer Straße einschließlich ihres Fahrzeugverkehrs durch die Bewohner der geplanten Bebauung bei, was deren subjektive Lärmempfindung nachhaltig optimiert.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen den Sachverhalt dar. Es handelt sich um die Planmontage des BP 678, Stand: Entwurf zur Offenlage, mit den Rasterlärmkarten, die auf Basis der RLS 90 (Tag/Nacht) und den Rasterlärmkarten auf Basis der RLS 19 (Tag/Nacht) erzeugt wurden. Die Montage der Rasterlärmkarten Verkehrslärm des Büros ITAB, Dortmund, mit überlagernder BP-Konzeption zeigen, dass sowohl unter Zugrundelegung der RLS 90 als auch unter Zugrundelegung der RLS 19 die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet nahezu überall eingehalten werden.



Abb. 1, Montage Rasterlärmkarte (RLS 90) / BP 678 (Tageszeitraum)





Abb. 2, Montage Rasterlärmappe (RLS 90) / BP 678 (Nachtzeitraum)

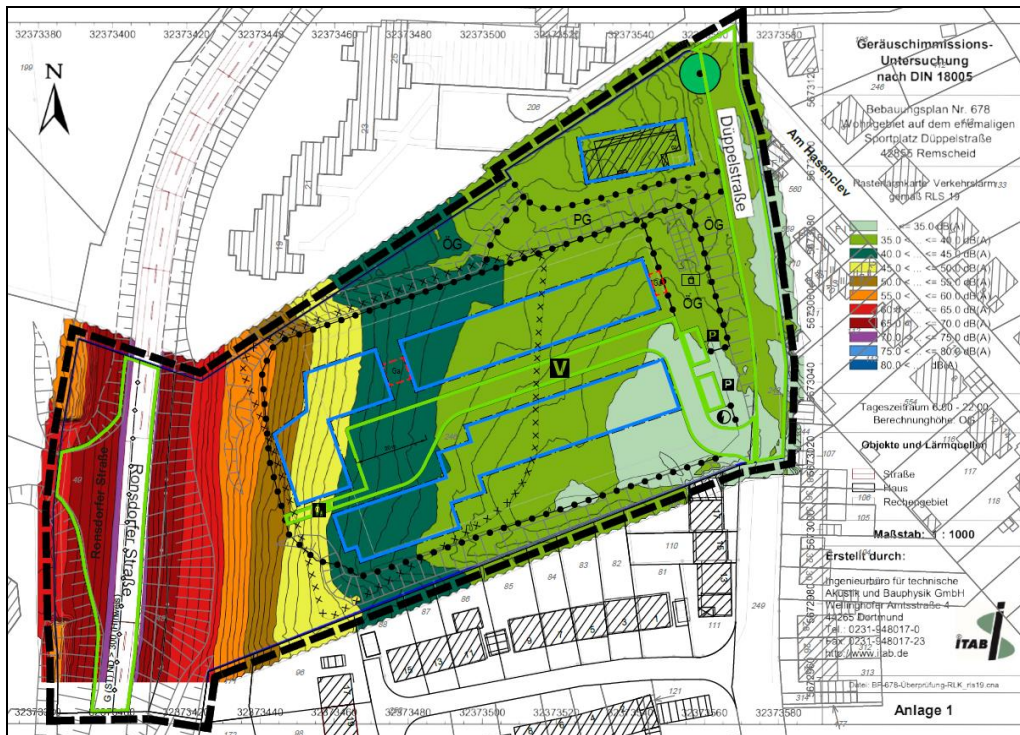


Abb. 3, Montage Rasterlärmappe (RLS 19) / BP 678 (Tageszeitraum)



Abb. 4, Montage Rasterlärnkarte (RLS 19) / BP 678 (Nachtzeitraum)

#### Anmerkung:

Die aktuelle Fassung der 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes = Verkehrslärmschutzverordnung), in Kraft getreten am 01.03.2021, legt zur Ermittlung der von Straßen ausgehenden Lärmbelastung die Beurteilungspegel der RLS 19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) zugrunde. Die DIN 18005 als Bewertungskriterium für städtebauliche Planungen bezieht sich gegenwärtig noch auf die RLS 90.

### 5.10 Alternativenbetrachtung

Wie bereits unter Pkt. „5.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)“ ausgeführt, erfolgt eine entsprechende Bewertung und Bilanzierung der städtebaulichen Planung im Rahmen der Fortschreibung des LFB, sobald eine verbindliche Plankonzeption zum BP 678 vorliegt. Dies schließt auch die entsprechenden Ausführungen zu Planungsalternativen (gem. § 2 a BauGB / § 2 a (1) Nr. 2 i.V.m. Anlage 1 zum BauGB) mit ein.

## 6. Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig keine rechtskräftig eingetragenen Baudenkmäler bekannt. Damit erübrigt sich z. Zt. eine entsprechende Kennzeichnung. Sofern sich im weiteren Planverfahren neuere Erkenntnisse ergeben, so werden diese entsprechend berücksichtigt.

## 7. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen 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. Die Planurkunde enthält einen entsprechenden Hinweis.

## IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### Kosten / Finanzierung

Die mit der Aufstellung/Realisierung des BP 678 verbundenen Kosten sind durch die Stadt Remscheid zu tragen.

Dies betrifft:

- Gutachtenkosten gesamt **36.446,40 €**
  - Gutachten zur Untersuchung naturschutzfachlicher Belange (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzprüfung, Belange des Klimaschutzes)
  - Bodengutachten (Altlasten - Überprüfung möglicher Bodenbelastungen in Reflexion zur geplanten Nutzung, Tragfähigkeit des Untergrundes - Prüfung in Reflexion zur geplanten Nutzung, Klärung Kampfmittelverdacht)
  - Hydrogeologisches Gutachten – Starkregenvorsorge
  
- Errichtung Spielplatz **103.500,-- €**
  - Spielfläche ca. 450 m<sup>2</sup>
  - Gem. aktualisierten Liste zur Ermittlung der Kosten aus 2023 zur Herstellung von Spielplätzen, lauten die „...Werte für Kostenberechnungen ohne vorliegende Entwurfsplanung für die Herstellung / Sanierung und grundsätzliche Instandsetzung von Kinderspielplätzen ab 2023...“:
    - KSP (Kinderspielplatz) < 500 m<sup>2</sup>:**
    - 165,-- € Nettobaukosten
    - + 20 % Planungskosten
    - + 19 % Mehrwertsteuer auf die Nettobaukosten
    - = 230,-- € / m<sup>2</sup> (gerundet)**
  
- Straßenplanung **9793,56 €**
  
- Fertigstellung Straße ca. **665.000 €**
  - Hinweis:  
Vor dem Hintergrund einer – auf Grund der weltpolitischen Lage - gegenwärtig schwer prognostizierbaren Preisentwicklung ist der genannte Wert als Schätzwert einzustufen, dessen tatsächliche Höhe stark vom Zeitpunkt der Realisierung der Straßenbaumaßnahme und der dann geltenden Rahmenbedingungen abhängt.

**V. DER BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGTEN UNTERLAGEN**

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Karte der Biotoptypen LFB

Artenschutzprüfung Stufe 1

Belange Klimaschutz

Geräuschemissions-Untersuchung

Bodengutachten

    Bodengutachten Anlage 1

    Bodengutachten Anlage 2

    Bodengutachten Anlage 3-9

    Bodengutachten Dokumentation

Hydrogeologisches Gutachten Starkregenereignisse