

Bebauungsplan Nr. 584 – Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel des Bebauungsplans

Das südlich der Straße Neuenteich gelegene Plangrundstück wird seit etwa Mitte des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt. Aufgrund der früheren Nutzungen (Färberei, Gerberei, Werkzeugherstellung mit Härterei) ist das Plangrundstück als Altstandort „Neuenteichwerk“ im städtischen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten. Das Wohnhaus Neuenteich1 ist in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal, die an das Wohnhaus angrenzenden Kernbauten der Firmenagglomeration prägen das Erscheinungsbild des Denkmals mit.

Ein Ende Juni 2004 angefragtes Bauvorhaben sah den Abriss der Fabrikationsgebäude und den Neubau eines SB-Nahversorgungsmarktes mit vorgelagerter Stellplatzanlage auf dem Plangrundstück vor. Die angefragte Umnutzung läuft den städtebaulichen Zielen des Rates für diesen in die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt nicht integrierten Standort zuwider und gefährdet eine wohnungsnah Grundversorgung. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist daher die Sicherung des Gebietes als Gewerbestandort bei generellem Ausschluss von zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, wobei die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen war.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden in dem Bebauungsplan in nachfolgender Hinsicht Berücksichtigung:

Die parkartige Grüngestaltung westlich des Wohnhauses wurde durch Pflanzbindungs- und Erhaltungsgebote in ihrem Bestand gesichert. Durch Festsetzung gesichert ist auch die Erhaltung des höherwertigen Gehölzbestandes entlang der aufgelassenen früheren Bahntrasse Lennep – Radevormwald, soweit er sich auf das Plangrundstück erstreckt (die Trasse selbst liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans). Ein Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern heimischer Gehölzarten, die aus einer Pflanzliste gewählt werden können, stellen die Aufgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sicher. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18/21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind mit der Planung im Grunde nicht verbunden, die überbaubaren Grundstücksflächen sichern im Wesentlichen den baulichen Bestand.

Aufgrund der früheren altlastenrelevanten Nutzungen wurden Altlasten-Untersuchungen erforderlich. Die Analysen der Bodenproben haben keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen

ergeben, die die Grenzwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für eine gewerbliche Nutzung überschreiten. Vor dem Hintergrund der Nutzungsgeschichte sowie vereinzelter lokaler Belastungen der Bodenluft wurde das Firmengrundstück im Bebauungsplan dennoch vorsorglich als mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Bodenfläche gekennzeichnet, etwaige weitere Forderungen und Maßnahmen im Falle von Neubau- oder Umbaumaßnahmen sowie bei Erdarbeiten können dem baurechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Zum Schutz der östlich und westlich an das Firmengrundstück angrenzenden Wohngebiete vor Gewerbelärm wurde das Gewerbegebiet gegliedert und die zulässigen Emissionskontingente für die Schallemissionen begrenzt. Zum Schutz vor sonstigen betrieblichen Emittenten wurden bestimmte Betriebs- und Nutzungsarten durch textliche Festsetzung von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die ermittelten Umweltbelange sind gemäß § 2a Baugesetzbuch in dem Umweltbericht dargestellt und bewertet, der Umweltbericht war im Aufstellungsverfahren dem Bebauungsplandesign als Teil der Entwurfsbegründung beigefügt.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in einer Stellungnahme die Änderung des Baugebietstypus und Ausweisung des Plangrundstücks als Mischgebiet, in einer anderen Vorschläge zu der konkreten Nutzung des in privaten Eigentum befindlichen Grundstückes für bestimmte Einrichtungen und Zwecke (u.a. Seniorenheim oder Tiergehege) gemacht. Beiden Anregungen konnte nicht gefolgt werden. Der Ausschluss von Lebensmittelmärkten wurde in einer Bürger-Stellungnahme ausdrücklich befürwortet, um den in dem östlich angrenzenden Wohngebiet des Hasenberges zentral gelegenen Frischemarkt nicht zu gefährden.

Mit den bei der Stadt angesiedelten Dienststellen und unteren Behörden (Untere Bodenbehörde, Untere Denkmalbehörde, Untere Landschaftsbehörde, Untere Wasserbehörde) wurde die Bebauungsplanung frühzeitig abgestimmt, ihre Belange sind in die Planung eingegangen. Von externen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Belange oder Anregungen zu dem Inhalt des Bebauungsplans, der lediglich ein bereits bebauten Privatgrundstück umfasst, nicht vorgetragen.

Die städtischen Zielsetzungen der Sicherung des Gewerbestandortes sowie der Sicherung und Stärkung der räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem Plangebiet wurden von den berührten Behörden (Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer) ausdrücklich befürwortet.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Erreichung der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele bestanden bei diesem lediglich grundstücksbezogenen Bebauungsplan nicht und waren daher nicht gegeneinander abzuwägen.