

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan 551 - Dreherstraße / Klausener Straße -

gem. § 9 (8) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2850)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bestehende Nutzungen

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Landesplanerische Abstimmung
3. Flächennutzungsplan
4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
2. Innere Erschließung / ruhender Verkehr
3. Ver- und Entsorgung
4. Planungsziele
5. Planinhalte

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4 Höhe baulicher Anlagen
- 5.5 Grünflächen / Gewässerschutz
- 5.6 Landschaftsschutzgrenze
- 5.7 Landschaftspflegerischer Begleitplan / Landschaftsschutz
- 5.8 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 5.9 Altlasten
- 5.10 Gliederung und Einschränkung des Gewerbegebietes
- 5.11 Archäologische Bodendenkmäler

IV. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 1. Durchsetzung des Bebauungsplanes / bodenordnende Maßnahmen
- 2. Sozialplan
- 3. Kosten / Finanzierung

V. Anlagen

- 1. Flächennutzungsplan (Auszug)
- 2. Bebauungsplan Nr. 144 a (Verkleinerung)
- 3. Bebauungsplan Nr.267/1 (Verkleinerung)
- 4. Altlasten – Ersterfassung
- 5. Schalltechnische Einschätzung
- 6. Pflanzliste
- 7. Abstandsliste 1998

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Im Norden des Stadtbezirks Lüttringhausen, unmittelbar an die Wuppertaler Stadtgrenze anschließend, befindet sich das Industriegebiet Großhülsberg. Westlich davon, ebenfalls an die Stadtgrenze zu Wuppertal anschließend, liegt das Gewerbegebiet Am Blaffertsberg/Schmiedestraße/Weberstraße. Zwischen beiden Gebieten befindet sich ein Grünzug, der sich in südwestliche Richtung fortsetzt und eine Verbindungsfunktion zwischen den Grünbereichen Gelpel und Marscheider Bach besitzt. Eine Haupterschließungsachse im Gebiet Großhülsberg ist die Dreherstraße. Zur verkehrlichen Entlastung des Lüttringhauser Ortskernes und insbesondere der nördlich daran anschließenden Wohngebiete ist eine Verlängerung der Dreherstraße in südwestlicher Richtung bis zur Klausener Straße geplant. Die Anbindung der verlängerten Dreherstraße würde dann im heutigen Einmündungsbereich Weberstraße/Klausener Straße liegen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Einmündungsbereichs Dreherstr. / Klausener Str. in Form eines Kreisverkehrs und zur baulichen Arrondierung der nördlich der Dreherstraße und östlich der Klausener Straße gelegenen Grundstücke ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 551 erforderlich. Der seit dem 02.07.1976 rechtsverbindliche BP 267 sichert planungsrechtlich bereits den Verlauf der Dreherstr., an dieser eigentlichen Trassenführung hat sich zwischenzeitlich nichts geändert.

Zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Bezirksvertretung Lüttringhausen in ihrer Sitzung am 26.06.2002 die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung – gem. § 3 Abs. 1 BauGB – beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 12.08.2002 bis 06.09.2002 statt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte annähernd zeitgleich.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Lüttringhausen. Es liegt in seinem nördlichen Bereich in unmittelbarer Nähe zur Stadtgebietsgrenze Wuppertal. Die Umgebung des Plangebietes wird geprägt durch einen zusammenhängenden Grünbereich östlich der Klausener Straße, der sich südwestlich der Klausener Straße fortsetzt und die gewerbliche Nutzung im Bereich der Straßen am Am Blaffertsberg, Schmiedestraße und Weberstraße an ihrer West- und Südseite begrenzt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des BP 551 selbst wird im Norden durch das Grundstück Klausener Straße 146, im Westen durch die Westgrenze der Klausener Straße, im Süden durch die südliche Straßengrenze der geplanten Dreherstraße und im Osten näherungsweise durch den Bachlauf des Baches „Klauser Delle“ begrenzt.

4. Bestehende Nutzungen

Die Umgebung des Plangebietes wird, wie bereits erwähnt, durch gewerbliche Nutzungen, vereinzelt Wohnbebauung sowie Grünbereiche geprägt.

Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich die Straßenverkehrsfläche der Klausener Straße sowie unbebaute, zum großen Teil mit Buchenwald bewachsene Flächen.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan (genehmigt 12.10.1999) stellt für das Gebiet des BP 551 Bereiche für gewerbliche- und industrielle Nutzungen dar. Hierbei handelt es sich um einen schmalen Streifen nordöstlich der Klausener Straße. Südwestlich der Klausener Straße - unmittelbar an das Plangebiet angrenzend - wird eine größere zusammenhängende Fläche, wie beschrieben, dargestellt. Darüber hinaus stellt der Gebietsentwicklungsplan die wiederum nordöstlich an den Streifen gewerblicher Nutzung anschließenden Flächen als Waldbereich und Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie als regionalen Grünzug dar. Die im südlichen Teil des Plangebietes selbst und südlich daran anschließenden, nordöstlich der Klausener Straße gelegenen Flächen werden als Flächen mit Freiraumfunktion, d.h. hier Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung und ebenfalls als regionaler Grünzug, dargestellt.

2. Landesplanerische Abstimmung

Die städtebauliche Zielvorstellung für den Bereich des BP 551 entspricht nicht mehr der bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegten Konzeption. Wie bereits erwähnt, erfolgt die FNP-Änderung in einem Parallelverfahren. Die gem. § 20 Landesplanungsgesetz erforderliche landesplanerische Abstimmung wird im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens durchgeführt.

3. Flächennutzungsplan

Der seit dem 18.09.1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt für die Flächen des Plangebietes und die südlich daran anschließenden Flächen nordöstlich der Klausener Straße sowohl Fläche für die Landwirtschaft als auch Waldflächen und im Bereich der Bebauung nördlich des Plangebiets Mischgebiet dar. Südwestlich der Klausener Straße stellt der Flächennutzungsplan Industriegebiet dar. Die Landschaftsschutzgrenze verläuft durch einen Teil des Bebauungsplangebietes. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt demnach ein Teil der Waldfläche nordöstlich der Klausener Straße und die daran anschließenden Grünflächen.

Der Bebauungsplan 551 setzt überbaubare Flächen südlich des genannten Mischgebietes fest. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert. Ein Auszug des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung bei.

4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet des BP 551 wird erfasst durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 144 a (Gebiet: Am Blaffertsberg, Nutzung und Fluchtlinien) und nordöstlich der Klausener Straße durch den Bebauungsplan Nr. 267. Der Bebauungsplan Nr. 144 a setzt dabei überwiegend gewerblich zu nutzende Flächen sowie die Erschließungskonzeptionen fest, tangiert den BP 551 aber nur in einem schmalen Streifen entlang der Südwestgrenze der Klausener Straße. Der Bebauungsplan 267 umfasst einen Teil der Flächen nordöstlich der Klausener Straße und setzt hier Flächen für die Landwirtschaft bzw. Flächen für die Forstwirtschaft sowie den seinerzeit geplanten Trassenverlauf der Dreherstraße fest. Der gegenwärtige Trassenverlauf der Dreherstraße verbleibt innerhalb der im BP 267 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Verkleinerung der Bebauungspläne ist der Begründung beigefügt. Mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des BP 551 verlieren der BP 144 a und der BP 267 in den Teilbereichen, die von der aktuellen Bauleitplanung erfasst werden, ihre Rechtsverbindlichkeit. Der Verlauf der Landschaftsschutzgrenze wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

III. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

1. Äußere Erschließung/ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Klausener Straße hinlänglich gesichert. Da es sich hier um eine Hauptverkehrsachse Richtung Wuppertal-Ronsdorf handelt, ist auch die ÖPNV-Anbindung grundsätzlich gesichert.

2. Innere Erschließung/ruhender Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Klausener Straße. Die nordöstlich der Klausener Straße gelegene, unmittelbar nördlich an die Plangebietsgrenze anstoßende Bebauung wird über die Klausener Straße erschlossen. Ebenso ist auch eine Erschließung der neu ausgewiesenen Bauflächen über die Klausener Str. grundsätzlich realisierbar. Um eine Beeinträchtigung der nördlich anschließenden Bebauung auszuschließen, ist die Anlage eines zentralen Einfahrtbereiches allerdings südlich der überbaubaren Fläche anzuordnen. So ist der gewerbliche Verkehr direkt der gewerblichen Nutzung zugeordnet. In Abhängigkeit von der späteren baulichen Ausnutzung des Grundstücks wäre auch die Anlage kleinerer dezentraler Zufahrtsmöglichkeiten grundsätzlich denkbar. Da die ausschließliche Erschließung des Grundstücks über die Dreherstr. aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend erforderlich ist, die im Rahmen der Offenlage des BP 551 festgesetzte Einfahrt aber ggf. eine Beeinträchtigung der Fördermaßnahmen darstellt, erfolgte die Streichung dieser Festsetzung.

Die Dreherstraße, die ebenfalls ein Schwerpunkt dieser Bauleitplanung darstellt, ist für die innere Erschließung des Plangebietes selbst von untergeordneter Bedeutung. Wesentlich wichtiger ist ihre Funktion als Verbindungsstraße zwischen Klausener Straße und Barmer Straße und der damit verbundenen verkehrlichen Entlastung der südlich gelegenen Wohngebiete bis hin zum Ortskern Lüttringhausen selbst.

Die Anbindung der Dreherstraße an die Klausener Straße soll in Form eines Kreisverkehrs erfolgen. Neben der eigentlichen Fahrbahn ist die Anlage von Gehwegen und Radfahrstreifen geplant; die Unterbringung zusätzlicher Stellplätze scheidet hier aus.

Die Unterbringung notwendiger privater Stellplätze erfolgt auf den einzelnen Grundstücksflächen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet. Gleiches gilt für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes.

Die abwassertechnische Entsorgung ist ebenfalls durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz grundsätzlich gesichert. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal der Klausener Straße zuzuleiten. Das Mischwasser des Gewerbegebietes ist an den Schacht 445616 anzuschließen. Eine Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Bachlauf „Klauser Delle“ ist aufgrund des Quellbereichs anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dreherstraße ist dem Mischwasserkanal in der Klausener Straße über den Schacht 445617 zuzuführen.

4. Planungsziele

Der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der zeitgleich verlaufenden TÖB-Beteiligung zum Bebauungsplan 551 lagen zwei Planvarianten zugrunde. Beiden Planvarianten gemeinsam ist der Verlauf der geplanten Dreherstraße sowie ihr Anschlusspunkt in Form eines Kreisverkehrs an die Klausener Straße. Durch entsprechende Festsetzungen wurde in beiden Planvarianten der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert, zusätzliche überbaubare Flächen ergaben sich in unterschiedlichem Umfang. Eine Gliederung der gewerblichen Bauflächen sollte erfolgen.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen führte zu einer Reduzierung des Plangebietes in der nunmehr vorliegenden Form. Die topographischen Verhältnisse einerseits, insbesondere aber die Belange des Landschaftsschutzes schließen die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen, wie in Variante 1 geplant, aus. Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe lassen sich mittels bestehender Rechtsverhältnisse (so z.B. BP 144 a) regeln. Damit entfällt die Notwendigkeit zur Ausweisung eines Plangebietes in zunächst vorgesehener Größe.

Ziel des BP 551 ist neben der Regelung der verkehrlichen Belange die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche als bauliche Arrondierungen der Flächen nördlich der geplanten Dreherstraße sowie der Schutz des Bachlaufs „Klauser Delle“.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen nordöstlich der Klausener Straße werden als Gewerbegebiete gem. § 1 (3) und § 8 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich um unbebaute Freiflächen. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung liegt hier auf der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und sonstigen Betriebsgebäuden (siehe auch Punkt 5.10 Gliederung und Einschränkung des Gewerbegebietes).

Die im Plangebiet vorhandenen sonstigen unbebauten Freiflächen werden entsprechend ihrer derzeitigen und zukünftigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt (gem. § 9 (1) Nr. 18 a BauGB).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen werden die gem. § 17 BauNVO zugrunde gelegten Höchstwerte für die Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. In Verbindung mit der großflächig ausgewiesenen überbaubaren Fläche werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche für gewerbliche Betriebe geschaffen.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Da der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung dieses Bebauungsplanes in der Ansiedlung gewerblicher Betriebe liegt, erfolgt zur optimalen Ausnutzung der Fläche vor dem Hintergrund der gewerblichen Bebauung die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gem. § 22 BauNVO. Wie bereits unter Pkt. 5.2 erwähnt, erfolgt mit gleicher Begründung die großzügige Ausweisung der überbaubaren Flächen. Da die überbaubaren Flächen einen Waldabstand von 100 m unterschreiten, sind die Bestimmungen des § 43 Landesbauordnung beim späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Der seitens des Forstamtes Mettmann mitgeteilte Textvorschlag ist bei Erteilung der späteren Baugenehmigungen zu beachten und wird daher als Textbaustein auf dem Plan vermerkt.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Da es sich im wesentlichen um gewerbliche Bebauung handelt, wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Zur höhenmäßigen Integration der Baukörper in die bestehende Bebauung erfolgt die Festsetzung ihrer Höhe gem. § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO. Die topographischen Verhältnisse - die ausgewiesene gewerbliche Fläche liegt insgesamt tiefer als die umgebenden Straßen und die nördlich anschließenden bebauten Grundstücksflächen - und die Höhe der benachbarten Bebauung bilden den Hintergrund für die festgesetzten Höhen.

Da die überbaubaren Flächen nordöstlich der Klausener Straße, wie bereits erwähnt, zum Teil unterhalb des Straßenniveaus liegen, werden hier die Höhen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Damit wird die Errichtung von Baukörpern, deren Oberkante nur geringfügig über Straßenniveau liegt und die damit zu einer optischen Beeinträchtigung dieses Straßenabschnittes führen würden, ausgeschlossen.

5.5 Grünflächen / Gewässerschutz

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist aufgrund der Nähe zum landschaftlichen Freiraum innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Der Bachlauf „Klauser Delle“ verläuft näherungsweise entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Zum Schutz des Gewässers und seines Quellbereiches wird ein Gewässerschutzstreifen von 5,00 m Breite - gemessen ab Böschungsoberkante des Bachlaufs - festgesetzt. Innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens ist eine Bebauung, Aufschüttung oder sonstige private Nutzung unzulässig. Stattdessen wird für den überwiegenden Teil des Gewässerschutzstreifens eine Bepflanzung vorgesehen, die einerseits Sichtschutzfunktion der Bau-

ung gegenüber der freien Landschaft hat, andererseits einen Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen darstellt. Die Bepflanzung erfolgt zur nachhaltigen Sicherung und Stärkung des Bachlaufs „Klauser Delle“ mit ortstypischen Auegehölzen.

5.6 Landschaftsschutzgrenze

Die Landschaftsschutzgrenze verläuft durch den südöstlichen Teil des Plangebietes. Sie tangiert einen Teil der geplanten Dreherstraße sowie nördlich daran anschließende Flächen, die künftig als Gewerbegebiet und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Mit dem Bau der Dreherstraße ist auch eine negative Belastung der unmittelbar daran angrenzenden Flächen verbunden. Die Flächen des BP 551, die sich derzeit noch im Landschaftsschutz befinden, bilden künftig einen Teil des Böschungsbereichs der geplanten Straße. Aufgrund ihrer Beeinträchtigung, allein durch den Bau der Dreherstraße, wird eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz für grundsätzlich vertretbar gehalten. Für die betreffenden Flächen wird in einem gesonderten Verfahren die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz beantragt.

Eine erste Vorabstimmung mit dem Dezernat 51, Höhere Landschaftsbehörde, erfolgte im Rahmen dieser TÖB-Beteiligung. Der Antrag auf Herausnahme einzelner Flächen aus dem Landschaftsschutz kann nur durch das Dezernat 51 als Verordnungsgeber entschieden werden.

Die derzeit im Bebauungsplan dargestellte Landschaftsschutzgrenze basiert auf der zur Zeit noch rechtskräftigen Landschaftsschutzverordnung vom 31.12.1991. Gem. § 29 (4) Landschaftsgesetz wird mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des BP 551 diese Festsetzung außer Kraft treten.

Zwischenzeitlich zeichnet sich ab, dass diese Verordnung aus dem Jahre 1991 – u.a. auch für das Gebiet des BP 551 – in Kürze durch den Landschaftsplan Remscheid-West aufgehoben wird. Der Rat der Stadt Remscheid hat in seiner Sitzung am 17.03.03 den Satzungsbeschluss für den Landschaftsplan RS-West gefasst; der Plan wurde am 21.03.03 der Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 51, Höhere Landschaftsbehörde – zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung des Plans wird bis spätestens 23.06.03 erfolgen.

Ggf. erforderliche Beitrittsbeschlüsse durch den Rat der Stadt Remscheid zu möglichen, von der Höheren Landschaftsbehörde geforderten Änderungen, werden anschließend umgehend eingeholt, so dass die amtliche Bekanntmachung und damit die Rechtskraft des Landschaftsplanes RS-West schnellstmöglich (voraussichtlich August / September 2003) erfolgen.

Die Festsetzungen des dann rechtskräftigen Landschaftsplanes RS-West stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen der Bauleitplanung BP 551. Der Landschaftsplan RS-West stellt die betreffende Fläche des BP 551 als Fläche mit temporärem Erhalt dar, d.h. der so gekennzeichnete Bereich kann zukünftig grundsätzlich aus dem Landschaftsschutz herausgenommen werden, um hier neue oder geänderte städtebauliche Zielvorstellungen realisieren zu können. Die zukünftige Landschaftsschutzgrenze verläuft dann entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze des BP 551.

Da es sich bei der betreffenden Fläche um einen relativ kleinen Bereich handelt und die kurzfristige Rechtskraft der neuen Landschaftsschutzverordnung – die nicht im Widerspruch zu den Zielen des BP 551 steht – erkennbar ist, ist die Durchführung eines Verfahrens zur teilweisen Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung, gem. § 73 (1) Landschaftsgesetz, bezogen auf die alte Landschaftsschutzverordnung aus dem Jahre 1991, entbehrlich.

5.7 Landschaftspflegerischer Begleitplan / Landschaftsschutz

Unter Beachtung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 267/1 und der forstlichen Belange ist nur für einen kleinen Teil des Plangebiets ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 6 LG NRW erforderlich. Hierbei handelt es sich um ca. 380 m² Grünland, das zurzeit als Weidefläche benutzt wird. Ein Ausgleich für die übrigen Flächen erfolgt im Rahmen der Forstumwandlung.

Aufgrund der Festsetzungen des BP 551 ergibt sich ein Defizit von 4 200 Öko-Wertpunkten. Als Kompensationsmaßnahme ist eine Abpflanzung entlang der Dreherstraße von ca. 3-4 m Breite und 25 m Länge in Form einer Heckenbepflanzung erforderlich. Des weiteren ist entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine Fläche von ca. 3,50 m Breite und ca. 25 m Länge mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze wird ein mind. 5 m breiter, ca. 45 m langer Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Da es sich hier gleichzeitig um den festgesetzten Gewässerschutzstreifen des Bachlaufs „Klauser Delle“ handelt, ist diese Fläche zur nachhaltigen Sicherung und Stärkung des Bachlaufs mit ortstypischen Auegehölzen zu bepflanzen. Der Begründung liegt eine Liste mit entsprechenden Pflanzvorschlägen bei. Neben dem Schutz des Bachlaufs durch eine Bepflanzung des Böschungsbereichs erfolgt so auch eine optische Begrenzung der Bebauung bis zum Waldanfang. Nach Realisierung der Maßnahmen verbleibt ein Defizit von 2200 Öko-Wertpunkten und damit ein zu zahlender Betrag in Höhe von 3.300,00 € als Ausgleichszahlung.

Die oben beschriebenen Maßnahmen werden, gem. § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB planungsrechtlich gesichert.

Für Flächen, bei denen es sich um Wald im Sinne des Gesetzes handelt (Bundeswaldgesetz), gilt die genannte Eingriffsregelung nicht. Die Umwandlung von Wald verpflichtet gemäß Landesforstgesetz (LFoG) zu entsprechenden Ersatzpflanzungen. Für den zu entfernenden Buchenwald ist ein dreifach so großer Ersatzwald zu schaffen, d.h. eine Fläche von 0,60 ha. Der Antrag auf Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung, der durch das Forstamt Mettmann und der Höheren Landschaftsbehörde, Dez. 51, entschieden wird, erfolgt im weiteren Planverfahren.

5.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Da die maximal ausgewiesene Baufläche der GE-Gebiete unterhalb der gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz Nr. 18.5.2 festgesetzten Werte liegt, ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 UVP-Gesetz nicht erforderlich. Hiermit entfällt auch die gem. § 2 a (1) BauGB festgelegte Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan.

5.9 Altlasten

Eine Altlastenersterfassung zur Gefährdungsabschätzung ergab keinen Hinweis auf vergangene oder gegenwärtige Nutzungen, die zu einer Belastung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen geführt hätte. Die Untersuchungsergebnisse sind der Begründung angefügt. Auch der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Remscheid liegen keine Hinweise auf mögliche Untergrundbelastungen innerhalb des reduzierten Plangebiets vor. Die im Rahmen der TÖB-Beteiligung mitgeteilte Altlast liegt im Bereich der Schmiedestraße 1 auf einem bereits bebauten Grundstück. Innerhalb des nunmehr vorliegenden, reduzierten Plangebiets ist auch der Unteren Bodenschutzbehörde - Stellungnahme vom 18.11.2002 - keine altlastverdächtige Fläche oder Fläche mit Verdacht

auf schädliche Bodenveränderungen bekannt. Ebenso wenig wurde seitens der Träger öffentlicher Belange auf eine mögliche Belastung hingewiesen. Nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse liegen damit keine Altlasten im Plangebiet vor, weitergehende gutachterliche Untersuchungen und mögliche Kennzeichnungen im Plan sind damit nicht erforderlich.

5.10 Gliederung und Einschränkung des Gewerbegebietes

Die Nutzungseinschränkung der gewerblichen Bauflächen ist notwendig, um sicherzustellen, dass von diesen geplanten gewerblichen Bauflächen keine schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und Grünbereiche ausgehen.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend der Kennzeichnung im Plan in seiner Nutzung durch differenzierte Textliche Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert und eingeschränkt. Den Textlichen Festsetzungen ist die Abstandsliste von 1998 (Abstandserlass 02.04.1998) beigefügt. Anhand dieser Liste ist zu ersehen, welche Betriebsarten oder ähnliche Anlagen in den gewerblichen Bauflächen zulässig, ausnahmsweise zulässig oder ausgeschlossen sind.

In den genannten Baugebieten sind grundsätzlich solche Anlagen ausgeschlossen, die nach dem heutigen Stand der Technik ein gesundes Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Landschaft nicht ermöglichen.

In dem Gewerbegebiet, das mit Baufeld 1 gekennzeichnet ist, sind alle Betriebsarten des Abstandserlasses, Abstandsklasse I – VI, ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind solche Betriebsarten zulässig, die im Abstandserlass in der Abstandsklasse VI aufgeführt sind, wenn nachgewiesen wird, dass keine Belästigung der umliegenden Wohnnutzung erfolgt.

Die Errichtung von Betriebswohnungen wird nur im Baufeld 1 zugelassen, da so eine zusätzliche Abschirmung der von einer gewerblichen Nutzung ausgehenden Lärmemissionen gegenüber der Wohnbebauung erreicht wird.

In dem Gewerbegebiet, das mit Baufeld 1 und 2 gekennzeichnet ist, sind alle Betriebsarten des Abstandserlasses ausgeschlossen, die sich in den Abstandsklassen I – V befinden zuzüglich der Betriebe, die in der Abstandsklasse VI mit (*) gekennzeichnet sind. Betriebsarten, die nach Abstandserlass in die Abstandsklasse VII fallen, sind grundsätzlich in Baufeld 2 zulässig, da sie durch den Gewerbebereich des Baufeldes 1 abgeschirmt sind und somit die umliegende Wohnbebauung nicht stören bzw. vorhandene Wohnbauten sich in einem ausreichenden Abstand befinden.

Die Vergangenheit hat jedoch aufgezeigt, dass aufgrund des technischen Fortschritts in anderen Gebieten bereits ein gesundes Wohnen in unmittelbarer Umgebung von Gewerbe hergestellt werden kann und dass keine Belästigung der umliegenden Landschaftsräume besteht. Da von einer Fortentwicklung der technischen Möglichkeiten in dieser Richtung ausgegangen werden muss, ist durchaus vorstellbar, dass zukünftig bei Vorliegen der technischen Voraussetzungen in den Gewerbebereichen auch solche Betriebsarten zugelassen werden können, die zum heutigen Zeitpunkt aufgrund ihrer Umweltbelastungen ausgeschlossen werden müssen.

Vor allem können hier die Betriebsarten der nächst höheren Abstandsklasse dazu zählen. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass die umliegende Wohnbebauung und die Landschaft nur in dem durch die Ausweisung eines Bebauungsplanes vorgesehenen Umfang belastet werden dürfen. Wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass Be-

triebsarten aus der nächst höheren Abstandsklasse diese Forderungen einhalten, kann hiervon eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB erteilt werden.

In dem Gewerbegebiet sind Verkaufsstellen ausgeschlossen, um zu gewährleisten, dass diese Gebiete tatsächlich nur von solchen Betrieben genutzt werden, die im produzierenden Bereich tätig sind. In den o.g. Gewerbegebieten sind Verkaufsstellen ausnahmsweise zulässig, die als Teil eines Industrie-, Gewerbe- oder Handwerksbetriebes errichtet werden, wenn nur 30 % der Gesamtgeschossfläche der genannten Betriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher genutzt werden. Durch diese Festsetzung soll z.B. Kfz.-Werkstätten wie Kfz.-Verkauf sowie Tischlereien, Installateurbetrieben mit Aufstellung in Verkaufsräumen die Möglichkeit geboten werden, ihre Produkte an den Endverbraucher unmittelbar anbieten zu können. Diese Möglichkeit ist für die Konkurrenzfähigkeit derartiger Betriebe von großer Bedeutung.

Darüber hinaus sind in den Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die geplanten Gewerbebereiche auch tatsächlich einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Ein entsprechender Bedarf an derartigen Anlagen kann in den für solche Zwecke geplanten bzw. vorhandenen Bereichen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden grundsätzlich auf höchstens 1 Wohneinheit pro Betriebsgrundstück festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die geringen vorhandenen gewerblichen Bauflächen auch nur als solche genutzt werden.

5.11 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.

IV UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Durchsetzung des Bebauungsplanes / bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchsetzung des Bebauungsplanes ist zum Teil der Erwerb privater Flächen erforderlich. Entsprechende Grunderwerbsverhandlungen werden erfolgen.

2. Sozialplan

Ein Sozialplan ist zur Zeit nicht erkennbar. Bei Bedarf wird ein Sozialplan erstellt.

3. Kosten / Finanzierung

Mit der Realisierung des BP 551 sind folgende Kosten verbunden:

| | |
|--|------------|
| Ausgleichszahlungen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft (§ 6 LG NRW) | 3.300,00 € |
|--|------------|

| | |
|--|-------------|
| Ersatzpflanzungen gem. LFoG, Anlage eines 0,60 ha großen Ersatzwaldes (3,80 €/m ² Ersatzwald) | 22.800,00 € |
|--|-------------|

| | |
|---|----------------|
| Gesamtkosten Dreherstr. im Bereich des Plangebiets | 1.139.478,00 € |
|---|----------------|

Die Kosten werden soweit notwendig entsprechend des Bedarfs in den Haushalt aufgenommen.