

**2.8 Nummer 8**  
(s. Anlage 8, Stellungnahme vom 05.02.2016)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme vom 05.02.2016, die sich im Wesentlichen auf die im Rahmen der ersten Offenlage abgegebene Stellungnahme vom 11.06.2015 bezieht, wird zur Kenntnis genommen. Über die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen entscheidet der Rat am 13.12.2016. Es wird auf den Abwägungsvorschlag im Ergebnisbericht verwiesen, über den der Rat zu entscheiden hat. Die aktualisierten Punkte oder Ergänzungen der Abwägungsvorschläge werden nachfolgend dargestellt.

Die Wupperstraße durchquert diagonal den künftig als Sondergebiet SO1 festgesetzten Planbereich. Deshalb ist ein Rückbau dieses Teils der Wupperstraße in Teilen erforderlich. Es handelt sich hierbei um die Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Lennep, Flur 21, Flurstück 458 , beginnend an der Rader Straße bis zur Einmündung der Straße „Am Stadion“, sowie um die Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Lennep, Flur 21, Flurstück 486 im gleichen Bereich zwischen Rader Straße und „Am Stadion“, soweit sich dieses in der Örtlichkeit als Straßenfläche darstellt. Um den Rückbau durchzuführen wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 657 ein Entwicklungsverfahren eingeleitet. Stellungnahmen können in diesem Eigenständigen Verfahren eingebracht werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

**2.59 Nummer 59**

(s. Anlage 59 zur Anlage 2.3, Stellungnahme vom 11.06.2015)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Grundstücke des Einwenders, Mühlenstraße 34 und Rader Straße 1, liegen außerhalb des Plangebiets, diesem aber unmittelbar angrenzend in Höhe der geplanten Tiefgaragenzufahrt zum DOC.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung hat der Rat der Stadt Remscheid mit Beschluss vom 11.12.2014 festgelegt, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Variante Netzfall 4 weiter zu verfolgen. Im Netzfall 4 wird der motorisierte Individualverkehr hauptsächlich von der wegfallenden Wupperstraße auf die südlich parallel verlaufende Straße Am Stadion (südlicher Abschnitt) und die Ringstraße zwischen der Einmündung am Stadion und der Kreuzung Ringstraße/Rader Straße verlagert. Die Buslinien werden über den nördlichen Abschnitt der Straße Am Stadion, über die Spielberggasse sowie über die Mühlenstraße geführt. Auf der Grundlage dieser Planung ergibt sich an den Grundstücken des Einwenders keine Erhöhung sondern eine Verminderung der Verkehrsbelastung. Im Bereich der Rader Straße in Höhe des Grundstücks Rader Straße 1 und Mühlenstraße 34 ist im Bestand eine Verkehrsmenge von 7.700 DTV/24h ermittelt worden. Diese Verkehrsmenge vermindert sich auf 3.400 DTV/24h. Nur im weiteren nordöstlichen Verlauf der Mühlenstraße steigt die Belastung von derzeit etwa 2.500 DTV/24h auf 3.000 DTV/24h, während die Belastung im Einmündungsbereich zur Wupperstraße von derzeit 7.200 DTV/24h auf 1.700 DTV/24h sinkt. Entsprechend kommt es nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung bei Realisierung der Planung auch nicht zu einer Erhöhung sondern ebenfalls zu einer Verminderung der Belastung der Grundstücke des Einwenders durch Verkehrslärmimmissionen. Auch eine Verschlechterung der Erreichbarkeit der Grundstücke des Einwenders tritt nach Realisierung des Vorhabens nicht ein. Insbesondere ist unzutreffend, dass die Mühlenstraße zur Hauptzufahrtsstraße zur Altstadt wird. Vielmehr wird nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung die Verkehrsbelastung im Bereich der Grundstücke des Einwenders im Vergleich zum Bestand insgesamt sinken.

Abgesehen davon, dass sich die Verkehrslärmbelastung an den Grundstücken des Einwenders bei Realisierung der Planung nicht erhöht sondern vermindert, ist diese Belastung auch nicht unzumutbar. Zwar werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin überschritten. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete, in denen das Wohnen uneingeschränkt zulässig ist, werden dagegen eingehalten.

Auch die auf Grund des Betriebes des DOC und der Tiefgarage zu erwartenden Lärmimmissionen bewegen sich innerhalb der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden insoweit sogar die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten.

Die schadstofftechnische Untersuchung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurde, hat ergeben, dass im Bereich der Grundstücke des Einwenders auch nicht mit unzumutbaren Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Eine erhebliche Belastung mit Luftschadstoffen ist nach den Aussagen in diesem Gutachten nur entlang der Ringstraße zu erwarten. Die Konzentration nimmt in den Randbereichen und damit auch im Bereich der Grundstücke des Einwenders so stark ab, dass sie nicht als wesentlich einzustufen ist.

Aus diesen Gründen ist auch nicht davon auszugehen, dass sich in Folge der Realisierung der Planung die Vermietsituation der Grundstücke des Einwenders deutlich negativ verändern wird.

Soweit der Einwenders auf einen Wertverlust seiner Objekte hinweist, ist zunächst darauf zu verweisen, dass die Prognosen keinen Hinweis darauf geben, dass die Verkehrsbelastung sowie die Lärm- und Luftschadstoffbelastung an den Grundstücken des Einwenders unzumutbar sind. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Interesse des Einwenders, als Eigentümer von Grundstücken außerhalb des Plangebietes, möglichst vor planbedingt erhöhten Immissionen oder sonstigen nachteiligen Auswirkungen der Planung verschont zu bleiben, berücksichtigt worden. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der bereits zitierten und dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten führt die Realisierung der Planung nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen, so dass die Grundstücke des Einwenders nach wie vor zweckentsprechend genutzt werden können. Selbst wenn die Realisierung der Planung zu einer Verkehrswertminderung der – außerhalb des Plangebiets gelegenen – Grundstücke des Einwenders führen würde, würde es sich dabei um eine nur mittelbare Auswirkung der Planung handeln, durch die keine schutzwürdige Position des Einwenders begründet würde, die über das Abwägungsinteresse der Belange des Eigentümers - die berücksichtigt wurden - hinausgeht. Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Der Beschluss des Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschusses vom 17.12.2015 zur Stellungnahme vom 11.06.2015 wird damit geändert.

## 2.60 Nummer 60

(s. Anlage 60 zur Anlage 2.3, Stellungnahme vom 11.06.2015)

### Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück des Einwenders, Mühlenstraße 29, liegt innerhalb des Plangebiets, und ist dort als Gewerbegebiet gem. § 8 mit einer bestandsschutzsichernden Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für das dort vorhandene Wohnhaus festgesetzt worden.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung hat der Rat der Stadt Remscheid mit Beschluss vom 11.12.2014 festgelegt, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Variante Netzfall 4 weiter zu verfolgen. Im Netzfall 4 wird der motorisierte Individualverkehr hauptsächlich von der wegfallenden Wupperstraße auf die südlich parallel verlaufende Straße Am Stadion (südlicher Abschnitt) und die Ringstraße zwischen der Einmündung Am Stadion und der Kreuzung Ringstraße/Rader Straße verlagert. Die Buslinien werden über den nördlichen Abschnitt der Straße Am Stadion, über die Spielberggasse, sowie über die Mühlenstraße geführt. Auf der Grundlage dieser Planung ergibt sich am Grundstück des Einwenders eine Erhöhung der Verkehrsbelastung und in der Folge an der zur Mühlenstraße hin orientierten Außenwand des dort vorhandenen Wohnhauses auch eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um ca. 5 dB. Auch diese erhöhte Verkehrslärmbelastung ist dem Einwender nach Auffassung der Stadt allerdings zumutbar. Sie überschreitet nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 (auch) für Mischgebiete; sie überschreitet jedoch nicht die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls uneingeschränkt zulässig ist. Ohne dass es entscheidungserheblich darauf ankäme, ist darauf hinzuweisen, dass sich die Verkehrslärmbelastung des Grundstücks des Einwenders Richtung Süden bei Realisierung der Planung erheblich reduzieren wird, weil die derzeit hier verlaufende Wupperstraße im Zuge der Realisierung der Planung eingezogen wird. Eine Verschlechterung der Erreichbarkeit des Grundstücks des Einwenders tritt nach Realisierung des Vorhabens nicht ein. Insbesondere ist unzutreffend, dass die Mühlenstraße zur Hauptzufahrtsstraße zur Altstadt wird.

Die auf Grund des Betriebes des DOC und der Tiefgarage zu erwartenden Lärmimmissionen bewegen sich innerhalb der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden insoweit sogar die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten.

Die schadstofftechnische Untersuchung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurde, hat ergeben, dass im Bereich der Grundstücke des Einwenders auch nicht mit unzumutbaren Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Eine erhebliche Belastung mit Luftschadstoffen ist nach den Aussagen in diesem Gutachten nur entlang der Ringstraße zu erwarten. Die Konzentration nimmt in den Randbereichen, und damit auch im Bereich des Grundstücks des Einwenders, so stark ab, dass sie nicht als wesentlich einzustufen ist.

Soweit der Einwender auf eine Wertminderung seines Grundstücks verweist, ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan die derzeitige planungsrechtliche Situation aufgreift und durch eine bestandssichernde Festsetzung absichert. Insbesondere wird das Grundstück zusammen mit den östlich angrenzenden Grundstücken seiner Nutzungsstruktur entsprechend, gemäß der bestandssichernden Festsetzung

aber unter Berücksichtigung des auf dem Grundstück genehmigten und vorhandenen Wohnhauses, als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Prognosen in den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten zeigen, dass an den Grundstücken des Einwenders keine unzumutbaren Verkehrs- und Gewerbelärm- und/oder Luftschadstoffimmissionen zu erwarten sind, so dass die Grundstücke wie bisher genutzt werden können. Mit einer Wertminderung ist auf Grund der Überplanung nach Auffassung der Stadt deshalb nicht zu rechnen. Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Der Beschluss des Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschusses vom 17.12.2015 zur Stellungnahme vom 11.06.2015 wird damit geändert.

**2.61 Nummer 61**

(s. Anlage 61 zur Anlage 2.3, Stellungnahme vom 11.06.2015)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme zur aufwendig gestalteten Fassade des Betriebsgebäudes wird zur Kenntnis genommen.

Aus stadtplanerischer Sicht war das damalige Ziel, die Fassade an der Wupperstraße entsprechend zu gestalten, richtig. Dies gilt nach Auffassung der Stadt auch weiterhin. Auch bei dem geplanten Wegfall der Wupperstraße als öffentliche Straße bleibt das Betriebsgebäude auf Grund des im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes weiterhin auch von Süden und von Westen aus und auch von Kunden und Besuchern des Betriebs anfahrbar, sodass das Betriebsgebäude und der gesamte Betrieb weiterhin von der Gestaltung der Fassade profitieren.

Die Stellungnahme zur geänderten Verkehrsführung und zum Entfall der Wupperstraße wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden im Ergebnis nicht geteilt.

Das Betriebsgrundstück ist weiterhin über die Mühlenstraße erreichbar und erschlossen. Die für den Betrieb der Druckerei notwendige Andienung des Betriebsgrundstücks von Süden zu den dort vorhandenen Anlieferungseinrichtungen kann auch nach Einziehung und Sperrung der Wupperstraße erfolgen. Der Bebauungsplan setzt hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest. Das Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten der Anlieger, also auch zugunsten des Einwenders, und der Versorgungsträger, und das Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. In dem vor Satzungsbeschluss mit dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wurden außerdem mehrere Regelungen vereinbart, durch die sichergestellt ist, dass die innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gelegene Fläche ab dem Zeitpunkt der Einziehung und Sperrung der Wupperstraße für den Einwender und seine Besucher und Kunden jederzeit nutzbar ist, und dass ihm dadurch auch keine Kosten entstehen. Ebenfalls wurde vereinbart, dass die Fläche innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts so ausgebaut wird, dass sie auch für den Schwerlastverkehr geeignet ist, der das Betriebsgrundstück anfährt. Gegenüber dem heutigen Zustand tritt somit keine Veränderung oder gar Verschlechterung ein, die zu einem Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb des Einwenders führen würde. Auch die vom Einwender befürchteten wirtschaftlich schwerwiegenden Folgen sind deshalb nicht zu erwarten.

Die Stellungnahme zur ordnungsgemäßen Prüfung der verkehrs-, schall- und luftschadstofftechnischen Situation wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine umfassende Verkehrsuntersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zur Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der vorhandenen Knotenpunkte auf den An- und Abreiserouten (vom Plangebiet über die Ringstraße in Richtung der beiden Autobahnanschlussstellen) bestimmte bauliche und signaltechnische Maßnahmen erforderlich sind. Dabei wurden in der Verkehrsuntersuchung jeweils grundsätzlich ungünstige Annahmen getroffen, sodass eine Überschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens erwartet werden kann. Selbst bei der Berücksichtigung der jeweils ungünstigen Annahmen kann zu den jeweiligen Spitzenzeiten in der Woche sowie an den stärker frequentierten Samstagen der Verkehr bei Realisierung der in der Verkehrsuntersuchung ermittelten Maßnahmen künftig leistungsgerecht abgewickelt werden. Die Durchführung dieser Maßnahmen haben die Stadt

und der Investor in den vor Satzungsbeschluss abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde außerdem eine schalltechnische Untersuchung von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung auch in schallschutztechnischer Hinsicht mit zumutbaren Auswirkungen realisiert werden kann. Dazu sind allerdings zum Teil technische Maßnahmen erforderlich. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen festgesetzt, sodass bei Umsetzung der vorliegenden Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet sind und unzumutbare Auswirkungen vermieden werden.

Dabei ist der Stadt nach den Erkenntnissen der vorliegenden Fachgutachten bewusst, dass mit der Umsetzung der Planung trotz der vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung oder Minimierung auch nachteilige Auswirkungen verbunden sein werden. Diese nimmt die Stadt im Ergebnis ihrer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange in Kauf und stellt sie gegenüber dem Interesse der Stadt an der Realisierung des DOC zurück.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Der Beschluss des Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschusses vom 17.12.2015 zur Stellungnahme vom 11.06.2015 wird damit geändert.