

**Bebauungsplan Nr. 674 – Gebiet: zwischen Kipperstraße, Haddenbacher Straße und Bismarckstraße**



## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	3
2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	3
3. Bestandsbeschreibung.....	3
3.1 Städtebauliche Situation.....	3
3.2 Boden und Altlasten .....	4
4. Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
4.1 Regionalplan .....	5
4.2 Flächennutzungsplan .....	5
4.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	5
4.4 Einzelhandelskonzept .....	5
5. Planungsrechtliches Verfahren.....	9
6. Planinhalte .....	9
6.1 Festsetzungen zum Einzelhandel.....	9
6.2 Hinweise .....	10
7. Umweltbezogene Belange.....	10
8. Flächenbilanz .....	11
9. Umsetzung des Bebauungsplans .....	11
9.1 Sozialplan .....	11
9.2 Kosten / Finanzierung / Entschädigung .....	11

## **1. Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 674 (BP Nr. 674) besteht im Wesentlichen aus dem Gelände einer ehemaligen Spedition. Das Grundstück wird derzeit vermarktet. Es liegen Bauvoranfragen zu dem Bau eines Lebensmitteldiscounters, dem Bau einer Produktionshalle für Hebezeuge sowie ein Bauantrag zum Bau eines Großhandels für Autoteile vor.

Die planungsrechtliche Sicherung von gewerblichen Grundstücken im Innenbereich ist eines der Hauptentwicklungsziele der Stadt Remscheid. Das Gebiet wird im kommunalen Gewerbeflächenkonzept mit der höchsten Handlungspriorität belegt und soll dementsprechend dem produzierenden und dienstleistungsorientierten Gewerbe zur Verfügung stehen.

Der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet entspricht jedoch nicht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Remscheid. Der Bebauungsplan hat daher das Ziel, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid zu steuern und die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Süd zu schützen und im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung weiter zu entwickeln. Die gewerbliche Prägung des Gebietes bleibt erhalten, um neues Gewerbe anzusiedeln bzw. Betriebserweiterungen zu ermöglichen.

## **2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Das Plangebiet des BP Nr. 674 befindet sich im Stadtbezirk Alt-Remscheid, im Stadtteil Altstadt. Das Plangebiet liegt nördlich der Bismarckstraße zwischen der Kipperstraße und der Haddenbacher Straße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## **3. Bestandsbeschreibung**

### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem Gelände einer ehemaligen Spedition. Heute befinden sich hier eine Kfz-Werkstatt, ein Schrott- und Metallhandel sowie zwei als Betriebswohnungen genehmigte Wohnhäuser.

Die Umgebung des Plangebiets wird durch unterschiedliche Nutzungen geprägt: Westlich der Kipperstraße befinden sich ein Betrieb, der Krane und Hebezeuge herstellt sowie zwei KFZ-Händler (Motorräder und Microcars). Nördlich schließt sich die Fläche einer ehemaligen Brauerei an, die derzeit mit verschiedenen Gewerbebetrieben bebaut wird, und östlich der Haddenbacher Straße liegen mehrgeschossige Wohngebäude und ein Kfz-Händler. Die Haddenbacher Straße stellt aufgrund Ihrer Breite und Verkehrsbelastung (DTV ca. 12.000 Kfz) eine städtebauliche Zäsur dar. Außerdem ändert sich der Gebietscharakter jenseits der Haddenbacher Straße deutlich, so dass kein städtebaulicher Zusammenhang besteht. Nach Süden hin grenzen die Trassen der Bismarckstraße (B 229) und der S-Bahn-Linie 7 das Ge-

biet ab. Die hochliegenden Trassen werden durch die Unterführung der Haddenbacher Straße / Bismarckstraße unterquert, allerdings besteht hier eine erhebliche Barrierewirkung. Die Abfolge verschiedener Brücken ist insgesamt 120 m lang und fußläufig nur über mehrere Ampeln sowie den einseitigen Gehweg auf der Ostseite der Bahnunterführung zu durchqueren. Auch optisch ist das Gebiet durch die hochliegenden Trassen nach Süden abgeriegelt. Die Gebietsstruktur ändert sich südlich der Trassen ebenfalls grundlegend, mit den dort vorhandenen Wohn- und Geschäftsnutzungen.

Das Plangebiet wird über die Kipperstraße erschlossen, von dort aus besteht eine Verbindung zur Haddenbacher Straße und zur Nordstraße. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich an der Haddenbacher Straße unmittelbar an das Plangebiet angrenzend. Außerdem ist der Hauptbahnhof Remscheid fußläufig erreichbar, an dem zahlreiche Buslinien sowie die S-Bahn-Linie 7 verkehren.

### **3.2 Boden und Altlasten**

Für das Plangebiet wurde eine historische Nutzungsrecherche durchgeführt und das Bodenkataster ausgewertet:

#### **Kipperstr. 11 (ehem. Teilgrundstück Kipperstr. 19)**

1886 Schlosserei einer Wellblechfabrik in der Kipperstr.19  
1899 Schreinerei  
1945 Errichtung von Wohnbaracken auf Fundamenten der abgebrannten Schreinerei  
1955 Röhrenhandel

#### **Kipperstr. 15 (ehem. Teilgrundstück Kipperstr. 19)**

1963 Neubau eine Wohnhauses

#### **Kipperstr. 19**

1880 Wellblechfabrik mit Beizerei und Verzinkerei  
1919 Metallbearbeitung mit Verzinkerei  
1922 Abwassermisstände  
1926 Abbruch Verzinkerei  
1950 Speditionsbetrieb mit Eigenverbrauchstankstelle

#### **Kipperstr. 21**

1953 Tankstelle  
1969 Speditionsbetrieb

Demnach bestehen im Plangebiet verschiedene Altlastenverdachtsflächen. Diese Flächen werden durch eine Signatur dargestellt. In einem späteren Bauantragsverfahren können weitere Auflagen erfolgen.

## **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Regionalplan Düsseldorf) ist das Plangebiet des BP Nr. 674 als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Haddenbacher Straße und die Bismarckstraße sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit: 23.12.2010) ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **4.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet des BP Nr. 674 bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne, das Gebiet ist ein nicht überplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Bebauungspläne Nr. 176 und Nr. 196 wurden mit der Bekanntmachung vom 19.12.2018 für das Plangebiet des BP Nr. 674 aufgehoben.

### **4.4 Einzelhandelskonzept**

Zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels hat der Rat der Stadt Remscheid am 25.09.2014 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt (s. Anlage 1). Damit wird die Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf einer tragfähigen und ausgewogenen Gesamtkonzeption gegründet. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut werden, um die Vitalität und Attraktivität der Zentren zu sichern. Nachfolgend werden die für den BP 674 relevanten Inhalte des Konzepts dargestellt und abgewogen.

Grundsätzlich weist die Stadt Remscheid für ein Mittelzentrum mit 94 % eine eher unterdurchschnittliche Zentralität auf, das heißt der Umsatz im Einzelhandel macht 94 % der in der Stadt vorhandenen Kaufkraft aus. Die Zentralität liegt insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich unter 100 %, aber auch im mittel- und langfristigen Bereich liegen einzelne Warengruppen deutlich unter 100 %. Die Zentrenstruktur der Stadt Remscheid ist durch fünf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und einen Sonderstandort geprägt. Die ZVB sind das Innenstadtzentrum Remscheid und die Stadtbezirkszentren Hasten, Süd, Lennep und Lüttringhausen. An der Neuenkamper Straße besteht ein Sonderstandort mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. In den genannten ZVB sind verschiedene zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungs-, Verwaltungs- oder Kultureinrichtungen vorhanden. Unabhängig von weiteren Entwicklungszielen bestehen hier also schon faktische ZVB.

Die grundlegenden Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Remscheid sind:

1. Die Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion bei gleichzeitiger Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung.
2. Die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung an städtebaulich integrierten Standorten bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Zentren. Außerdem soll in kleineren Ortsteilen eine spezifisch angepasste Nahversorgung gesichert werden.

3. Die Bereitstellung von Ergänzungsstandorten zur Abrundung des Angebots mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bei restriktiver Handhabung zentrenrelevanter Nebensortimente.

Auf der Grundlage der Bestandserhebungen und der Zielsetzungen werden im Einzelhandelskonzept folgende Ansiedlungsleitsätze entwickelt:

1. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
2. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Darüber hinaus kann er zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung auch an städtebaulich integrierten Standorten zur überwiegenden Versorgung der umliegenden Wohnbereiche angesiedelt und ausgebaut werden, wenn die städtebaulichen Ziele zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegen stehen.
3. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- und / oder nachversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an dem empfohlenen Sonderstandort (Neuenkamper Straße) angesiedelt werden. Eine Ansiedlung ist auch an anderen Standorten möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen. Nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann grundsätzlich an allen Standorten zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Allerdings sollte auch hier primär eine Bündelung an dem empfohlenen Sonderstandort erfolgen.

Das Plangebiet des BP Nr. 674 liegt nicht innerhalb eines der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche. Auch faktisch ist hier kein Bereich mit zentraler Funktion vorhanden, weil keine entsprechenden Nutzungen vorhanden sind. Deshalb werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet ausgeschlossen.

Darüber hinaus wurde im Einzelhandelskonzept auch ein Nahversorgungskonzept entwickelt. Danach sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden. Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden. Diese Vorhaben müssen in einer städtebaulich integrierten Lage liegen, ein wesentlicher Teil des Umsatzes muss aus dem fußläufigem Nahbereich rekrutierbar sein und der Nahbereich des Vorhabens soll sich möglichst wenig mit den Nahbereichen der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Weiterhin soll das Vorhaben einen Beitrag zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung leisten.

Deshalb darf das geplante Vorhaben nur maximal 50% der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Marktes abdecken.

Das Gebiet des BP Nr. 674 befindet sich in einem gewerblich geprägten Standortumfeld an das das gemischt genutzte Stadtquartier Innenstadt und das Wohnquartier Hohenhagen angrenzen. Insbesondere hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes wirken die Trasse der Haddenbacher Straße und die topographischen Verhältnisse als Barrieren. Da

der Standort nicht in einem baulich verdichteten Wohnsiedlungszusammenhang liegt, ist er städtebaulich nicht integriert.

Die Ansiedlungskriterien für Nahversorgungsmärkte außerhalb der ZVB werden im Einzelhandelskonzept wie folgt konkretisiert:

1. Die Umsatzerwartung des Vorhabens darf 35-50% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich nicht überschreiten:

Im Sinne einer realitätsnahen Worst-Case Betrachtung wird für die Ermittlung der Umsatzerwartung die Flächenleistung eines umsatzstarken Discounters zugrunde gelegt. Die Umsatzerwartung bezieht nur die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerieartikel ein. Bei einer Flächenleistung von 6.380 €/m<sup>2</sup> pro Jahr für die genannten Sortimente kommt ein nicht großflächiger Markt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf eine Umsatzerwartung von rund 5,1 Mio € pro Jahr.

Aufgrund seiner Lage erfasst der Nahbereich des Untersuchungsstandortes Haushalte in den Stadtbezirken I - Alt-Remscheid und II – Süd. Für die beiden Stadtbezirke liegen auch räumlich differenzierte Kaufkraftdaten für die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerieartikel vor. Das Kaufkraftpotenzial für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt für den aus einem Radius von 500 m um den Untersuchungsstandort abgeleiteten Nahbereich mit rd. 3.500 Bewohnern bei rd. 8,9 Mio. €. Das geringe Kaufkraftpotenzial im nahen Umfeld erklärt sich ebenso wie die Differenz zum Kaufkraftpotenzial im erweiterten Nahbereich aus der Nutzungsstruktur bzw. der geringen Einwohnerdichte um den Untersuchungsstandort.

Sortimentspezifische Kaufkraft im Nahbereich						
Kaufkraft	Einwohner (31.12.2017)			Kaufkraft (n. GfK 2012, NUG, Drog.)		Kaufkraftpotenzial
	anteilig im Stadtbezirk		gesamt	Stadtbezirk I	Stadtbezirk II	NUG und Drog. in Mio. €
	I	II		je Einw.		
Nahbereich 500	1.417	2.087	3.504			8,9
Nahbereich 700	2.872	5.330	8.202	2.453 €	2.582 €	20,8

Der erwartete Umsatzanteil eines solchen Marktes würde somit bei 57 % der betreffenden Kaufkraft liegen. Der vom Einzelhandelskonzept vorgegebenen Rahmen von 35 – 50 % des Anteils des Umsatzes an der spezifischen Kaufkraft im Nahbereich wird damit überschritten. Der erweiterte Nahbereich (r=700 m) kann hier nicht zugrunde gelegt werden, weil die dort liegenden Wohnquartiere aufgrund der günstigeren Entfernungen bereits durch vorhandene Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtbezirkszentrum Süd und Innenstadtzentrum versorgt werden und somit nicht in gleicher Höhe anrechenbar sind. Außerdem können diese Bereiche auch wegen zum Teil beträchtlicher Höhenunterschiede zum Plangebiet von 50 bis 60 Metern und der dadurch entstehenden Barrierewirkung nicht dem relevanten Nahbereich zugeordnet werden.

2. Der Nahbereich des Vorhabens (500 m - Radius) soll sich möglichst wenig mit dem Nahbereich der umgebenden ZVB überschneiden. Eine Überschneidung von weniger als 10 % der Einwohner ist unbedenklich.

Der Standort Kipperstraße liegt im Überschneidungsraum der Nahbereiche der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Süd. Der Nahbereich ( $r=500$  m) des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt deckt eine Fläche von rd. 156 ha ab. Innerhalb des Nahbereichs leben 15.194 Personen, davon befinden sich 1.308 Personen in dem durch Überschneidung der Nahbereiche überlagerten Teilgebiet. In dem Nahbereich des ZVB Süd mit einer Fläche von rd. 98 ha leben 8.349 Personen, darunter 2.087 Personen in der Fläche, die vom Nahbereich des potenziellen Projektstandortes überlagert wird. Die durch die Überlagerung hervorgerufene Reduzierung des Potenzials des zentralen Versorgungsbereichs Süd um rd. 25 % ist als kritisch zu werten, insbesondere weil es Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist, die Nahversorgungsstruktur gerade innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu stärken und nicht an sonstigen nicht bzw. nur teilintegrierten Standorten. Das Kriterium ist damit nicht erfüllt.

3. Nahversorgungsvorhaben sollen einen Beitrag zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung leisten. Dies ist in der Regel nicht der Fall, wenn ein neuer Markt in seinem Nahbereich mehr als 50% der Einwohner des Nahbereichs eines bestehenden Marktes abdeckt.

Durch das vorhandene Angebot innerhalb der ZVB Innenstadt und Süd ist für die angrenzenden Wohnquartiere eine fußläufig erreichbare Nahversorgung gesichert. Der im Umfeld des Projektstandortes gelegene Aldi Kirchhofstraße beispielsweise versorgt in seinem Nahbereich ( $r=500$  m) 3.400 Bewohner, von diesen würden 1.800 Bewohner, das entspricht etwa 53 % in den Nahbereich des potenziellen Projektstandortes fallen. Grundsätzlich und unter Berücksichtigung der topographisch und verkehrlich bestehenden Barrierewirkungen kann das Planvorhaben daher keinen Beitrag zur Verbesserung einer flächendeckenden Nahversorgung generieren.

Eine qualitative Ergänzung des Angebots ist im Plangebiet städtebaulich nicht sinnvoll, weil die nahegelegenen ZVB Innenstadt und Zentrum Süd mit ihrem Angebot weitergehende Versorgungsbedarfe abdecken.

Das Plangebiet des BP Nr. 674 erfüllt damit keines der im Einzelhandelskonzept enthaltenen Prüfkriterien für die die Ansiedlung von zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Deshalb werden Einzelhandelsbetriebe mit entsprechenden Hauptsortimenten ausgeschlossen.

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird im Plangebiet nicht eingeschränkt. Entsprechend dem o.g. Ansiedlungsleit-satz 3 des Einzelhandelskonzeptes können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im gesamten Stadtgebiet zugelassen werden. Deshalb besteht im Sinne des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche kein Grund, Einzelhandel mit den betreffenden Sortimenten auszuschließen.



## **5. Planungsrechtliches Verfahren**

Der BP Nr. 674 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 (2a) BauGB aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit dem Bebauungsplan erfolgen keine Regelungen, die die Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens begründen, außerdem wird er Zulässigkeitsrahmen gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht erweitert.

## **6. Planinhalte**

Die Planinhalte des Bebauungsplans werden entsprechend den oben genannten Zielsetzungen festgesetzt. Die Inhalte werden nachfolgend thematisch erläutert.

### **6.1 Festsetzungen zum Einzelhandel**

Im BP Nr. 674 werden Einzelhandelsnutzungen mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Remscheider Sortimentsliste ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss begründet sich im Einzelhandelskonzept (siehe auch Kapitel 4.4). Das Plangebiet an der Kipperstraße liegt nicht innerhalb einer der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Der Standort liegt in einem überwiegend gewerblich genutzten Bereich. Große Teile des Nahbereichs im Nordwesten und Südwesten eines Radius von 500 m werden von gewerblichen und industriellen Nutzungen eingenommen. Das nordöstliche angrenzende Wohngebiet im Bereich Hohenhagen wird durch die Haddenbacher Straße vom Plangebiet getrennt, die hier stark aufgeweitet ist und eine Barriere für die fußläufige Überquerung darstellt. Die Lage des Plangebiets ist also städtebaulich nicht integriert. Daher werden zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsnutzungen mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. der auf der Bebauungsplanurkunde abgedruckten Remscheider Sortimentsliste ausgeschlossen.

Der nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Einzelhandel wird im Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt, weil keine städtebauliche Gründe gegen einen solchen Einzelhandel sprechen. Bei nicht großflächigen Betrieben der betreffenden Sortimente ist wegen ihrer relativ geringen Größe und Nutzungsintensität nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen z.B. durch ein hohes Kundenaufkommen zu rechnen. Großflächige Betriebe sind planungsrechtlich nicht zulässig, weil in der näheren Umgebung kein Vorbild vorhanden ist. Die nächsten großflächigen Betriebe sind ein Supermarkt an der Bismarckstraße, ein SB-Warenhaus an der Presover Straße sowie ein Sportgeschäft am Willy-Brandt-Platz. Diese gehören aber wegen der städtebaulichen Situation nicht zur näheren Umgebung des Plangebiets nach § 34 BauGB (s. Kap. 3.1) und prägen deshalb die Situation nicht.

Mit den Festsetzungen zum Einzelhandel wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegenüber dem bisherigen Stand eingeschränkt. Dies dient dazu, bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und zu erhalten, indem Einzelhandelsansiedlungen, die

negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können, ausgeschlossen werden. Wie in Kapitel 4.4 dargestellt, erfüllt das Plangebiet keines der Kriterien für die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Deshalb kommt dem Ausschluss dieser Einzelhandelsbetriebe hohes Gewicht zu. Demgegenüber stehen die Interessen des Grundstückseigentümers, sein Grundstück möglichst optimal verwerten zu können. Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel eine Möglichkeit, einen hohen Grundstückswert zu realisieren. Allerdings wurden und werden die Grundstücke im Plangebiet überwiegend für Gewerbebetriebe genutzt. Diese Nutzung ist nach Inkrafttreten des BP 674 weiter möglich und entspricht auch der vorherrschenden Nutzung in der näheren Umgebung. Damit kann ein angemessener Grundstückswert ohne weiteres realisiert werden. Dies zeigt sich auch an dem aktuellen Bodenrichtwert (75 €/m<sup>2</sup>, Stichtag 01.01.2018), dem eine Gewerbenutzung zugrunde liegt. Deshalb wird der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Vorrang eingeräumt.

## **6.2 Hinweise**

### Bodendenkmäler

Kenntnisse zu Bodendenkmälern innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.

### Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die mit sonstiger Signatur „Umgrenzung von altlastenverdächtigen Flächen“ umgrenzten Bereiche werden im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt geführt. In nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ist mit Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

### Kampfmittel

Kenntnisse zu Kampfmitteln im Plangebiet liegen zum jetzigen Verfahrensstand nicht vor. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

## **7. Umweltbezogene Belange**

Das Planverfahren wird auf Grundlage des § 13 BauGB i.V.m. § 9 (2a) BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Mit dem Bebauungsplan wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab im Hinblick auf die umweltbezogenen Belange nicht erheblich geändert, so dass negative Umweltauswirkungen aufgrund der Planung nicht zu erwarten sind.

## 8. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:

ca. 7.700 m<sup>2</sup>

## 9. Umsetzung des Bebauungsplans

### 9.1 Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich, da nicht in die bestehende Wohn- und Arbeitssituation eingegriffen wird.

### 9.2 Kosten / Finanzierung / Entschädigung

Kosten für die Stadt Remscheid entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

#### Anlagen:

1. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid, Endbericht, Dortmund, 25.09.2014
2. Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Abschnitt G, Ziffer 47, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2008 (Auszug)