

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

gem. § 9 (8) Baugesetzbuch 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. 601 - Gebiet: Adolf-Clarenbach-Straße,
Friedhofstraße, Schmitzenbuscher Straße (ehemaliges Hallenbad
Lüttringhausen)**

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bestehende Nutzungen
5. Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD)

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse
4. Planungsrechtliches Verfahren

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 Stellplätze, Garagen und Car-Ports
 - 5.1.3 Nebenanlagen
 - 5.1.4 Gartenhäuser
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse
 - ~~5.2.3 Dachform und -neigung~~
 - 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
6. Umweltbezogene Belange
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Umweltbelange / Kompensation
 - 6.3 Altlasten
 - 6.4 Schallschutz
 - 6.5 Entwässerung

IV. Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen
2. Kosten / Finanzierung

V. Anlagen

1. Dokumentation der Sanierung des „ehem. Gaswerks Lüttringhausen“, August 2007
2. Altlasten-Gefährdungsabschätzung ehem. Gaswerk Lüttringhausen, Remscheid, März 1996
3. Sanierungsuntersuchung ehem. Gaswerk Lüttringhausen, Remscheid, Flurstück 160, Juni 1996
4. Sanierungsuntersuchung ehem. Gaswerk Lüttringhausen, Remscheid, Flurstücke 146 und 148, Juni 1996
5. Sanierungsuntersuchung ehem. Gaswerk Lüttringhausen, Remscheid, Flurstück 149, Juni 1996
6. Sanierungsplan nach § 6 BBodSchV "ehem. Gaswerk Lüttringhausen", Oktober 2003
7. Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Südlich des historischen Ortskernes von Lüttringhausen, in seiner unmittelbaren Nähe gelegen, befindet sich das Gelände des ehemaligen „Gaswerks Remscheid-Lüttringhausen“. Bereits um 1920 wurde das Gaswerk abgerissen und auf gleicher Fläche das Stadtbad Lüttringhausen in Form eines Hallenbades errichtet.

Mit dem Abriss des Hallenbades einschließlich seiner Nebengebäude und –anlagen sowie der Analyse und gesicherten Entsorgung der sich aus den Nutzungen der Vergangenheit ergebenden Altlasten, wurde im Jahr 2003 begonnen. Der gesamte Prozess wurde gutachterlich begleitet, er ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die entsprechenden Gutachten einschließlich des Berichts zur Altlastensituation aus dem Jahr 2007 dokumentieren den erfolgreichen Abschluss der Sanierung.

Das Gelände des ehemaligen Hallenbades Lüttringhausen stellt gegenwärtig eine unbebaute, innerstädtische Freifläche dar, bei deren Nutzung keine Einschränkungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen.

Vor diesem Hintergrund wird gegenwärtig eine städtebaulich verträgliche Neunutzung des Geländes, schwerpunktmäßig in Form einer Wohnnutzung, angestrebt. Mit der Aufstellung des BP 601 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des BP 601 befindet sich im Stadtbezirk Lüttringhausen, unmittelbar südlich an den historischen Ortskern angrenzend.

Die Umgebung des Plangebiets wird im Norden durch die kleinteiligen, historisch gewachsene und bis heute weitestgehend erhaltenen städtebaulichen Strukturen des Ortskernes geprägt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnbebauung. Westlich und östlich des Plangebiets schließen ebenfalls Wohngebäude, allerdings ohne historischen Bezug, an.

Südwestlich des Plangebiets, unmittelbar angrenzend, befindet sich der Lüttringhauser Friedhof. Die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind z.T. locker bebaut oder werden als PKW-Parkplätze und Freiflächen genutzt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet selbst wird begrenzt

- im Nordwesten und Nordosten durch die Adolf-Clarenbach-Str.
- im Südosten durch die Friedhofstr.
- Im Südwesten durch die Schmitzenbuscher Str.

Es befindet sich innerhalb eines infrastrukturell erschlossenen Umfeldes.

4. Bestehende Nutzungen

Wie die unmittelbare Umgebung wird auch ein Teil des Plangebiets selbst durch Wohnnutzung geprägt. Entlang der Friedhofstr. handelt es sich um eine überwiegend eingeschossige, straßenbegleitende Einfamilienhausbebauung.

Die übrigen Flächen des Plangebiets – begrenzt von Adolf-Clarenbach-Str. und Schmitzenbuscher Str. – stellen unbebaute, hinsichtlich der Altlastenproblematik abschließend sanierte, innerstädtische Freiflächen dar.

5. Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum Projekt

Die Luftbildauswertung des Planbereichs war möglich. Die vorliegenden Informationen ergeben keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann aber nicht gegeben werden. Bauarbeiten sind sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem 'Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen', das der Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen. Vorab werden Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung einschließlich Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet des BP 601 und seine nähere Umgebung Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 18.09.1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt für den nördlichen Teil des Plangebiets (ehemaliges Hallenbadgelände) Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dar. Der südliche Teil des Plangebiets – Bereich Friedhofstr. und teilweise Schmitzenbuscher Str. – wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes stimmen in Teilen nicht mehr mit der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellung für diesen Bereich überein. Anstelle der aufgegebenen Hallenbadnutzung sollen, unter Beachtung der bestehenden städtebaulichen Strukturen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets, Nutzungsformen, die einer Wohnnutzung entsprechen, entwickelt werden.

Der BP 601 weicht mit seinen Festsetzungen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ab. Da es sich bei diesem Bebauungsplan aber um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann (§ 13 a (1) Nr. 1 BauGB), ist die Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens in Form eines Parallelverfahrens nicht erforderlich (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB).

Die künftigen Festsetzungen des BP's ergeben sich aus den die Umgebung prägenden baulichen Strukturen (Festsetzung eines Wohngebiets), wie sie auch der rechtswirksame FNP hierfür bereits darstellt. Die seinerzeit im rechtswirksamen FNP aus nutzungsbezogenen Gründen gewählte Darstellung eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, für die Fläche des ehemaligen

Hallenbades, stellt unter großräumlicher Betrachtung des städtebaulichen Umfeldes ein eher a-typisches Element dar. Darüber hinaus finden mit den aktuellen Bebauungsplanfestsetzungen die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes entsprechende Berücksichtigung, so dass mit der Aufstellung des BP 601 eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der derzeitige Flächennutzungsplan wird durch den in der Neuaufstellung befindlichen FNP in Kürze abgelöst. Hier fand die aktuelle städtebauliche Entwicklung im Bereich des BP 601 bereits Berücksichtigung, so dass die betreffenden Flächen insgesamt als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Da der Eintritt der Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes nicht kurzfristig absehbar ist, erfolgt die Anpassung des wirksamen FNP auf dem Wege der Berichtigung (gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB).

3. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet des BP 601 wird von keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst.

Im Jahr 2002 erfolgte die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Ziel das ehemalige Hallenbad zu erhalten und als Veranstaltungshalle umzunutzen. Das Plangebiet seinerzeit war identisch mit dem Plangebiet des BP 601. Auf Grund sich ändernder Rahmenbedingungen wurde diese Planung nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht mehr weiter verfolgt. Den aktuellen Planungen liegt eine innerstädtische Freifläche zugrunde, da das Hallenbad zwischenzeitlich abgebrochen wurde.

Teilflächen des BP 601 befinden sich im Geltungsbereich der Denkmalbereichs- und Gestaltungssatzung Lüttringhausen aus dem Jahr 2001. Dies betrifft im Wesentlichen die Flächen des ehem. Hallenbades.

Nicht mehr im Geltungsbereich der Satzungen befindet sich die bestehende Bebauung entlang der Adolf-Clarenbach-Str., Friedhofstr. und Schmitzenbuscher Str. Im Rahmen der zu genehmigenden Bauanträge erfolgt eine entsprechende Beachtung der Satzungen

Für die Flächen der Gestaltungssatzung Lüttringhausen, die identisch sind mit den Flächen des BP 601 erfolgt die Aktualisierung der Gestaltungssatzung durch aufstellen einer entsprechenden Änderungssatzung, um so der sich durch den Abriss des Hallenbades Lüttringhausen hier stark gewandelten städtebaulichen Ausgangssituation – Freifläche zur Errichtung einer größeren Neubaumaßnahme in zusammenhängender Form – unter Beachtung des historischen Umfeldes gerecht werden zu können.

4. Planungsrechtliches Verfahren

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 01.01.2007 in Kraft getreten, was zu einer Änderung des Baugesetzbuches, in den im Gesetz genannten Punkten, führte. Neben anderen Aspekten ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein wesentlicher Bestandteil des Gesetzes und damit der Änderungen bzw. Ergänzungen des BauGB (§ 13 a BauGB).

Bebauungspläne die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei darf die gem. § 13 a (1) Nr. 1 oder Nr.2 BauGB max. zulässige Grundfläche nicht überschritten werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet. Sofern der Bebauungsplan von den

Darstellungen des FNP abweicht, so kann er vor der FNP-Änderung aufgestellt werden. Der FNP ist dann auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Wie bereits erwähnt, sind die Regelungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB zu erfüllen. Bezogen auf den BP 601 bedeutet dies, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20000 m² betragen muss, wobei weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zu berücksichtigen sind (§ 13 a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB). Dies ist unter Zugrundelegung der festgesetzten überbaubaren Flächen bei einer Gesamtgröße des WA-Gebiets von ca. 7400 m² gewährleistet. Weitere Bebauungspläne werden in der näheren Umgebung des Plangebiets gegenwärtig nicht erarbeitete, so dass sich auch hieraus kein Kumulationseffekt hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Flächen ergeben kann.

Die Aufstellung des BP 601 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Die mit Umsetzung des BP's möglichen baulichen Maßnahmen unterliegen gem. Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gleiches gilt für die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht. Gem. § 13 a (1), vorletzter Satz, BauGB kann damit das beschleunigte Verfahren zur Planaufstellung angewendet werden.

Bei dem BP 601 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bei dem innerstädtische Brachflächen einer Neunutzung zugeführt werden.

Weder die Lage des Plangebiets noch seine geplante bauliche Ausnutzung stellen dabei eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Damit erfüllt der Bebauungsplan auch diesbezüglich die erforderlichen Kriterien (§13 a (1) letzter Satz BauGB) zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens.

Zur zeitlichen Straffung des Verfahrens wird von den Möglichkeiten gem. § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) u. (3) Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht. Damit entfällt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, stattdessen erfolgt die Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.

Es wird auf die Durchführung der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), die Erarbeitung des Umweltberichtes (§ 2 a BauGB), die Mitteilung welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 (2) Satz 2 BauGB) und die zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) verzichtet, da es sich – wie bereits erwähnt – um ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des BP 601 handelt und diese gem. §13 a (2) Nr. 1 i.V. m. §13 (2) und (3) Satz 1 zulässig ist.

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet des BP 601 befindet sich in einem bebauten, infrastrukturell erschlossenen Bereich Lüttringhausens. Die PKW-Erschließung erfolgt aus östlicher Richtung über die Richthofenstr. / Friedhofstr. oder Richthofenstr. / Adolf-Clarenbach-Str. sowie die Schmitzenbuscher Str. Eine Anfahrbarkeit aus nördlicher Richtung ist auf Grund des hier vorhandenen historischen Stadtkern und seiner beengten Verkehrsführung nicht möglich. Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit gibt es keine diesbezüglichen Einschränkungen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls grundsätzlich gewährleistet. Die Möglichkeit zur Nutzung eines differenzierten Steckernetzes steht im Bereich des Lüttringhauser Rathauses zur Verfügung (Entfernung ca. 650 m).

2. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Die vorhandenen Straßen Schmitzenbuscher Str. / Friedhofstraße / Adolf-Clarenbach-Str stellen auch die innere Erschließung des Plangebietes dar. Die bestehende Bebauung wird über die Friedhofstr. / Schmitzenbuscher Str. bereits heute hinlänglich erschlossen; die geplante Bebauung wird ebenfalls an die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Straßen, Schmitzenbuscher Str., Adolf-Clarenbach-Str. angebunden.

Der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass es sich bei den Erschließungsanlagen Adolf-Clarenbach-Str., Friedhofstr. und Schmitzenbuscher Str. um unfertige Erschließungsanlagen handelt, nach deren erstmalig endgültiger Herstellung Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB zu erheben sein werden.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen. Die Anlage öffentlicher Stellplätze ist aufgrund des vorhandenen, räumlich begrenzten Straßengerüsts nur eingeschränkt möglich. Die an der Nordwestseite des Plangebiets (nördl. des ehemaligen Hallenbades) verlaufende Verkehrsfläche ist gegenwärtig überdimensioniert. Der Bebauungsplan setzt hier nur die funktional erforderliche Fläche festsetzen. Das bedeutet eine Verkehrsflächenbreite von 9,00 m zur Unterbringung des PKW-Verkehrs einschließlich vereinzelter Stellplätze. Die verbleibende, gegenwärtig als Straßenraum genutzte Fläche, die direkt an das Flurstück 160 angrenzt, kann dann einer privaten Nutzung, unter Beachtung des erforderlichen Einziehungsverfahrens, zugeführt werden,

3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereichs. Aus diesem Grund ist auch dessen Ver- und Entsorgung durch Anschluss an das Leitungsnetz der Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet. Dies gilt u.a. für die vorhandenen Einrichtungen wie Strom, Gas, Wasser etc. sowie für fernmeldetechnische Versorgungsanlagen.

Behandlung Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal im Bereich der Schmitzenbuscher Str. zugeleitet. Von dort wird es weiter zur Kläranlage Solingen Kohlfurth geleitet.

Die im Bereich der Friedhofstr./Schmitzenbuscher Str. vorhandene Bebauung leitet ihr anfallendes Mischwasser gegenwärtig über einen Privatkanal, der u.a. über die Flurstücke Nr. 146, 148,149 und 160 (Gelände des ehem. Hallenbades) verläuft in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Schmitzenbuscher Str. ein. Zwischen dem derzeitigen Eigentümer dieser Fläche (Stadtwerke Remscheid) und den angeschlossenen Nutzern des Privatkanals, bestehen entsprechende vertragliche Vereinbarungen zur Einleitung und Entsorgung ihres Abwassers. Bei einer Veräußerung und Neubebauung des ehemaligen Hallenbadgrundstückes ist daher zu gewährleisten, dass auch zukünftig die Einleitung des anfallenden Mischwassers aus der Bebauung Friedhofstr./Schmitzenbuscher Str. in den Mischwasserkanal in der Schmitzenbuscher Str. unter Nutzung entsprechender Kanaltrassen auf dem ehemaligen Hallenbadgrundstück gesichert ist.

Behandlung Regen- und Drainwasser

Eine Versickerung des im Plangebiet bei einer Neubebauung anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund der bestehenden Untergrundverhältnisse und des zu erwartenden Grundwassers nicht möglich. Ein Anschluss an den Mischwasserkanal entfällt aus Kapazitätsgründen ebenfalls.

Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Lüttringhauser Bach zuzuleiten. Die hierfür herzustellende Bachverrohrung ist seitens des Investors auf dem zur Bebauung anstehenden Grundstück und weiter bis zum Anschluss an die bestehende Leitung zu errichten. Dieser Anschlusspunkt befindet sich in etwa auf der Höhe des Gebäudes Schmitzenbuscher Str. 10. Ergänzend hierzu wird seitens der Stadt Remscheid – REB – die Verbindung des auf dem Grundstück Adolf-Clarenbach-Str. 15 vorhandenen Teichüberlaufes an die auf dem Bebauungsplangebiet errichtete Bachverrohrung hergestellt.

Für die Errichtung der gesamten Bachtrasse (vom Teichüberlauf bis zum Anschlusspunkt in Höhe Schmitzenbuscher Str. 10) ist eine wasserrechtliche Ausbaugenehmigung gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Die hierfür notwendigen Plangenehmigungsunterlagen für die gesamte Bachtrasse sind seitens des Investors ausführungsfähig zu erstellen. Hierbei ist der Abschnitt vom Teichüberlauf bis zum BP-Gebiet (s.o.) in enger Abstimmung mit den REB zu planen. Die Plangenehmigungsunterlagen sind der Stadt zu übergeben, die den Antrag nach § 31 WHG bei der zuständigen Behörde – UWB – stellt.

Da die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets für das Niederschlagswasser nur in Verbindung mit der genehmigten Bachtrasse gewährleistet ist, kann eine Baugenehmigung erst nach positivem Abschluss des Verfahrens gem. § 31 WHG erteilt werden. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan hier die entsprechende bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB, die besagt, dass eine Baugenehmigung erst erteilt werden kann, wenn die Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagswassers gesichert ist.

4. Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich in enger Nachbarschaft zum historischen Ortskern von Lüttringhausen. Die sich hieraus ergebenden kleinteiligen städtebaulichen Strukturen prägen seine unmittelbare Umgebung.

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von zu Wohnzwecken nutzbaren Gebäuden unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Strukturen zu schaffen. Eine harmonische Integration der Neubaumaßnahmen in das städtebauliche Gefüge ist Ziel dieser Bauleitplanung. Um eine diesbezüglich differenzierte Einflussnahme zu gewährleisten, wird die Planung mit dem Grundstückseigentümern vor einem Verkauf der Fläche abgestimmt. Diese Abstimmung gilt auch für alle nachfolgenden Grundstückseigentümer.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Baugebiete

Ausgehend von den umgebenden Nutzungsstrukturen und den im Plangebiet selber vorkommenden Nutzungen, setzt der BP 601 ein Allgemeines Wohngebiet für die zur Verfügung stehenden bebaubaren Flächen fest.

Die Errichtung von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, wird im Gebiet des BP 601 ausgeschlossen. Einer dezentrale Ansiedlung kleinerer Geschäfte abseits der „Hauptgeschäftsstandorte“ soll damit entgegengewirkt und die Gertenbachstr. / Richthofenstr. / Remscheider Str. als eigentliche Geschäftsstandorte des Lüttringhauser Ortskernes gefördert werden

Die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Tankstellen wird auf Grund des begrenzten Platzangebotes, der unmittelbaren Nähe zu bestehender Wohnbebauung, der dezentralen Lage und der durch das enge Straßengerüsts problematischen Anfahrbarkeit für größere Lieferfahrzeuge, ausgeschlossen. Ebenfalls auf Grund des begrenzten Flächenangebots und seiner an dieser Stelle städtebaulich schwer integrierbaren Zweckbauten (z.B. Gewächshäuser) erfolgt auch der Ausschluss von Gartenbaubetrieben.

5.1.2 Stellplätze, Garagen und Car-Ports

Zur Sicherung zusammenhängender unbebauter Grünflächen im Innenbereich des Bebauungsplanes, die hier gleichzeitig eine Art Gliederung zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Neubebauung darstellen, und zur Minimierung der entsprechenden Erschließungswege auf den Privatgrundstücken, ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Car-Ports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einzige Ausnahme bilden solche Stellplätze, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Hier kann der Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden.

Um das bestehende, räumlich z.T. begrenzte Straßengerüst nicht negativ durch Anwohnerparkverkehre zu belasten, ist der private Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. So wird einer Behinderung des Fahrzeugverkehrs und einer negativen Beeinträchtigung des historisch gewachsenen Straßenbildes entgegen gewirkt.

5.1.3 Nebenanlagen

Zur Sicherung einer im Innenbereich des Bebauungsplanes vorhandenen zusammenhängenden Grünfläche ist auch die Errichtung von Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Flächen zulässig. Der Erhalt der zusammenhängenden Grünfläche dient einer gewissen Gliederung des Plangebiets, indem ein baulicher Abstand zwischen Bestand und Neuplanung entsteht. Nebenanlagen würden dieser Gliederungsfunktion entgegenwirken.

5.1.4 Gartenhäuser

Ebenfalls mit dem Ziel den zusammenhängenden Grünbereich im Inneren des Plangebiets in seiner Wirkung weitestgehend zu erhalten, wird die Errichtung von genehmigungsbedürftigen Gartenhäusern außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Da es sich um eine Grünfläche von begrenztem Umfang handelt, würden größer dimensionierte Gartenhäuser die Grünwirkung dieser Fläche in ihrer Gesamtheit negativ beeinflussen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (sh. auch Pkt. 4 der Begründung)

5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist geprägt von einer aufgelockerten, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung auf durchgrüntem Privatparzellen. Lediglich nahe der Nordgrenze des Plangebiets finden sich die Ausläufer der verdichteten Bauweise des historischen Stadtkerns. Dabei dokumentieren die zunehmend aufgelockerten städtebaulichen Strukturen den Abschluss der historischen Bebauung und den Beginn moderner, bis in die Gegenwart reichender Bausubstanz.

Vor diesem Hintergrund erfolgt für den BP 601 die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, so dass sich eine aufgelockerte Bebauung mit zugeordneten Freiflächen entwickeln kann. Dies entspricht u.a. auch der gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze.

In Abhängigkeit von der Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird für das Baufeld 1 eine Geschossflächenzahl von 1,2 und für Baufeld 2 eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt bei einer zulässigen ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise und zulässigen Dachausbauten noch mögliche Geschossflächen im Dachgeschoss.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets stellen in ihrem mittleren Teil einen in nördlicher Richtung, in unregelmäßiger Ausprägung, abfallenden Hang dar. Die an die nördlich und südlich verlaufende öffentliche Verkehrsfläche direkt angrenzende Teile des Allgemeinen Wohngebiets besitzen dabei fast kein Gefälle mehr. Um eine höhenmäßige Integration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten und eine überhöhte Bebauung in Bezug zu dem nördlich verlaufenden Abschnitt der Adolf-Clarenbach-Str. (Straßenabschnitt vor ehemaligem Hallenbad) und der hier angrenzenden Bebauung zu verhindern, erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung innerhalb des Baufeldes 1 (u.a. angrenzend an Adolf-Clarenbach-Str.) und einer eingeschossigen Bebauung in Baufeld 2 (angrenzend an Friedhofstr.). Für beide Baufelder gilt, dass ein zweites (Baufeld 2) bzw. drittes (Baufeld 1) Vollgeschoss dann zulässig ist, wenn es sich hierbei ausschließlich um ein ausgebautes Dachgeschoss handelt.

~~5.2.3 Dachform und -neigung~~

~~Unter Beachtung der bestehenden Bebauung ist die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach unzulässig. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Zulassungsfähigkeit von geneigten Dachformen, sofern ihre Dachneigung zwischen 15° und 44° liegt.~~

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (sh. auch Pkt 4 der Begründung)

5.3.1 Bauweise

Mit dem Ziel eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung im Bereich des BP 601 planungsrechtlich zu schaffen und zu sichern, was zum einen den umgebenden städtebaulichen Strukturen entspricht und zum anderen - in Verbindung mit den bestehenden städtebaulichen Strukturen - die weitere bauliche Entwicklung im Anschluss an den historischen Stadtkern von Lüttringhausen dokumentiert, erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise für das gesamte Plangebiet.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper in dem bislang unbebauten Teil des Plangebietes zu gewährleisten und die bestehende Bebauung planungsrechtlich langfristig einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern, erfolgt die Festsetzung großzügig überbaubarer Flächen. Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt die max. zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks.

△

5.4 Grünflächen und Spielplätze

Von dem Plangebiet des BP 601 aus ist der landschaftliche Freiraum im Bereich des Schmitzenbuscher Tales in wenigen Gehminuten zu erreichen. Damit stehen verkehrstechnisch gefahrlos zu erreichende Naherholungsflächen in großem Umfang zur Verfügung. Da auch das Plangebiet selbst von privaten Grünstrukturen durchzogen wird, kann auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche verzichtet werden.

Aus der Spielflächenplanung ergibt sich für den Stadtbezirk Lüttringhausen, Stadtteil 601 (= Lüttringhausen Mitte) ein Spielflächenfehlbedarf von 81 %. Durch die günstige Nähe zum

landschaftlichen Freiraum, der überwiegend verkehrstechnisch gefahrlos zu erreichen ist, stehen aber zahlreiche Spielmöglichkeiten zur Verfügung, was eine gewisse Kompensation des Fehlbedarfs bedeutet.

Direkt nordwestlich an das Plangebiet angrenzend (Eckbereich Schmitzenbuscher Str. / Adolf-Clarenbach-Str.) besteht ein Spielplatz der Kategorie B mit einer Flächengröße von 382 m². Dieser könnte ebenfalls von Bewohnern des Plangebiets genutzt werden. Ein C-Spielplatz steht nicht in vertretbarer Entfernung zur Verfügung. Der nächst gelegene C-Spielplatz befindet sich im Bereich des Jahnplatzes.

Auf Grund der günstigen Freiraumsituation, des unmittelbar angrenzenden B-Spielplatzes und der im Plangebiet angestrebten Sicherung unbebauter, durchgrünter, privater Freiflächen kann auf die Festsetzung eines C-Spielplatzes verzichtet werden. Hinzu kommt, dass in Abhängigkeit von der späteren baulichen Nutzung des Geländes (z.B. betreutes Wohnen) sich ein entsprechender Spielflächenbedarf nicht ergibt.

5.5 Bäume und Sträucher

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher werden entsprechend Ihrer Wertigkeit planungsrechtlich festgesetzt und damit in ihrem Bestand langfristig gesichert. Dies betrifft die Baumallee entlang der Schmitzenbuscher Str. und einige Baumstandorte südöstlich des Kurvenbereichs Adolf-Clarenbach-Str.

Die Baumallee entlang der Schmitzenbuscher Str. stellt neben ihrer ökologischen Bedeutung ein an dieser Stelle stadtgestalterisch prägendes Element von hoher Wertigkeit dar. Die Beschaffenheit und Anordnung der Bäume lassen durch ihren in den Sommermonaten dichten Grünschluss des Laubwerks den Alleecharakter nicht nur optisch sondern auch räumliche erlebbar werden. Daneben stellt die Allee z.T. eine Gliederung zwischen den baulichen Strukturen östlich der Schmitzenbuscher Str. und den Grünstrukturen westlich der Schmitzenbuscher Str. dar.

Vorrangiges Ziel ist die Sicherung der Allee durch den vorhandenen Baumbestand. Um aber den Alleecharakter auch bei Abgang einzelner Bäume künftig zu gewährleisten, wird nicht nur der vorhandene Baumbestand planungsrechtlich gesichert, sondern auch - mittels entsprechender textlicher Festsetzungen - die Neuanpflanzung eines Baumes bei Abgang des Bestandes gesichert.

Ein Baumstandort im Plangebiet, nahe der Adolf-Clarenbach-Str., südlich Haus Friedhofstr. 10, wird durch die Neuplanung beeinträchtigt. Für die erforderliche Entfernung des Baumes ist gem. Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid eine entsprechende Ersatzpflanzung zu leisten. Dies ist im Detail im späteren Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

5.6 Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine rechtskräftig eingetragenen Baudenkmäler. Damit entfällt deren nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB.

5.7 Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von **Bodendenkmälern** nicht ausgeschlossen. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. Umweltbezogene Belange

6.1 Allgemeines

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 601 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der den Kriterien des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB – festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m², kein Kumulationseffekt durch weitere, in der näheren Umgebung vorgesehene Bebauungspläne - entspricht, wird er im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dementsprechend erfolgt weder die Durchführung einer Umweltprüfung noch die Erarbeitung eines Umweltberichtes (§ 13 a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB); näheres sh. auch Pkt. II, Nr. 2-4 dieser Begründung.

6.2 Umweltbelange / Kompensation

Da der Bebauungsplan Nr. 601 den Kriterien eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung entspricht und damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, sind gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB die von der Planung ggf. ausgelösten Eingriffe entsprechend § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig einzustufen und ist der Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich.

Damit erübrigt sich eine entsprechende Kompensationsermittlung auf Grund der rechtlichen Ausgangslage.

Der im Plangebiet vorhandenen wertvolle Baumbestand wird, mit Ausnahme eines Baumstandortes, nicht tangiert. Die Kompensation für die Entfernung des erhaltenswerten Baumstandortes erfolgt auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid.

Sonstige Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes werden durch die Planung zum BP 601 nicht ausgelöst, da es sich hier - unter ökologischen Gesichtspunkten – um eine innerstädtische Brachfläche von untergeordneter Bedeutung handelt.

6.3 Altlasten

Eine Teilfläche des Bebauungsplanes (Gemarkung Lüttringhausen, Flur 58, Flurstücke Nr. 146, 148, 149, 160) umfasst das zur Zeit unbebaute Gelände des ehemaligen Hallenbades Lüttringhausen. Bis etwa um 1920 befand sich auf diesem Gelände das „Gaswerk Remscheid-Lüttringhausen“, nach dessen Abbruch wurde hier das Hallenbad Lüttringhausen errichtet, dessen Entfernung im Jahr 2003 eingeleitet wurde.

Aufgrund der vorausgegangenen Nutzungen waren Altlasten auf diesem Gelände zu erwarten. Aus diesem Grund erfolgten im Auftrag des Grundstückseigentümers die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen des Geländes sowie der gutachterlich begleitete Rückbau des ehemaligen Hallenbades. Eine zusammenfassende Auswertung aller in diesem Zusammenhang erarbeiteten Unterlagen stellt die Dokumentation 'Sanierung ehem. Gaswerk Lüttringhausen' (August 2007) der Firma Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH dar.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass eine Beprobung des Geländes (17 Proben) den Nachweis der erfolgreichen Sanierung erbracht hat. Bei einer neuen Nutzung des Geländes bestehen keine Einschränkungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die im Zusammenhang mit einer Neubebauung erforderlichen Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Nicht einbezogen in die Untersuchungen waren die Flächen der Gebäude Friedhofstr. 10 – 18 und Schmitzenbuscher Str. 15. Der Schwerpunkt der für das Plangebiet durchgeführten Altlastenersterfassung konzentrierte sich daher auf diese Bereiche. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ergaben sich aus den Ergebnissen der Altlastenersterfassung aber keine Notwendigkeiten weitergehender Untersuchungen oder Kennzeichnungspflichten einzelner Flächen im Bebauungsplan.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird allerdings in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die hinteren Grundstücksbereiche der Häuser entlang der Friedhofstr. und des Hauses Schmitzenbuscher Str. 15 bis zur Neubebauung in den 1950er Jahren zum Gaswerk-/Hallenbadgrundstück gehört haben:

- Das Haus Nr. 15 ist vermutlich zwischen 1891 und 1900 als Wohnhaus erbaut worden. Hinweise auf eine gaswerkstypische Nutzung liegen hierfür nicht vor.
- Auf den unmittelbar benachbarten Flächen des sanierten Gaswerksgrundstücks wurden im Rahmen der Sanierungsuntersuchung, -planung und der Sanierung Bodenproben untersucht. Die Ergebnisse sprechen dafür, dass auf den markierten Grundstücksbereichen keine gaswerkbedingten und nutzungsrelevanten Bodenverunreinigungen zu erwarten sind.
- Die Grundstücke liegen im Höhengniveau höher als das ehemalige Gaswerk, so dass eine negative Beeinflussung durch gaswerkstypische Schadstoffe unwahrscheinlich ist. Auf Grund der vorgenannten Punkte werden Untersuchungen in dem markierten Bereich für nicht erforderlich gehalten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Offenlage des Bebauungsplanes wird um Mitteilung an den Fachbereich für Städtebau und Stadtentwicklung gebeten, wenn über das Vorhandensein eventuell kontaminierter Böden im Plangebiet Erkenntnisse vorliegen.

6.4 Schallschutz

Mit der Aufstellung des BP 601 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von zu Wohnzwecken nutzbaren Gebäuden geschaffen. Dies entspricht auch dem umgebenden Gebietscharakter. Immissionsrelevante Einschränkungen gehen weder von der Planung noch von der bestehenden Bebauung aus. Damit kann auf die Durchführung weitergehender schalltechnischer Untersuchungen verzichtet werden.

6.5 Entwässerung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers wird im einzelnen in der Begründung unter Pkt. III, Nr. 2, dargestellt. Das anfallende Schmutzwasser wird über den Mischwasserkanal der Schmittenbuscher Str. der Kläranlage Solingen-Kohlfurth zugeleitet. Der Großteil des unverschmutzten Niederschlagswassers wird über eine entsprechende Verrohrung in den Schmittenbuscher Bach eingeleitet. Eine Versickerung im Plangebiet selbst ist auf Grund des anstehenden Grundwassers nicht möglich.

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan / bodenordnende Maßnahmen

Ein Sozialplan oder bodenordnende Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich.

2. Kosten / Finanzierung

Die Erschließung der überbaubaren Flächen ist durch das bestehende Straßengerüst hinlänglich gesichert.

Die abwassertechnisch erforderlichen Leitungstrassen (u.a. Anschluss an verrohrten Bachlauf und öffentl. Mischwasserkanalisation) sind durch den Investor zu tragen.

Mit der Aufstellung des BP 601 sind keine Kosten für die Stadt Remscheid verbunden.