

## **ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG**

gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316)

### **Bebauungsplan Nr. 599 - Gebiet: Lenneper Straße, Mixsiepen**

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

---

##### **I. ALLGEMEINES**

---

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bestehende Nutzungen

##### **II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

---

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan West
4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse
5. Planungsrechtliches Verfahren
  - 5.1 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen

##### **III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

---

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

2. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr
3. Ver- und Entsorgung
4. Planungsziele / Städtebauliches Konzept
5. Planinhalte
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.1 Baugebiete
    - 5.1.2 Garagen und Carports
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
    - 5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe
    - 5.2.3 Höhenlage des Geländes
  - 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
    - 5.3.1 Bauweise
    - 5.3.2 überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.4 Grünflächen und Spielplätze
  - 5.5 Bäume und Sträucher
  - 5.6 Baudenkmäler
  - 5.7 Archäologische Bodendenkmäler
  - 5.8 Ferngasleitung
6. Umweltbezogene Belange
  - 6.1 Umweltverträglichkeit / Kompensation
  - 6.2 Altlasten
  - 6.3 Aussagen des Kampfmittelräumdienstes zum Projekt
  - 6.4 Schall- / Immissionsschutz

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

1. Sozialplan
2. Kosten / Finanzierung

#### **V. Anlagen**

---

1. Orientierende Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 453 (Altlasten) von Dr. Detlev Petersen-Krauß vom 04.07.2007
2. Entwässerungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 453 Mixsiepen in Remscheid des Ingenieurbüros Beck vom August 2005

3. Ergänzung zur Entwässerungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 453 Mixsiepen in Remscheid des Ingenieurbüros Beck vom Oktober 2007
4. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 599 der Firma KRAMER Schalltechnik GmbH vom 27.09.2007
5. Bebauungsplan Nr. 599, Umweltauswirkungen, Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Artenschutzrechtliche Belange des Büros Froelich & Sporbeck vom 10.10.2007
6. Umweltauswirkungen im Hinblick auf §13 a BauGB, Prüfung vom 21.08.2007
7. Untersuchung zur verkehrlichen Anbindung des Bebauungsplangebietes BP 453 Lennep Straße / Mixsiepen in Remscheid der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH vom März 2007
8. Höhenlage der möglichen Anschüttung des Geländes.
9. Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 25.01.2008

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. Anlass der Planaufstellung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 599 zeichnet sich durch seine günstige verkehrliche Anbindung und seine zusammenhängenden unbebauten Freiflächen aus. Deshalb ist es bereits im Flächennutzungsplan (FNP) vom 18.09.1993 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da sich große Teile der derzeit nicht bebauten Flächen im Eigentum der Stadt Remscheid befinden, ist auch die Flächenverfügbarkeit und Umsetzung im wesentlichen gesichert.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen auf den bislang unbebauten Freiflächen des Plangebiets, unter Beachtung der topographischen wie ökologischen Ausgangssituation und Berücksichtigung der umliegenden Nutzungsstrukturen. Ziel der Bauleitplanung ist die städtebaulich sinnvolle und verträgliche Weiterentwicklung eines bislang unbebauten aber verkehrlich optimal angebotenen Bereichs östlich der Remscheider Innenstadt.

### **2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 599 befindet sich im Stadtbezirk Süd, unmittelbar an einer Hauptverbindungsachse zwischen der Remscheider Innenstadt und dem Stadtbezirk Lennep, der Lennep Straße (B 229), gelegen. Die Umgebung des Plangebiets ist weitestgehend durch bebaute und hinlänglich erschlossene Gebiete geprägt, die in ihrer Nutzung unterschiedlich ausgeprägt sind. Südlich der Bahntrasse befinden sich neben einem Schulstandort überwiegend Wohnbauflächen und daran anschließend erfolgt der Übergang zur freien bzw. bewaldeten Landschaft. Die übrige Umgebung des Plangebiets wird überwiegend durch gewerbliche bzw. mischgebietstypische Nutzungen geprägt. Eine Ausnahme bildet hier die Wohnbebauung im Bereich der Straßen Am Anger/Hinter dem Anger sowie der Bereich der Feuerwehr. Allerdings stellt die B 229 - Lennep Straße - aufgrund ihrer hohen Verkehrsdichte eine starke Grenzziehung zu den nördlichen angrenzenden Flächen dar.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 599 wird im Norden begrenzt durch die B 229 - Lenneper Straße -, die sich teilweise im Plangebiet befindet, im Westen durch die Mixsieper Straße und die westliche Grenze des Flurstücks 100, im Osten durch die Straße Zur Bökerhöhe und im Süden durch die Flächen der Eisenbahn, die noch zum Plangebiet gehören.

### **4. Bestehende Nutzungen**

Die Flächen der Bahnanlage stellen die Südgrenze des Plangebietes dar. Nördlich schließen, mit Ausnahme eines Bereichs östlich der Mixsieper Straße und eines Wohnhauses unmittelbar an der Lenneper Straße, unbebaute Freiflächen an die Bundesbahnflächen an. In einem Teil dieser Flächen erfolgte 2006 eine Anschüttung von unbelastetem Bodenmaterial. Im östlichen Planbereich befindet sich ein Quellbereich des Mixsieper Bachs mit drei Teichen.

Die Bebauung östlich der Straße Mixsiepen besteht aus einer gewerblichen Nutzung (Fahrzeugvermietung) und einzelnen Wohngebäuden.

## **II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **1. Gebietsentwicklungsplan**

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan (genehmigt 12.10.1999) stellt das Gebiet des BP 599 als einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Der Bereich der Eisenbahntrasse wird als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr im Gebietsentwicklungsplan ausgewiesen, die Trasse der B 229 als eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr.

### **2. Flächennutzungsplan**

Der seit dem 18.09.1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid stellt einen Großteil der Flächen des Plangebiets als Gewerbegebiet dar. Die seinerzeitigen Planungen zur B 229 n werden durch Darstellung des Trassenverlaufs unmittelbar entlang der Bahnanlagen und dann in nördlicher Richtung verschwenkend zum Kreuzungspunkt Lenneper Straße/Straße zur Bökerhöhe ebenfalls dargestellt. Die verbleibende Freifläche zwischen B 229 n und möglicher Anbindung der Mixsieper Straße an die B 229 n stellt der Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dar.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Da der Bebauungsplan Nr. 599 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (s.u.), erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht gefährdet, da das wesentliche Ziel des FNP (Gewerbegebiet) umgesetzt wird, die B 229 n wird in diesem Bereich nicht weiter verfolgt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 453 (s.u.) ist auch das 51. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet worden. Im Rahmen der landesplanerischen Anpassung sind dabei von der Bezirksregierung keine Bedenken gegen die nun weiter betriebenen Planungen geäußert worden.

Derzeit wird der FNP für die Stadt Remscheid neu aufgestellt. Die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich des Bebauungsplanes 599 finden im weiteren Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan entsprechende Berücksichtigung.

### **3. Landschaftsplan West**

Der Rat der Stadt hat am 17.03.2003 den Landschaftsplan West als Satzung beschlossen. Das Gebiet des BP 599 liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Erst südlich der Bahnlinie schließt sich das Naturschutzgebiet Tenter Bach und Bökerbach an.

### **4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet des BP 599 besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Unmittelbar nördlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 287 - Gebiet: Bushaltestelle Neuenhaus (Verkehrsdetails) an.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet des BP 599 grenzt der Bebauungsplan Nr. 152 - Gebiet: Vöpelswiese, Mixsiepen - aus dem Jahre 1963 an.

Das Plangebiet wird ebenfalls von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 453 – Gebiet: Lenneper Straße, Mixsiepen – erfasst. Dieser Bebauungsplan hat ebenfalls die Entwicklung von Gewerbeflächen zum Ziel, zu diesem Plan ist im März 2006 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt worden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 599 wird der Bebauungsplan Nr. 453 nicht mehr weiter verfolgt.

### **5. Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 599 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Mit Inkrafttreten des geänderten Baugesetzbuches (BauGB) am 01.01.2007 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abzuwickeln. Voraussetzung hierfür sind eine zulässige Grundfläche (überbaubare Fläche) zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> bei einer überschlägigen Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen. Außerdem darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Schutzgebieten) oder von europäischen Vogelschutzgebieten gemäß Bundesnaturschutzgesetz geben.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 599 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung, da sich das Plangebiet im Siedlungszusammenhang befindet, auf einer Fläche, die allseits von Bebauung bzw. Verkehrswegen umgeben ist. Darüber hinaus ist die Fläche bereits im rechtswirksamen FNP vom 18.09.1993 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die überbaubare Fläche liegt über 20.000 m<sup>2</sup> aber deutlich unterhalb von 70.000 m<sup>2</sup>. Zu dem Plangebiet ist unter Beteiligung der Fachbehörden eine überschlägige Prüfung im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 4 BauGB durchgeführt worden, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes hat. Die Ergebnisse der Prüfung sind unten dargestellt. Die im Plangebiet zulässigen Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Schließlich befindet sich in der Nähe des Plangebiets kein FFH-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet, so dass keine Beeinträchtigungen dieser Gebiete zu erwarten sind. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 453 ist bereits vom 20.03.2006 bis zum 07.04.2006 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt worden, außerdem ist mit Schreiben vom 15.03.2006 eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt worden. Die Ziele dieses Bebauungsplan entsprechen in wesentlichen Teilen der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 599, so dass die Ergebnisse im Verfahren berücksichtigt werden. Von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung wird deshalb abgesehen. Eine Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB ist durchgeführt worden. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde im Südwesten des Plangebiets ein Teilbereich aus der Planung herausgenommen, da hier nicht mit einer zeitnahen Umsetzung zu rechnen war. Schließlich wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Außerdem sind die Vorschriften zur Überwachung der Umweltauswirkungen nicht anzuwenden. Die Umweltbelange gehen als Abwägungsbelang in die planerische Entscheidung ein (s.u.).

### **5.1 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen**

Wie oben dargestellt ist für den Bebauungsplan Nr. 599 eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB unter Beteiligung der Fachbehörden erfolgt. Die Prüfung richtet sich gemäß den gesetzlichen Vorschriften nach Anlage 2 zum BauGB, das Ergebnis der Prüfung ist in der Anlage 6 beigefügt. Hierin werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen als beherrschbar eingeschätzt, weil es sich um einen deutlich vorbelasteten Bereich handelt, das Plankonzept Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen enthält (Freihaltung der Teiche, technische Maßnahmen zur Grundwasserneubildung, Emissionsbegrenzung) und außerdem 2006 eine Anschüttung im westlichen Teilbereich der Fläche erfolgt ist. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden in einem landschaftspflegerischen Begleitplan erfasst. Es wurden funktionale Kompensationsmaßnahmen entwickelt. Weitere Beurteilungen der planbedingten Umweltauswirkungen berücksichtigen den aktuellen Zustand.

Nachfolgend werden Prüfergebnisse die betroffenen Belange einzeln dargestellt:

#### Menschen:

Durch die Bebauung des Gewerbegebiets sind grundsätzlich neue Emissionen zu erwarten. Diese werden durch die Gliederung / Kontingentierung des Gewerbegebiets soweit eingeschränkt, dass keine unzulässigen Belastungen entstehen können.

#### Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet liegt kein geschütztes Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) vor, im Bereich der Teiche befinden sich wertvolle Strukturen von Kleingewässern und Quellbereichen. Außerdem weisen die vorhandenen Gehölze einen hohen Wert für Flora und Fauna auf. Außerdem schließt sich südlich der Bahntrasse ein Naturschutzgebiet an. Die übrigen Bereiche weisen eine lokale Bedeutung auf. Durch die Plankonzeption werden der Bereich des Gewässers und die baumbestandenen Bahnböschungen freigehalten, so dass hier Beeinträchtigungen vermieden werden. Außerdem wird durch entsprechende Maßnahmen ein ausreichendes Wasserdargebot für den Bach sichergestellt, so dass voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das südlich der Bahntrasse liegende Naturschutzgebiet vermieden werden. Verbleibende Eingriffe werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

#### Boden

Grundsätzlich gehen durch die geplante Bebauung natürliche Böden verloren. Durch die Freihaltung der Gewässerbereiche wird die Inanspruchnahme von Böden mit besonderen Stand-

ortbedingungen sowie der als schutzwürdig eingestuften Böden verringert. Verbleibende Eingriffe werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Altlastensituation wurde gutachterlich überprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine erhöhten Belastungen vorliegen.

#### Wasser

Im Planbereich liegt der Quellbereich des Mixsiefens, das Quellwasser speist künstlich angelegte Stauteiche. Durch Freihaltung des Gewässerbereichs werden die Auswirkungen der Bebauung vermindert. Außerdem werden Maßnahmen vorgesehen, die eine Verringerung der zur Verfügung stehenden Sickerwassermenge vermeiden sollen und somit Auswirkungen im weiteren Verlauf des Gewässers voraussichtlich vermeiden. Auswirkungen, die sich durch die geänderten Randbereich des Gewässers ergeben, werden durch entsprechende Abstände minimiert und durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

#### Luft/Klima

Die derzeit mit Pflanzen bestandenen Teile des Plangebiets haben positive Auswirkungen auf das Klima in diesem Bereich. In den zukünftig bebauten Bereichen wird diese Funktion verloren gehen. Da eine großräumigere klimatische Wirksamkeit durch die umgebenden Verkehrsflächen ohnehin stark eingeschränkt ist, bleiben die Auswirkungen voraussichtlich lokal beschränkt.

#### Landschafts- und Siedlungsbild

Mit der Bebauung wird ein Freiraumbereich verloren gehen, der allerdings durch die umgebenden Verkehrsflächen sowie die vorhandene Bebauung und Anschüttung bereits beeinträchtigt ist. Auf das Stadtbild ergeben sich voraussichtlich keine nennenswerten Auswirkungen, da sich die geplante Bebauung in den gewerblich geprägten Bereich einfügt und durch den Baumbestand auf der Bahnböschung nach Süden abgeschirmt wird.

#### Kulturgüter

Die Baudenkmäler Lennepers Straße einschließlich ihres Umfelds bleiben erhalten, weitere erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

#### Sonstige Sachgüter

Der südlich gelegene Bahndamm und die parallel dazu verlaufende Gasleitung werden durch die Planung nicht tangiert.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 13 a BauGB zu rechnen.

### III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

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

Auf Grund seiner zentralen und stadtnahen Lage ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 599 durch das umgebende Straßennetz optimal erschlossen. Den Schwerpunkt der Erschließung der bislang un bebauten Freiflächen stellt dabei die B 229, Lennepers Straße, dar. Neben einer optimalen regionalen Anbindung des Plangebietes ist durch die Nähe und schnelle Erreichbarkeit des Autobahnanschlusses BAB A 1 auch eine sehr günstige überregionale Verkehrsanbindung für das Plangebiet gewährleistet. Die heute bereits bebauten Flächen im westlichen Planbereich sind über die Mixsieper Straße an die Lennepers Straße angebunden.

Ebenso ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz hinlänglich gesichert. Unter anderem befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle unmittelbar nordöstlich des Gebäudes Lenneper Straße 156. Darüber hinaus ist die Einrichtung eines Haltepunktes der Bahn im Bereich Mixsieper Straße geplant.

## **2. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr**

Die innere Erschließung für das bislang unbebaute Gewerbegebiet (Baufelder 1a / 1b) erfolgt ausschließlich von der Lenneper Straße westlich des heutigen Wohnhauses Lenneper Straße 174. Deshalb wird hier ein Einfahrtbereich festgesetzt. In Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen und dem entstehenden Verkehrsaufkommen erfolgt die Anbindung an die Lenneper Straße über eine ampelgeregelt Kreuzung. Hierzu ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, das in der Anlage 7 beigefügt ist. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer ampelgeregelt Kreuzung mindestens eine zufriedenstellende Verkehrsqualität sichergestellt werden kann, sowohl für den Verkehr auf der Lenneper Straße als auch für den einmündenden Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet. Voraussetzung hierfür ist die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der Lenneper Straße aus Richtung Lenneper sowie einer Rechtsabbiegespur aus Richtung Remscheid. In das Plangebiet des BP 599 ist deshalb ein Teilstück der Lenneper Straße aufgenommen worden. In der hier festgesetzten Straßenverkehrsfläche besteht die Möglichkeit, die vier Richtungsfahrbahnen sowie die genannten Abbiegestreifen anzuordnen. Das Verkehrsgutachten geht von einer Nutzung als Baumarkt mit bis zu 300 Stellplätzen aus, dies war in einer Variante zum Bebauungsplan Nr. 453 vorgesehen gewesen. Bei der festgesetzten gewerblichen Nutzung kann von einem deutlich geringeren Verkehrsaufkommen ausgegangen werden, so dass sich die Verkehrsqualität gegenüber dem Gutachten noch verbessern kann. Bei wenig verkehrsintensiven Nutzungen kann auch eine Zu- und Abfahrt nur auf die Fahrbahn Richtung Lenneper erfolgen. Zu- und abfahrende Fahrzeuge in Richtung Remscheid Innenstadt müssen dann bei der jeweils nächsten Möglichkeit wenden.

Die weitere interne Erschließung erfolgt über die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen in Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen. Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche zur inneren Erschließung wird verzichtet, um den zukünftigen Nutzern eine größtmögliche Flexibilität bei der Grundstücksnutzung zu einzuräumen.

In den übrigen Bereichen entlang der Lenneper Straße wird ein Verbot der Zu- und Abfahrt festgesetzt bis auf die bereits bestehenden Grundstückszufahrten. Damit wird verhindert, dass sich die Verkehrssituation auf der Lenneper Straße durch weitere Grundstückszufahrten verschlechtert. Gleichzeitig wird die bestehende Erschließungssituation für die Grundstücke planungsrechtlich gesichert. Für das Grundstück Lenneper Straße 174 wird keine Zufahrt festgesetzt, so dass bei einer Neunutzung des Grundstücks die Erschließung über die festgesetzte zentrale Zufahrt erfolgen muss. Die bestehende Nutzung und Zufahrt genießen Bestandsschutz. Soweit im Baugenehmigungsverfahren Abweichungen von diesen Festsetzungen erfolgen sollen, ist die Verkehrsverträglichkeit im Einzelfall nachzuweisen.

Die vorhandene bzw. geplante Bebauung im Bereich Mixsieper Straße kann über den vorhandenen Stichweg oder die Mixsieper Straße selbst erschlossen. Beim dem Stichweg handelt es sich um eine gewidmete öffentliche Straße. Der Bebauungsplan sichert diesen Stichweg durch die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB. Entsprechend seiner verkehrlichen Bedeutung als reine Anliegerstraße, wird der Bereich als Mischverkehrsfläche festgesetzt.



Öffentliche Stellplätze können ggf. im Rahmen der Ausbauplanung im öffentlichen Straßenraum der Mixsieper Straße untergebracht werden. An der Lenneper Straße ist dies nicht vorgesehen, um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Der Nachweis zur Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfs ist auf den privaten Grundstücken zu erbringen.

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

Da sich das Plangebiet in einem bebauten und erschlossenen Bereich befindet, ist auch dessen Ver- und Entsorgung durch Anschluss an das Leitungsnetz der Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet. Dies gilt für die vorhandenen Einrichtungen wie Strom, Gas, Wasser u.ä. sowie für fernmeldetechnische Versorgungsanlagen.

Zur Entwässerung des Gebiets ist eine Entwässerungsstudie erstellt worden, die in der Anlage 2 beigelegt ist, diese Studie ist im Hinblick auf das aktuelle Plankonzept ergänzt worden, die Ergänzung ist in der Anlage 3 beigelegt. (Die Entwässerungsstudie bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 453, zusammen mit der o.g. Ergänzung, ist die Entwässerungsstudie für den Bebauungsplan Nr. 599 gültig, sie bezieht sich aber auf ein größeres Plangebiet, so dass nur die Ergebnisse für das aktuelle Plangebiet herangezogen werden).

Die Schmutzentwässerung der festgesetzten Gewerbegebiete erfolgt durch den Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Lenneper Straße.

Für die Regenentwässerung des neuen Gewerbegebiets (Baufelder 1a und 1b) sind folgende Varianten geprüft worden:

- Trennverfahren,
- Mischverfahren,
- Modifiziertes Misch- bzw. Trennverfahren.

Im Ergebnis der Untersuchung stellt ein modifiziertes Mischverfahren die optimale Lösung dar. Das Trennverfahren, bei dem das Niederschlagswasser des Plangebiets vollständig dem Mixsiefen zugeleitet wird, verursacht zum einen einen hohen Kostenaufwand. Zum anderen müssen die Wassermengen zur gewässerverträglichen Einleitung erheblich gedrosselt werden. Die hierfür erforderlichen Rückhalte- und Klärbauwerke können wegen der notwendigen Größe bei der gewählten Plankonzeption nur als technische Bauwerke (Betonbecken) errichtet werden. Eine landschaftsnahe Gestaltung würde entfallen. Bei einer Entwässerung im Mischsystem würde das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebiets dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Lenneper Straße zugeleitet. Dabei würde das Niederschlagswasser dem Mixsiefen vollständig entzogen, so dass diese Variante nicht gewässerverträglich ist.

Im modifizierten Mischverfahren wird das Regenwasser des nordwestlichen Planbereichs in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Lenneper Straße eingeleitet. Für den östlichen Planbereich wird das unverschmutzte Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage im Einzugsbereich des Gewässers zugeleitet. An diese Versickerungsanlage muss gemäß dem Entwässerungsgutachten eine abflusswirksame Fläche von 0,3 ha angeschlossen werden. Damit wird sicher gestellt, dass sich das Wasserdargebot für den Mixsiefen gegenüber der heutigen Situation nicht verändert. Die Versickerungsanlage ist in Form einer Versickerungs- und Retentionsmulde auszuführen, die mit einer Kiesdrossel (durchlässiger Damm) zu den Teichen hin begrenzt wird. Diese Bauform wird aus folgende Gründen gewählt:

- Gegenüber einer Rigolenanlage weist die Versickerungsmulde eine geringere Einbautiefe auf. Neben dem geringeren Bauaufwand wird so die Gefahr minimiert, dass das Niederschlagswasser in tiefere Bodenschichten versickert und so dem unmittelbaren Gewässer-

- Bereich entzogen wird. Außerdem gibt es bei dieser Bauform mehr Möglichkeiten, die Mulde naturnah zu bepflanzen,
- Durch die Kiesdrossel fließt das Niederschlagswasser den Teichen diffus und somit gewässerverträglich zu. Die Abflussverhältnisse im weiteren Verlauf des Gewässers werden so nicht verändert. Dies gilt auch für den Bereich der Bachverrohrung unter dem Bahndamm, so dass deren Zustand keinen unmittelbaren Einfluss auf die Entwässerung des Plangebiets hat,
- Bei einer reinen Muldenversickerung würde eine deutlich größere Versickerungsfläche einschließlich notwendiger Böschungen benötigt. Neben der Verringerung der gewerblichen Baufläche bestünde auch hier die Gefahr, dass das Niederschlagswasser durch die größere Entfernung zum Gewässer in tiefere Schichten versickert und so dem Mixsiefen nicht mehr zu Verfügung steht.

Die Versickerungsanlage ist privat zu betreiben.

#### **4. Planungsziele / Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Gebiet ist wegen ausgesprochen verkehrsgünstigen Lage mit der direkten Anbindung an die B 229 und der Anschlussstelle an die Autobahn 1 in unmittelbarer Nähe sehr gut für diesen Zweck geeignet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 599 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung gewerblicher Nutzungen geschaffen. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Strukturen einschließlich Erweiterungsmöglichkeit werden bei den Planfestsetzungen berücksichtigt.

Das Plangebiet fällt überwiegend stark nach Süden ab, in einem Teilbereich befinden sich eine Anschüttung mit unbelastetem Bodenmaterial sowie ein Quellbereich mit Teichen. Der Umgang mit dieser topographischen und landschaftlichen Ausgangssituation stellt einen weiteren Schwerpunkt der Bauleitplanung dar.

#### **5. Planinhalte**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **5.1.1 Baugebiete**

###### **Gewerbegebiet:**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO erfolgt für den gesamten, bislang unbebauten Teilbereich des Bebauungsplanes und einer - gegenwärtig bereits gewerblich genutzten - Fläche im Einmündungsbereich Lenneper Straße/Mixsieper Straße die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Damit wird die Darstellung des rechtswirksamen FNP in diesem Bereich umgesetzt. Diese Darstellung ist auch im Aufstellungsverfahren zum novellierten FNP durch aktuelle Untersuchungen zum Gewerbeflächenbedarf bestätigt worden.

Auf Grund der umgebenden und zum Teil im Plangebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen (Mischgebiete, Wohngebiete) erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung. Zu den detaillierten Festsetzungen s. Kapitel 6.4 Schall-/ Immissionsschutz.

###### **Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen:**

In den letzteren Jahren hat sich der Rat der Stadt verstärkt mit Fragen der Sicherung und Stärkung der gewachsenen Einkaufszentren im Stadtgebiet auseinander setzen müssen, die nicht nur aufgrund des zunehmenden regionalen Wettbewerbs sowie des sich im Einzelhandel vollziehenden Strukturwandels, sondern auch aufgrund der Konkurrenz neuer innerstädti-

scher Flächen wie auch vermehrten Nachfragen an nicht integrierten Standorten in ihrem Bestand zunehmend bedroht werden. Sichtbarer Ausdruck dieser Bedrohung ist ein Anstieg von Geschäftsschließungen und Nutzerwechseln, besonders betroffen von den sich verändernden Marktbedingungen sind oftmals inhabergeführte Geschäftsbetriebe. Damit verbunden ist ein zeitweiliger oder länger anhaltender Leerstand von Ladenlokalen nicht nur in den sogenannten zweiten Geschäftslagen, sondern auch in den Haupteinkaufsbereichen der Innenstadt sowie eine augenfällige Zunahme discountorientierter Billiganbieter und „Schnäppchenmärkte“, die sich eher negativ auf die Standort- und Angebotsqualität auswirken.

Vor dem Hintergrund einer unvermindert scheinenden Ausweitung von Flächen und Nachfrage an dezentralen Standorten, des sich weiter verschärfenden regionalen Wettbewerbs und des Strukturwandels mit neuen und Trends unterliegenden Angebots- und Absatzformen sowie sich wandelnden Verbraucherverhaltens hat der Rat der Stadt im Nachgang zu früheren Untersuchungen die Erstellung eines umfassenden städtischen Einzelhandelskonzepts beauftragt. Diese sollte neben etwaigen noch bestehenden Spielräumen für Neuansiedlungen und deren Steuerung insbesondere auch Strategien zur Sicherung und nachhaltigen Stärkung der gewachsenen Einkaufslagen und Zentrenstruktur sowie der Qualität der Nahversorgungsstruktur entwickeln.

Darüber hinaus wurde zusammen mit den beiden benachbarten Großstädten Solingen und Wuppertal ein regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck erstellt (BBE), das die Steuerung der Entwicklung von zukunftsfähigen Einzelhandelsstrukturen in den jeweiligen Kommunen ermöglichen und etwaigen Gefahren durch Verdrängungswettbewerb unter den benachbarten Städten und durch Schaffung von Überangeboten an Flächen und Warensortimenten mit ihren negativen Folgen und Auswirkungen insbesondere auf die gewachsenen Zentren entgegenwirken soll. Grundlage hierfür ist ein abgestimmter analytischer Ansatz (Schaffung einer gemeinsamen Daten-, Beurteilungs- und Bewertungsgrundlage für die Prüfung der regionalen und lokalen Verträglichkeit von (größeren) Einzelhandelsprojekten sowie zur Ermittlung von Versorgungsdefiziten und Angebotslücken) und eine abgestimmte Flächen- und Ansiedlungspolitik.

Ein besonderes Anliegen des Rates im Rahmen dieser Untersuchungen war und ist dabei auch, Kriterien und Strategien für eine verbrauchernahe und bedarfsgerechte Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben zu entwickeln und Fehlentwicklungen durch Überangebote und/oder falsche Standortwahl zu vermeiden. Ein dringender Handlungsbedarf ist u.a. deshalb entstanden, da sich in den letzteren Jahren Anfragen insbesondere von Lebensmittel-Discountern und SB-Nahversorgern gehäuft haben, die auf der Suche nach großflächigeren und autogerechten Standorten oftmals als Nachfolgenutzung aufgegebener Gewerbebetriebe vielfach auch in nicht integrierte Gewerbelagen streben.

Daher wurde in dem städtischen Einzelhandelskonzept auch eine Bewertung der Standorte für Lebensmittel-Discountern und SB-Nahversorger vorgenommen. Neben den generellen Fragen nach etwaigen Versorgungs- und Angebotslücken und etwaigem noch vorhandenen Kaufkraftpotential für diesen Sektor war für die Stadt dabei auch von Interesse, inwieweit die angefragten Standorte tatsächlich die Versorgungsqualität unterversorgter Bereiche verbessern helfen oder ob die angefragten Nahversorger lediglich zu Verdrängungswettbewerb und etwaigen Betriebsverlagerungen in der Folge führen, bestehende Versorgungseinrichtungen und Strukturen somit gefährden könnten. Außerdem wurde untersucht, welche Potenziale für andere Angebotsegmente im Stadtgebiet bestehen.

Das Einzelhandelskonzept kommt im Ergebnis zu dem Schluss, dass Einzelhandel mit innerstädtischen Kernsortimenten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur an Standorten entwickelt werden soll, die zu einer Stärkung der jeweiligen Stadtteilzentren führen. Das Plangebiet des BP 599 zählt nicht zu diesen Bereichen, für den Bereich des Einzahl

handels wird hier ein Standort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gesehen insbesondere einen Baumarkt gesehen (CIMA Gutachten, Seite 130ff).

Die Kernaussagen des Städtischen Einzelhandelskonzeptes werden durch das jüngst fertiggestellte regionale Einzelhandelskonzept für das bergische Städtedreieck gestützt. Auch hier wird das Plangebiet als Potenzialstandort für einen regional bedeutsamen Bau- und Gartenfachmarkt von mindestens 10.000 m<sup>2</sup> gesehen, dabei wird ausdrücklich auf eine wirksame Begrenzung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente hingewiesen. (s. BBE S 125f Endbericht).

Das ursprüngliche Zielsetzung eines Baumarkts in diesem Bereich wird aufgrund des Beschlusses des Bauausschusses vom 24.04.2007 bzw. des Hauptausschusses vom 10.05.2007 nicht weiter verfolgt.

Grundsätzlich liegt das Plangebiet sowohl außerhalb des innerstädtischen Siedlungsschwerpunktes wie auch außerhalb der für die Stadt Remscheid räumlich festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und stellt auch keinen städtebaulich integrierten Standort in Hinblick auf eine wohnungsnah Versorgung dar (vgl. BBE S. 27/28; 125f Endbericht). Daher werden den Empfehlungen der o.a. Einzelhandelskonzepte folgend in dem geplanten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (entsprechend der im regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmten „Bergischen Liste“) grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **Sonstige Nutzungen:**

Die Flächen der DB-Gleisanlagen einschließlich Böschungsbereichen werden im Bebauungsplan entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

### **5.1.2 Garagen und Carports**

Gemäß § 12 der BauNVO sind Garagen und Carports grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Im Bebauungsplan Nr. 599 wird die Zulässigkeit von Garagen und Carports auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Die überbaubaren Flächen sind so großflächig bemessen, dass ausreichend Platz zu Unterbringung von Stellplätzen und Garagen vorhanden ist. So bleibt eine aufgelockerte Baustruktur erhalten.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**

Zur optimalen Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen wird im neu entwickelten Gewerbegebiet (Baufelder 1a / 1b) eine Grundflächenzahl entsprechend der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls mit der zulässigen Obergrenze von 2,4 festgesetzt. Im bestehenden Gewerbegebiet (Baufeld 2) wird die Geschossflächenzahl wegen der geringeren Anzahl der möglichen Vollgeschosse auf 1,6 reduziert.

### **5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe**

Um innerhalb der Gewerbegebiete eine der Umgebung angepasste Höhenentwicklung der Neubebauung langfristig sicherzustellen, wird die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Innerhalb der Baufelder 1a und 1b werden drei Vollgeschosse zugelassen. Damit wird eine angemessene Höhenbegrenzung sowie eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Grundstücke erreicht. Die Bemessung der Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf die neue Geländehöhe, soweit in diesem Bereich Anschüttungen vorgenommen werden (s. Punkt 5.2.3)

Unter Beachtung des baulichen Bestandes in Baufeld 2 aber auch mit dem Ziel eines verträglichen Übergangs zur Höhenlage des südlich angrenzenden Mischgebiets werden hier maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe auf maximal 357 m über NN festgesetzt. Damit wird auf die besondere Situation der beiden Baudenkmäler in diesem Bereich eingegangen und sichergestellt, dass neue Baukörper die Höhe der Denkmäler nicht überschreiten.

### **5.2.3 Höhenlage des Geländes**

Das Gelände des neu zu entwickelnden Gewerbegebiets ist aufgrund der topografischen Situation derzeit nur schwer nutzbar. Auf einer Teilfläche befindet sich eine genehmigte Anschüttung, die eine gering geneigte Fläche ungefähr auf dem Niveau der Lenneper Straße aufweist. Das übrige Gelände fällt von der Lenneper Straße aus steil nach Süden ab bis zum Fuß des Bahndamms. Für eine Nivellierung des Geländes mit dem Ziel der optimalen Ausnutzung der vorhandenen Flächen ist eine Anschüttung erforderlich. Hierzu liegt eine Planung vor, die in der Anlage 8 beigefügt ist. Dabei ist eine leicht nach Süden und Osten geneigte Fläche vorgesehen. Eine Festsetzung der Geländehöhe erfolgt aber nicht, um den zukünftigen Nutzern eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Der Böschungsverlauf ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

Bei der Zulassung von Gebäuden in diesem Bereich ist zur Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse die neue Geländeoberfläche nach erfolgter Anschüttung als Bezugspunkt heranzuziehen.

## **5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

### **5.3.1 Bauweise**

Für das bestehende Gewerbegebiet (Baufeld 2) erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise. Damit sind hier Baukörper bis zu 50m Länge mit Grenzabstand zulässig. Dies greift zum Teil die bestehende aufgelockerte Bebauungsform auf, schafft aber auch für gewerbliche Neubaumaßnahmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulich unabhängigen Ausnutzung der einzelnen Grundstückspartellen. Im Bereich der neu entwickelten Gewerbeflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt in der Art, dass Baukörper über und unter 50 m Länge zulässig sind. Die Grenzabstände sind einzuhalten. Damit werden für das Gewerbegebiet angemessene Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Andererseits wird durch die Grenzabstände eine städtebaulich gewünschte Auflockerung erzielt.

### **5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Grenze der überbaubaren Flächen innerhalb des Gewerbegebiets, das bislang unbebaut ist (Baufelder 1a und 1b), wird durch die umgebenden Straßen bzw. die geplante Erschließungskonzeption und die voraussichtlich erforderlichen äußeren Böschungsbereiche gebildet. Die südliche Baugrenze liegt dabei ca. 6 m südlich der Böschungsoberkante. So können zukünftige Gebäude mit ca. einer Geschosshöhe in der Böschung liegen, so dass eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Überwindung des Höhenunterschieds möglich wird. An der westlichen Böschung wird von dieser Lösung abgesehen, um einen ausreichenden Abstand zu der benachbarten Bebauung zu erzielen. Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt, da dies ebenfalls die gewünschte Flexibilität bei der Ausnutzung der - noch zu bildenden - Grundstückspartellen sicherstellt. Darüber hinaus liegen keine städtebaulichen Gründe zur Manifestierung einer Bebauung entlang einer vorgeprägten Grenze und damit zur Festsetzung einer Baulinie vor. Für den bereits bebauten Teil des Gewerbegebiets

(Baufeld 2) wird ebenfalls mit der Absicht, eine größtmögliche bauliche Flexibilität langfristig zu sichern, eine größere im Zusammenhang stehende überbaubare Fläche festgesetzt.

#### **5.4 Grünflächen und Spielplätze**

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der Quellbereich des Mixsiefens mit drei Teichen. Zur Freihaltung dieses Gebiets wird hier eine private Grünfläche festgesetzt. Diese umfasst neben den notwendigen Schutzstreifen um das Gewässer auch eine Fläche für die Errichtung einer Versickerungsanlage für unverschmutztes Niederschlagswasser (s. Punkt 3).

Da mit den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes keine Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten verbunden ist, erübrigt sich hier die Ausweisung neuer Spielflächen.

#### **5.5 Bäume und Sträucher**

Für die im Plangebiet erforderlichen Böschungsbereiche wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Somit ergibt sich eine Eingrünung der geplanten Gewerbestandorte und damit ein städtebaulich harmonischerer Übergang zu den bereits bestehenden Nutzungen, insbesondere im Bereich Mixsieper Straße und südlich der Bahnanlage. Entlang der Lenneper Straße wird zur städtebaulichen Gestaltung die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Bei der Anpflanzung sind heimische Arten zu verwenden.

#### **5.6 Baudenkmäler**

Bei den Gebäuden Lenneper Str. 148 und 150 handelt es sich um eingetragene Baudenkmäler, deren langfristiger Erhalt gesichert werden soll. Aus diesem Grund wird ihre Festsetzung als Denkmal gem. § 9 (6) BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

#### **5.7 Archäologische Bodendenkmäler**

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Bei Bodenbewegungen ist aber die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckung ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu melden. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten.

#### **5.8 Ferngasleitung**

Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 599 verläuft eine Ferngasleitung, deren Verlauf einschließlich des notwendigen Schutzstreifens im Bebauungsplan dargestellt ist. Der Schutzstreifenbereich ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten und das Geländenniveau ist in der Regel beizubehalten. Erforderliche Niveauänderungen dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem Leitungsträger durchgeführt werden, wobei eine Rohrscheitelüberdeckung von mindestens 1,0 m gewährleistet sein muss. Alle Baumaßnahmen im Leitungsbereich bzw. in Leitungsnähe sind frühzeitig beim Leitungsträger anzuzeigen.

## **6. Umweltbezogene Belange**

### **6.1 Umweltverträglichkeit / Kompensation**

Zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplans Nr. 599 ist ein Fachgutachten erstellt worden einschließlich einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und einer Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange. Die Untersuchung ist in der Anlage 5 beigefügt.

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage an der Lenneper Straße / B 229 und der angrenzenden Nutzungen deutliche Vorbelastungen auf. Durch die durchgeführte Anschüttung ist die Bedeutung für die Umweltbelange weiter reduziert worden. Für diese Anschüttung ist die notwendige Kompensation im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt. Nachfolgend werden die einzelnen Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung beschrieben.

#### **Tiere und Pflanzen**

Entsprechend dem o.g. Gutachten weist das Plangebiet aufgrund der isolierten Lage und der aktuellen Situation nur noch eingeschränkte Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Verbliebene wertgebende Bereiche sind die gehölzbestandenen Bahnböschungen, die Bereiche der Offenland- und Vorwaldflächen im Norden / Nordosten, der Gewässerbereich mit den Stauteichen sowie für die Flora auch die Hochstaudenfluren westlich der Anschüttung. In der aktuellen Situation weist die Fläche eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Flora und Fauna auf. Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 599 befinden sich keine geschützten Biotope.

Im Bebauungsplan werden die o.g. wertgebenden Flächen der Bahnböschungen und des Gewässers dauerhaft von Bebauung freigehalten. Die übrigen Bereiche können nicht freigehalten werden, um eine ausreichende Gewerbefläche bereitzustellen. Durch die Bereitstellung der Gewerbefläche an diesem äußerst verkehrsgünstigen Standort werden letztendlich Freiflächen an anderen Standorten geschont. Der Verlust dieser Bereiche wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung der Böschungsbereiche sowie für das Anpflanzen von Bäumen vermindert, soweit dies im Rahmen eines Gewerbegebiets möglich ist.

#### **Boden**

Im Bereich der Freiflächen ist die Übernahme natürlicher Bodenfunktionen anzunehmen. Im Bereich des Bahndamms, der vorhandenen Bebauung sowie der bestehenden Anschüttung liegen anthropogene Überformungen vor. Im Umfeld des Gewässers liegen gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW schutzwürdige Böden (niedrigste Schutzkategorie) mit hoher Bodenfruchtbarkeit vor.

Im Bebauungsplan wird der Bereich der Gewässer von Bebauung und Überschüttung freigehalten, damit bleiben die schutzwürdigen Böden in diesem Bereich erhalten. Eine Freihaltung der übrigen natürlichen Böden ist nicht möglich, da dies eine erhebliche Einschränkung der gewerblichen Baufläche zur Folge hätte, so dass die Gewerbefläche nicht mehr sinnvoll nutzbar wäre.

#### **Wasser**

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Einzugsbereich des Mixsiefens, der in südlicher Richtung in den Tenter Bach mündet. Austretendes Quellwasser speist künstlich angelegte Stauteiche im östlichen Plangebiet. Ein dauerhafter oberflächiger Abfluss existiert im Plangebiet nicht, der zeitweilige Abfluss mündet am Fuß des Bahndamms in einen Rohreinlass. Außerhalb des Plangebiets beginnt südlich der Sensburger Straße der offene und permanent wasserführende Abschnitt des Mixsiefens. Der Quellbereich des Mixsiefens ist heute noch weitgehend intakt, allerdings ist der Mixsiefen durch den Bahndamm in seiner Durchgängigkeit stark beeinträchtigt. Der weitere Verlauf des Mixsiefens außerhalb des Plangebiets weist eine hohe Qualität auf.

Der Bereich des Gewässers und der Teiche wird im Bebauungsplan von Bebauung und Überschüttung freigehalten, damit bleibt das Gewässer erhalten. Darüber hinaus wird die Entwässerung des Plangebiets wie im Punkt 3 Ver- und Entsorgung dargestellt so gestaltet, dass sich das Wasserdargebot für den weiteren Verlauf des Mixsiefens nicht ändert. Damit werden Beeinträchtigungen für diesen Bereich vermieden. Ein vollständiger Erhalt des Tals des Mixsiefens im Plangebiet erfolgt nicht, weil dies eine erhebliche Reduzierung der gewerblichen Bauflächen bedeuten würde, so dass die Nutzbarkeit stark eingeschränkt würde.

### **Luft/Klima**

Die derzeit gehölzbestandenen Flächen des Plangebiets haben eine Funktion für das Mikroklima. Durch die stark befahrene Lenneper Straße ist mit einer Belastung der Luftqualität zu rechnen.

Die Gehölze entlang des Bahndamms und im Bereich des Gewässers bleiben erhalten, außerdem werden die zukünftigen Böschungflächen bepflanzt und es werden Bäume entlang der Lenneper Straße gepflanzt. Schließlich wird das Gewerbegebiet so gegliedert, dass keine unzulässigen Luftbelastungen entstehen. Damit werden die Auswirkungen auf Luft und Klima soweit wie möglich vermieden bzw. vermindert, ohne die Nutzbarkeit des Gewerbegebiets unangemessen einzuschränken.

### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Plangebiets ist deutlich vorbelastet durch die Lenneper Straße, den Bahndamm, die vorhandenen Gewerbestandorte im Umfeld sowie die vorhandene Anschüttung. Eine Erholungsfunktion ist wegen der kaum vorhandenen Zugänglichkeit nicht gegeben. Wertgebende Elemente sind die Gehölzstrukturen entlang des Bahndamms und im südöstlichen Planbereich. Durch die Lage in einem vorbelasteten Bereich wird sich die Bebauung in die Umgebung einfügen. Zur Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden entlang der Lenneper Straße Bäume festgesetzt sowie die Bepflanzung der Böschungflächen.

### **Menschen**

Die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 599 auf den Menschen ergeben sich im wesentlichen aus den Emissionen der zukünftigen gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen. Die Emissionen der Lenneper Straße werden sich durch die Planung nicht wesentlich ändern.

Die Gewerbegebiete sind so gegliedert (s. Punkt 6.4), dass von zukünftigen Nutzungen keine unzulässigen Beeinträchtigungen ausgehen können.

### **Kultur- und Sachgüter**

Im Bebauungsplangebiet sind die beiden Baudenkmäler Lenneper Straße 148 und 150 vorhanden. Diese werden im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet, außerdem wird die Höhe baulicher Anlagen im betroffenen Baufeld so begrenzt, dass eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler vermieden wird.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Für die artenschutzrechtlichen Belange ist eine Untersuchung durch einen Fachgutachter erstellt worden, diese ist in der Anlage beigefügt. Während der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich die Gesetzesgrundlage im Bereich des Artenschutzes geändert (Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 18.12.2007). Deshalb wurden die artenschutzrechtlichen Belange in Abstimmung mit dem Fachgutachter auf ihre Gültigkeit untersucht, die Ergebnisse sind in der nachfolgende Darstellung berücksichtigt.



Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurden als planungsrelevante Arten im Plangebiet der Mäusebussard und der Turmfalke nachgewiesen. Darüber hinaus ist aufgrund der Habitatstruktur mit dem Auftreten verschiedener Fledermausarten zu rechnen.

Für die nachgewiesenen Vogelarten ist nicht mit Verbotstatbeständen zu rechnen, da das Gebiet lediglich zur Nahrungssuche genutzt wird und keinen essentiellen Habitatsbestandteil darstellt.

Für die Fledermausarten "Großer und Kleiner Abendsegler" kann die Erfüllung des Tötungsverbot durch die schon vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen umgangen werden. Die Störungen führen - da nur baubedingt, also temporär - nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Population, weshalb der Verbotstatbestand der Störung nicht erfüllt ist (dieser war nach alter Gesetzeslage auf Grund von Individuenbezug Verbotstatbestand erfüllt und somit wurde eine Befreiung erforderlich). Das Zerstörungsverbot wird ebenso als nicht erfüllt angesehen, da der zerstörte Bereich keine hohe Bedeutung für die beiden Arten hat, und im räumlichen Zusammenhang die ökologische Funktion weiterhin erfüllt wird (hier war nach alter Gesetzeslage auf Grund von Individuenbezug der Verbotstatbestand erfüllt und eine Befreiung erforderlich). Für die Arten Zweifarbflodermmaus und Zwergfledermaus kann das Tötungs- und Störungsverbot umgangen werden, indem evtl. Abrissarbeiten während des Winters durchgeführt werden (dies ist auch im vorliegenden Bericht zu artenschutzrechtlichen Belangen so vorgesehen). Zerstörung von Lebensstätten findet nicht statt, da für die beiden gebäudebewohnenden Fledermausearten im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichquartiere vorhanden sind und zudem auch neue Quartiere geschaffen werden. Eine Ausnahmegenehmigung ist somit für keine Art erforderlich

Vor dem Hintergrund der günstigen Lage und des aktuellen Bedarfs an Gewerbeflächen erfolgt deshalb die Festsetzung eines Gewerbegebiets in diesem Bereich.

### **Kompensation**

Für den nach Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriff wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt (s. Anlage 5), dabei wurde der Ausgangszustand des Plangebiets und der Zustand nach Realisierung gegenüber gestellt. Es wurde ein ökologischer Eingriffswert von 465.528 Punkten ermittelt. Davon entfallen auf den Planbereich, der aus dem Bebauungsplan herausgenommen wurde (s. Kap. 5.) rund 82.000 Punkte. Der Eingriffswert reduziert sich entsprechend, da hier kein Eingriff mehr erfolgt. Von dem verbleibenden Eingriffswert entfallen 353.270 Punkte auf die neu geplante Gewerbefläche (Baufeld 1) Die Kompensation des Eingriffs wird in Abstimmung mit der unteren Landschaftsschutzbehörde der Stadt Remscheid festgelegt.

## **6.2 Altlasten**

Für das Plangebiet wurde eine Altlastenersterfassung in Form einer Recherche über die Nutzungsgeschichte des Gebiets durchgeführt. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist auf dieser Grundlage die nachfolgend beschriebene orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt worden.

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Es handelt sich dabei um den Altstandort einer ehemaligen Werkzeugfabrik an der Lenneper Straße 152, Ecke Mixsieper Straße. Hierzu ist eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt worden, der Untersuchungsbericht ist in der Anlage beigefügt. Bei den durchgeführten Sondierungen wurde keine Belastungen festgestellt, die der festgesetzten gewerblichen Nutzung widersprechen. Lediglich in einer Probe wurde der Prüfwert für Kinderspielflächen für Blei erreicht, in den anderen deutlich unterschritten. Da die festgesetzte gewerbliche Nutzung gegenüber Bodenverunreinigungen deutlich weniger empfindlich ist, bestehen hiergegen keine Bedenken.

Die Altlastenverdachtsfläche wird derzeit bereits gewerblich genutzt, so dass sich durch die Festsetzung des BP 599 keine wesentlichen Änderungen in der Nutzung ergeben. Zu Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen der ausgeübten Nutzung, sind deshalb Sondierungen lediglich im Außengelände durchgeführt worden. Da wegen des Zeitraum des Betriebs der Werkzeugfabrik sowie wegen der damaligen Produktions- und Entsorgungsweisen mögliche Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind, wird das betroffene Flurstück 119 gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### **6.3 Aussagen des Kampfmittelräumdienstes zum Projekt**

Die Auswertung des Planbereichs war möglich. Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen, die dieser Begründung als Anlage beiliegt.

### **6.4 Schall- / Immissionsschutz**

Da es sich um ein innerstädtisches Gewerbegebiet handelt mit unmittelbar benachbarter Wohnbebauung ist ein Lärmschutzgutachten erstellt worden (s. Anlage 4). Auf dieser Grundlage wird eine Lärmkontingentierung vorgenommen, um mögliche Lärmkonflikte vorbeugend zu verhindern (s.u.).

#### **Gewerbelärm:**

Für die Beurteilung der Geräuschsituation im maßgeblichen Einwirkungsbereich der festgesetzten Gewerbegebiete des Planbereichs wurden die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planbereichs ermittelt. Dies sind die Mischgebiete entlang der Mixsieper Straße und der Lennepers Straße und die allgemeinen und reinen Wohngebiete an der Bökerhöhe und an der Sensburger Straße. Bei der Ermittlung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe wurden keine Lärmkonflikte mit den schutzwürdigen Nutzungen festgestellt. Zur Vermeidung möglicher Lärmkonflikte durch die zukünftigen Gewerbegebiete werden die festgesetzten Gewerbeflächen deshalb gemäß § 1 (4) BauNVO entsprechend den akustischen Erfordernissen gegliedert. Die möglichen Nutzungen werden dabei in Form von Emissionskontingenten so eingeschränkt, dass die maßgeblichen Planwerte der TA Lärm für alle schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden. Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass in der Tagzeit in etwa eine gewerbegebietstypische Nutzung möglich ist. Wegen des festgesetzten Kontingents für die Nachtzeit sind nur Betriebe ohne relevante Nachtnutzung zulässig. Allenfalls in entsprechend ausgelegten Betriebsgebäuden können Produktionsvorgänge stattfinden. Geräuschrelevante Tätigkeiten im Freien oder Fahrzeugbewegungen sind in der Nacht kaum möglich. Der bestehende Gewerbebetrieb hält die festgesetzten Emissionskontingente ein. Die Details sind der in der Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, die konkrete Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten werden Lärmkonflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung bereits im Planungsstadium vermieden. Im Gewerbegebiet ist wie oben dargestellt eine angemessene gewerbliche Nutzung möglich, so dass eine städtebaulich sinnvolle Gebietsentwicklung erfolgen kann.

Darüber hinaus werden zur Verhinderung weiterer Immissionskonflikte (z.B. durch Luftschadstoffe oder Gerüche) Betriebe der Abstandsklasse I bis VI gemäß dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (VB 5-8804.25.1,V Nr. 1/98) ausgeschlossen. Außerdem sind auch Betriebe der Abstandsklasse VII, die starke Geruchsemissionen verursachen, nur ausnahmsweise zulässig. Dabei ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass von Betrieben keine Emissionen ausgehen, die mit der angrenzenden Wohnbebauung unvereinbar sind. Dies gilt auch für die Betriebe der Abstandsklasse VI. Schließlich sind Betriebe der Abstandsklasse VI, die mit einem (\*) gekennzeichnet sind, zulässig.

Bei der Formulierung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier der Formulierung die neueste Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde. Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel in umliegenden schutzwürdigen Gebieten weder Gefahren noch erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage. Da diese Abstände im Bebauungsplan Nr. 599 aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten. Durch die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulassung von Betrieben der Abstandsklasse VI sowie Geruchsemittenten der Abstandsklasse VII können atypische Einzelfälle im Sinne einer flexiblen Nutzung der Bauflächen zugelassen werden. Außerdem besteht die Möglichkeit zukünftige technische Entwicklungen beim Emissionsschutz o.ä. zu berücksichtigen. Durch die Verpflichtung zum Nachweis der Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen, ist ein ausreichender Immissionsschutz sichergestellt. Bei den Betrieben der Abstandsklasse VI, die mit einem (\*) gekennzeichnet sind, ergibt sich der angegebene Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Durch Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist die Lärmproblematik gelöst und Betriebe dieser Kennzeichnung können zugelassen werden.

### **Verkehrslärm:**

Die Verkehrsgeräuschsituation durch den Schienen- und Straßenverkehr ist für den Prognosezustand der Verkehrsaufkommens berechnet worden. Die maßgeblichen Geräuschquellen sind die Lenneper Straße mit ca. 35.000 Kfz am Tag (Prognose 2010), der festgesetzte P+R-Parkplatz mit ca. 70 Stellplätzen und die Regionalbahnstrecke mit ca. 120 Zugfahrten am Tag. In den Randbereichen der Gewerbegebiete zur Lenneper Straße hin werden die Orientierungswerte tags und nachts deutlich überschritten. Im zentralen und südlichen Bereich des Gewerbegebiets wird der Orientierungswert tags eingehalten und nachts überwiegend überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschirmen sind zwischen Verkehrswegen und zu schützender Bebauung sind aufgrund von Anzahl und Länge geräuschrelevanter Verkehrswege sowie der Abstandsverhältnisse und der Bauhöhen praktisch kaum realisierbar.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen ermittelt. Da im derzeitigen Planungsstand die konkrete Ausführung der Gebäude noch nicht bekannt ist, wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Diese wurden auf Basis einer Berechnung mit freier Schallausbreitung festgelegt, da für den überwiegenden Teil des Plangebiets die tatsächlich ausgeführte Bebauung im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen variieren kann. Damit wird der erforderliche Schallschutz immer gewährleistet, unabhängig davon ob ab-

schirmende Baukörper zeitlich vor oder nach einer zurückliegenden Bebauung errichtet werden. Eine Abweichung von den festgesetzten Lärmpegelbereichen ist deshalb im Einzelfall möglich, wenn nachgewiesen wird, dass mit der konkret gewählten Gebäudeausführung ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht wird.

Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann vollwirksam, wenn das Fenster geschlossen ist, hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen. Deshalb wird empfohlen, bei Beurteilungspegeln über 60 dB (a) am Tage bei besonders schutzbedürftigen Büronutzungen den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Für Wohnnutzungen wird dies bei Beurteilungspegeln ab 45 dB (A) zur Nachtzeit an Schlafräumen empfohlen. Ab dem Lärmpegelbereich IV wird dies zwingend festgeschrieben, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen.

#### **IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

##### **1. Sozialplan**

Ein Sozialplan ist derzeit nicht erforderlich.

##### **2. Kosten / Finanzierung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans fallen im öffentlichen Bereich die Kosten zur verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebiets an die Lennepers Straße an. Je nach der Verkehrintensität der zukünftigen Nutzung sind hier unterschiedliche Lösungen möglich, die von einer einfachen Rechtsabbiegespur bis zu einer ampelgeregelten Kreuzung mit der Möglichkeit zum Rechts- und Linksabbiegen reichen. Die Kosten hierfür reichen von ca. 135.000 € für eine Rechtsabbiegespur bis zu rd. 550.000 € für eine ampelgeregelte Kreuzung.