

Bebauungsplan Nr. 300/3 - 1. Änderung
- Gebiet: Neugasse, Wallstraße, Sackgasse, Alter Markt -

Entscheidungsbegründung

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

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum/räumlicher Geltungsbereich
3. Zukünftiges Nutzungskonzept der Moll'schen Fabrik
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan BP 300/3
5. Verfahrensstand
 - 5.1 Bisherige Verfahrensschritte
 - 5.1.1 Verzicht auf frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - 5.1.2 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
 - 5.1.3 Offenlage mit gleichzeitiger Beteiligung Träger öffentlicher Belange
 - 5.2 Weitere Verfahrensschritte
 - 5.2.1 Satzungsbeschluss

II. PLANINHALTE

1. Erschließung
 - 1.1 Äußere Erschließung
 - 1.2 Innere Erschließung
 - 1.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
 - 1.4 Ver- und Entsorgung/Entwässerung
 - 1.5 Ruhender Verkehr
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2 Nebenanlagen
 - 2.3 Baudenkmal
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Grundflächenzahl
 - 3.2 Geschossflächenzahl
4. Bauweise
 - 4.1 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksfläche

III. GRÜN

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan
2. Spielflächen

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

1. Altlasten
2. Immissionsschutz
3. Archäologische Bodendenkmäler
4. Durchsetzung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen

I. ALLGEMEINES

1. Anlaß der Planaufstellung

Der äußere Anlaß zur Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens ist der Erhalt und die geplante Umnutzung der historisch bedeutsamen "Mollschen Fabrik". Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan BP 300/3 ist das Gebäude zum Abriß festgesetzt.

Der wesentliche Gebäudebestand der Altstadt Lennep entstand hauptsächlich im 18. und 19. Jahrhundert. In diese Zeitphase fällt auch die Entstehung der Mollschen Fabrik. Leider ist das genaue Baujahr des Hauptgebäudes nicht mehr zu ermitteln, da hier eindeutige Akten nicht mehr vorliegen. Jedoch ließe sich annäherungsweise die Entstehungszeit auf die Jahre 1813 und 1815 datieren. In der ältesten Katasteraufzeichnung Lenneps (Urriß Nr. VIII 929) vom 20.2.1828 ist die Anlage in den heutigen noch bestehenden Ausmaßen eingetragen.

Lennep war im 18. Jahrhundert ein bedeutendes Zentrum der Feintuchherstellung. Johann Peter Moll, Patrizier und Angehöriger einer angesehenen Tuchfabrikantenfamilie besaß 1806 nicht weniger als 4 Tuchfabriken in Lennep. In diese Zeit fällt auch die Entstehung der Mollschen Fabrik in der Neugasse. Ebenfalls im Besitz der Familie Moll befanden sich die angrenzenden bergischen Bürgerhäuser Neugasse 2 und 8. Typisch für die Zeit der Frühindustrialisierung war die Zuordnung der Fabrik- und Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft.

Produktionstechnisch wurde das Fabrikgebäude bis 1965 genutzt. Danach etabliert sich dort die Ingenieurschule Remscheid. Da für schulische Zwecke die Fläche zu gering war, wurde die Lücke zwischen den Gebäuden Neugasse 2 und 4 durch ein Zwischengebäude geschlossen.

Der Verein der "Lebenshilfe für geistig Behinderte e. V." nutzte ab 1975 das ehemalige Fabrikgebäude als Behinderten-Werkstatt. Das ursprüngliche Treppenhaus wurde im Zuge der Umnutzung entfernt und an der Nordfassade ein neuer Treppenturm mit behindertengerechter Aufzugsanlage ergänzt. Im Jahre 1985 kündigte die "Lebenshilfe" ihren Mietvertrag, und seit diesem Zeitpunkt steht das Gebäude ohne jegliche Nutzung leer.

Um den Vollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 300/3 zu realisieren, der eigentlich den Abbruch des gesamten Fabrikgebäudes vorsah, wurde bereits der nicht zur ursprünglichen Baumasse gehörende westliche Gebäudeteil abgerissen.

Im April 1992 wurde der Dachstuhl des Gebäudes durch einen Brand erheblich beschädigt. Durch den Wegbrand der unteren Dachverkleidung erhielt man Einblick in die noch intakte Dachkonstruktion. Diese war der Anlass, weitere Suchschlitze an Decken, Stützen und Fußböden anzulegen. Ergebnis dieser Maßnahme war die Erkenntnis, dass die gesamte historische Holzkonstruktion unter der Verkleidung noch vollständig erhalten ist. Das wurde zum Anlass genommen, das Gebäude mit Verfügung vom 13.10.1992 unter Denkmalschutz zu stellen.

Da der Erhalt und die damit einhergehende Umnutzung des Gebäudes mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BP 300/3 nicht in Einklang zu bringen ist, ist die 1. Änderung dieses Planes erforderlich.

2. Lage im Raum/räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes BP 300/3 - 1. Änderung liegt im Stadtbezirk Lennep im Bereich des Altstadtkernel. Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt abgegrenzt: Der Bereich um die Moll'sche Fabrik befindet sich im Blockinnenbereich zwischen Neugasse, Wallstraße, Sackgasse und Alter Markt.

Die momentan vorhandene städtebauliche Situation ist vollkommen unbefriedigend. Der südliche Rand des Blockes 31 (Carre zwischen Neugasse, Wallstraße, Sackgasse und Alter Markt) zeichnet sich durch eine dichte Bebauung aus, genau wie der Ostteil, der an den Alten Markt angrenzt. Im Norden und Westen entlang der Wallstraße lockert die Bebauung stark auf. Der eigentliche Blockinnenbereich ist eine vollkommen ungeordnete und ungepflegte Grünfläche, die im Zuge der Umgestaltung der Fabrik einer dringenden Neugestaltung bedarf. Dies sollte unter Wahrung des vorhandenen Baum- und Pflanzenbestandes geschehen.

3. Zukünftiges Nutzungskonzept der Moll'schen Fabrik

Die Nutzung des Gebäudes durch die Lenneper Turngemeinde stellt in vielerlei Hinsicht ein Optimum für den Standort und das denkmalgeschützte Gebäude dar. Sie entspricht voll den Intentionen, die in dem Städtebau- und Marketingkonzept Lennep 2002 erarbeitet wurden. Deren Zielsetzung ist, an den wenigen möglichen Standorten in der Altstadt Nutzungen zu etablieren, die über ihren eigenen Nutzungszweck hinaus für die Altstadt "belebend" wirken.

Für die Altstadt Lennep bedeutet die ganztägige Nutzung von morgens früh bis in die Abendstunden eine optimale Frequenz und wichtiger Beitrag zur Nutzungsmischung. Sowohl durch die Geschäftsstelle als auch durch das Erwachsenen- bis Kinderturnen wird ein stetiges Kommen und Gehen initiiert.

Darüber hinaus schont der Einbau der vorgesehenen Nutzung im Hauptgebäude die Konstruktion und die Gestaltung der vorhandenen Großräume.

Erdgeschoss	- Praxis für Physiotherapie, Besprechungs- und Jugendraum
1. Obergeschoss	- Turnen, Gymnastik, Umkleide- u. Sanitärräume
2. Obergeschoss	- Turnen, Gymnastik, Verwaltung
Dachgeschoss	- Hausmeisterwohnung

Denkmalschützerische Forderungen werden damit berücksichtigt.

Das Zwischengebäude zum Hof hin wird erweitert und zukünftig Umkleide- und Waschräume sowie die Verwaltung aufnehmen.

Im Dachgeschoss soll mit der Aufstockung des vorhandenen Treppenhauses eine Hausmeisterwohnung vorgesehen werden.

Ca. 60,00 qm der Außenfläche vor dem Haus soll flexibel genutzt werden bzw. als Puffer zwischen Spielplatz und Gebäude dienen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für das Plangebiet ASB = allgemeiner Siedlungsreich dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit Ende 1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) enthält für den Block Neugasse, Wallstraße und Sackgasse die Darstellung als Wohnbaufläche (W). Für die südöstliche Ecke, gelegen am Alten Markt, enthält der Flächennutzungsplan Kerngebiet (MK) (direkt angrenzend aber außerhalb des Plangebietes)

4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan BP 300/3

Der seit dem 16.11.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan BP 300/3 setzt für den direkten Bereich der Moll'schen Fabrik allgemeines Wohngebiet unter der Voraussetzung des Abrisses des Fabrikgebäudes fest. Im zentralen Blockinnenbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz der Kategorie C festgesetzt.

5. Verfahrensstand

5.1 Bisherige Verfahrensschritte

5.1.1 Verzicht auf frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

5.1.2 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 22.05.2000 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BP 300/3 - 1. Änderung gefasst. Ebenfalls in der Sitzung am 22.05.2000 hat der Hauptausschuss die Offenlage dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

5.1.3 Offenlage mit gleichzeitiger Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Offenlage zum Bebauungsplan BP 300/3 - 1. Änderung fand in der Zeit vom Mittwoch, den 26.07.2000 bis einschließlich Freitag, den 25.08.2000 statt. Parallel zur Offenlage wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

5.2 Weitere Verfahrensschritte

5.2.1 Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 25.09.2000 soll der Rat der Stadt Remscheid den Bebauungsplan BP 300/3 - 1. Änderung als Satzung beschließen. Die Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan beschlossen. Danach wird der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

II. PLANINHALTE

1. Erschließung

1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden kommend über die Poststraße bis zum Mollplatz und vom Mollplatz in nord-südlicher Richtung über die Neugasse in Richtung Alter Markt.

1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über städtische Flächen – Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung und einer öffentlichen Grünfläche (C-Spielplatz).

1.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Über die Haltestelle Mollplatz, die fußläufig in fünf Minuten vom Plangebiet zu erreichen ist, ist die Moll'sche Fabrik durch Buslinien in Richtung Remscheid-Mitte, Lüttringhausen und Hackenberg an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

1.4 Ver- und Entsorgung/Entwässerung

Wasser, Gas, Elektrizität und die Versorgung mit Telefon und Breitbandkabel ist grundsätzlich durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Versorgungsträger möglich.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird im vorhandenen Kanalsystem der das Plangebiet umgebenden Straßen gesammelt und der Gruppenkläranlage Radevormwald zugeleitet. Da das Gebiet im Mischsystem entwässert wird, wird das Regenwasser direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet und mit diesem genauso verfahren wie mit dem Schmutzwasser.

1.5 Ruhender Verkehr

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung können im Rahmen des noch zu erstellenden Straßenausbaues Stellplätze errichtet werden.

Des weiteren werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 BauNVO Garagen, Carports und Stellplätze ausgeschlossen.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im gesamten Plangebiet sind die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich darin, daß

1. das Gebäude der nördlichen Baufläche ausschließlich dem Wohnen dient
2. die südlich gelegene Wohnfläche, in der sich auch die Moll'sche Fabrik befindet heute schon vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist und in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

2.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um den Teilbereich eines mittelalterlichen Stadtkernes handelt und die freien Grundstücksanteile - auch im übrigen Altstadtbereich - äußerst minimal sind (zum Teil entspricht die überbaubare Grundstücksfläche zu 100% der Grundstücksfläche), wurde diese Festsetzung getroffen.

2.3 Baudenkmal

Nach umfangreichen Nachforschungsarbeiten am Gebäudebestand im Jahre 1992 wurde die Mollsche Fabrik am 13.10.1992 unter Schutz gestellt, und ist damit ein Denkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz. Aus diesem Grunde wird das Gebäude als nachrichtliche Übernahme im Plan übernommen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan werden unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt. Auf der nördlichen Wohnbaufläche in der Neugasse Haus Nr. 8 erfolgt die Festsetzung 0,5. Da dieses Gebäude ursprünglich eines der Fabrik zugehörigen Fabrikantenhäuser gewesen ist (mit entsprechenden Freiflächen), soll mit dieser Festsetzung gewährleistet werden, zusammen mit der überbaubaren Grundstücksfläche, dass das Verhältnis von unbebauter zu bebauter Fläche den historischen Verhältnissen angeglichen wird. In der Baufläche, in der sich auch der Baukörper der Moll'schen Fabrik befindet, ist die GRZ mit 0,6 geringfügig höher angesetzt als in der nördlich gelegenen.

Da, wie bereits unter Punkt 1 "Anlass der Planaufstellung" aufgeführt, wurde 1965 mit Umnutzung des Gebäudes die bauliche Schließung der Baulücke zwischen dem Fabrikgebäude und dem Haus Nr. 2 unumgänglich. Damit hat die südliche Baufläche eine entsprechende "Verdichtung" erfahren, die dazu geführt hat, dass die GRZ auf 0,6 erhöht werden musste.

3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahlen werden im Plangebiet zwischen 1,5 und 2,0 festgesetzt. Die nördliche Baufläche im Bereich des ehemaligen Fabrikantenhauses weist eine GFZ von 1,5 auf, die südliche, in der sich der Baukörper der Moll'schen Fabrik befindet, eine GFZ von 2,0. Beide Festsetzungen erfolgen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen nicht überbaubarer Grundstücksfläche und Geschossfläche zu erzielen.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist, angepasst an den Bestand, auf minimal 2 und maximal 3 Geschosse festgesetzt. Da die festgesetzten Bauflächen nur bestehenden Gebäudebestand umfassen, erfolgte diese Festsetzung in Anlehnung an die vorhandenen Geschosse.

4. Bauweise

Im Bebauungsplan wurde darauf verzichtet, eine Bauweise festzusetzen. Entsprechende Regelungen enthält die Gestaltungssatzung. Da das Ziel des Bebauungsplanes in erster und einziger Priorität der Erhalt des vorhandenen Gebäudebestandes, und hier ist besonders der Erhalt des Denkmals zu nennen, ist und keine weiteren Bauflächen geschaffen werden sollen, wurde diese Festsetzung getroffen.

4.1 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen richtet sich ausschließlich nach dem vorhandenen Gebäudebestand.

III. GRÜN

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Da es sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 300/3 1. Änderung um einen innerstädtischen Bereich handelt, der lediglich überplant wird, aber keinen neuen Eingriff in die Landschaft vorsieht, ist die Ausarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes nicht erforderlich.

2. Spielflächen

Grundlage ist der Runderlass des Innenministers vom 31.07.1974 bzw. 29.03.1978 - Hinweis für die Planung von Spielflächen.

Spielflächenbedarf

Wohneinheiten vorhanden	ca. 90 (bezogen auf den Gesamtplan BP 300/3)
Wohneinheiten geplant	1 (Neuplanung BP Nr. 300/3 1. Änd.)
Gesamt	ca. 91 WE

Dies entspricht einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 3 Einwohnern pro Wohneinheit = 273 Einwohner.

Entsprechend dem o.g. Runderlass ist ein Spielflächenbruttobedarf von 4,5 qm je Einwohner vorzusehen.

Bringt man diese 4,5 qm in Ansatz, so ergibt sich eine Spielplatzgröße von 1228,5 qm (wieder bezogen auf das Gesamtplangebiet des Ursprungsplanes BP 300/3). Dieser Wert, insbesondere in überwiegend bebauten Gebieten, kann bis zur Hälfte der notwendigen Fläche unterschritten werden, wenn ausreichende Spielmöglichkeiten anderweitig nachgewiesen werden können. Dieses trifft für den BP Nr. 300/3 1. Änderung zu, da Spielflächen hier im Bereich der Schulhöfe – Grundschule an der Hardtstraße und Grundschule am Stadion/Mühlenstraße – in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

Des weiteren sind im Bebauungsplan BP 300/2 im Bereich der Spielberggasse ein C-Spielplatz in der Größe von ca. 210 qm festgesetzt und im Planbereich des Bebauungsplanes BP 300/1 am Gänsemarkt ein C-Spielplatz in der Größe von ca. 430 qm. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan BP 300/5 eine weitere öffentliche Grünfläche fest (Hardtpark). Da hier genügend Ausweichflächen zur Verfügung stehen, ist es durchaus akzeptabel, daß hier in diesem besonderen Falle die Spielfläche auf ca. 375 qm als C-Spielfläche festgesetzt wird.

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

1. Altlasten

Im Rahmen von Altlastenuntersuchungen sind im Bereich des zukünftigen Kinderspielplatzes Kohlenwasserstoffe und andere Schwermetalle gefunden worden. Nach Auskunft des Fachgutachters ist dennoch die geplante Einrichtung des Spielplatzes aus umwelthygienischer Sicht unbedenklich, wenn eine Versiegelung oder eine Übererdung von mindestens 50 cm vorgenommen wird.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Material im Falle eines eventuellen späteren Bodenaushubes als besonders überwachungsbedürftiger Abfall mit Entsorgungsnachweis ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Aus den o.g. Gründen wird im Bebauungsplan die zukünftige Fläche des Kinderspielplatzes als auch der Baukörper der "Moll'schen Fabrik" als Altlastenverdachtsfläche gem. § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichnet.

Des weiteren geht aus dem Fachgutachten hervor, dass bei der Raumluftmessung im ehemaligen Fabrikgebäude ein PCP (Pentachlorphenol)-Gehalt zwischen 3,1 ng PCP/m³ und 16 ng PCP/m³ Raumluft ermittelt wurde.

Die v.g. Konzentrationen liegen zwar deutlich niedriger als der untere Prüfwert der PCP-Richtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen von 100 ng/m³ (Richtlinie für die Bewertung und Sanierung pentachlorphenolbelasteter Baustoffe und Bauteile in Gebäuden, Oktober 1996, Min.Blatt NRW Nr. 51, S. 1058 bis 1066). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Messungen am 03. März 2000 im ungeheizten Gebäude bei lediglich rd. 7° C Raumtemperatur erfolgen mussten.

Erfahrungsgemäß können bei üblichen Innenraumtemperaturen von ca. 20° C u.U. um ein Mehrfaches höhere PCP-Belastungen als unter "kühlen" Randbedingungen vorliegen: ein Tangieren des o.g. Prüfwertes der NRW-Richtlinie kann zumindest nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geplanten Nutzung des ehem. Fabrikgebäudes (Sportlertrainingsstätte) wird aus hygienischer Sicht eine Kontrolle der PCP-Gehalte unter realitätsnahen Raumtemperaturbedingungen für notwendig gehalten. Am 25.07.2000 wurde eine Wiederholungsmessung durchgeführt. Am Untersuchungstag wurde innerhalb der Räume eine Lufttemperatur von 15,9 bis 19,2° C gemessen.

Die Probennahme erfolgte - abgesehen von der Raumlufttemperatur - unter vergleichbaren Bedingungen wie im März d. J.. Es wurden Pentachlorphenolkonzentrationen von 13 ng/m³ bis 42 ng/m³ ermittelt, wobei - analog zur ersten Messreihe - im Erdgeschoss die höchsten und im Dachgeschoss die niedrigsten Befunde erzielt worden sind.

Bei einem Vergleich mit den Daten der Märzuntersuchung ist festzustellen, dass bei einem Temperaturanstieg von rd. 10°C die PCP-Werte im Mittel um den Faktor Drei zugenommen haben (EG: $16\text{ ng/m}^3 - 42\text{ ng/m}^3 / 1.$ OG.: $10\text{ ng/m}^3 - 25\text{ ng/m}^3 / \text{DG: } 3,1\text{ ng/m}^3 - 13\text{ ng/m}^3$). Auch die aktuellen Befunde liegen noch deutlich unter dem "unteren Interventionswert" der eingangs genannten Richtlinie.

Messungen bei deutlich höheren Temperaturen als im Juli waren aufgrund der herrschenden langfristigen Wetterlage bislang nicht möglich. Geht man für eine Prognose der PCP-Gehalte bei nochmals deutlichen hohen Raumtemperaturen von einer - wie bei anderen luftgetragenen Schadstoffen auch - annähernd linearen Temperaturabhängigkeit der Emissionsrate aus, so würde im ungünstigsten Fall (Erdgeschoss: $\Delta t_L - 9^{\circ}\text{C} / \Delta C_{\text{PCP}} = 26\text{ ng/m}^3$) erst bei einer Raumlufttemperatur von rd. 36°C der untere Interventionswert der PCP-Richtlinie erreicht.

Unter Berücksichtigung üblicher Klima- und Lüftungsbedingungen in einem Trainingszentrum ist somit das Eintreten von PCP-Konzentrationen von mehr als 100 ng/m^3 als wenig wahrscheinlich anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das Gebäude der Moll'schen Fabrik in Remscheid-Lennep im nicht restaurierten Zustand überprüft wurde; nach einer Renovierung (Entfernen möglichen PCP-Emissionspotentials in Staub- und Schuttablagerungen, Versiegeln der Boden-, Decken- und Wandflächen durch Beläge, Verkleidungen, Tapeten und/oder Anstriche) ist erfahrungsgemäß mit generell niedrigeren Freisetzungsraten für das in der Bausubstanz fixierte Pentachlorphenol zu rechnen.

2. Immissionsschutz

Nach Aussage des TÜV Rheinlands als Fachgutachter ist eine schalltechnische Untersuchung bezüglich des C-Spielplatzes nicht erforderlich.

Im Runderlass: "Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen bei Freizeitanlagen - RdErl des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 11. 10.1997 - VB 2- - 8827.5-/VNr. 4/97, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen"

Darin wird allerdings unter 1. Anwendungsbereich u.a. ausgeführt:

"Zu den sonstigen Freizeitanlagen im Sinne dieses Abschnittes gehören nicht Sportanlagen und Gaststätten. Die Hinweise gelten auch nicht für Kinderspielplätze, die die Wohnbebauung in dem betreffenden Gebiet ergänzen; die mit ihrer Nutzung unvermeidbar verbundenen Geräusche sind sozialadäquat und müssen deshalb von den Nachbarn hingenommen werden".

Damit kann nach Auffassung des TÜV Rheinland eine detaillierte Untersuchung entfallen, wenn folgende Randbedingungen erfüllt sind:

- Nutzung durch Kinder bis 14 Jahre
- keine Geräte, von denen störende Geräuschemissionen ausgehen können
- kein Bolzplatz
- kein Abenteuerspielplatz
- Abstände Spielplatzrand – Wohngebäude etwa $> 10\text{ m}$ bei WA-Gebieten bzw. von $> 20\text{ m}$ bei WR-Gebieten

Die o.g. Randbedingungen werden durch die Festsetzung C-Spielbereich (also nur Kleinkinder) erfüllt.

3. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Die Entdeckung ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege umgehend mitzuteilen.

4. Durchsetzung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen

Die Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht erkennbar.

5. Sozialplan

Ein Sozialplan ist gegenwärtig nicht erforderlich.

6. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die Kosten für den Straßenausbau, den Kanal und den Kinderspielplatz werden im Rahmen der laufenden Sanierungsmaßnahme Altstadt Lennep finanziert.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 300/3 - 1. Änderung

- I. Festsetzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 23.01.1990 - BGBl. I, S. 132
1. Stellplätze, Garagen, Carports

Die sich aus § 23 Abs. 5 BauNVO ergebende ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird in den Baugebieten außer auf den entsprechend festgesetzten Flächen ausgeschlossen. Dies gilt auch für Stellplätze und Garagen im Sinne des § 14 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW).