

9. Änderung des Flächennutzungsplans Gebiet: zwischen nördlicher Wolfstraße und Ronsdorfer Straße

Bebauungsplan Nr. 670

Gebiete: zwischen Wolfstraße und Ronsdorfer Straße sowie nördlich der Remscheider Straße, südlich des Reitplatzes Kranenholl und östlich der Bebauung der Adolf-Westen-Straße

Ergebnisbericht

über die eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Unterrichtung gem. 3 Abs. 1 BauGB. Diese wurde von 35 Anwohnerinnen und Anwohnern unterzeichnet.

1. AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHME

1.1 Stellungnahme

(siehe Anlage – Schreiben vom 14.11.2017)

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur 9. Änderung des FNPs	Zum BPlan Nr. 670
<p>Der vorbereitende und nur behördenverbindliche FNP schafft per se kein Baurecht. Darstellungen werden erst ab einer Größe von 0,2 ha vorgenommen. Aufgrund dessen wird auf die Ausweisung der Grünstrukturen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet.</p> <p>Die Begründung zur 9. Änderung des FNPs ist gemäß der Darstellungsgenauigkeit zum BPlan Nr. 670 entsprechend kongruent entwickelt.</p>	<p>Zu Punkt 1.1: Der Untersuchungsbereich des Gutachtens wurde in Absprache mit dem externen Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik sowie der Abteilung Betrieblicher Umwelt- und Immissionsschutz abgestimmt. Aufgrund dessen wird von einer Ausweitung des Untersuchungsraums abgesehen.</p> <p>Zu Punkt 1.2: Das Gebiet wurde in vier Teilgebiete gegliedert. Die Kontingentierung mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln führt an keinem Immissionsort zu Überschreitungen der Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet. Die Stellplatzfläche ist als ebensolche festgesetzt. Anderweitige Nutzungen sind planungsrechtlich nicht zulässig.</p> <p>Zu Punkt 1.3: Die Stellplatzanlage wird mit einem 8 m breiten Grünstreifen eingegrünt. Ob diesem Grünstreifen eine Schallschutzwirkung zu-</p>

kommt, kann nicht abschließend erörtert werden. Auf der östlichen Grundstücksseite werden die bestehenden Böschungsbereiche zum Erhalt der Grünstrukturen festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt den Aspekt der Bepflanzung nicht. Jedoch wird bestätigt, dass durch die vorgenommene Geräuschkontingentierung die schalltechnischen Orientierungswerte an der Wohnbebauung eingehalten werden. Sollten es schallschutztechnische Effekte durch die Begrünung geben wäre dies zu begrüßen.

Zu Punkt 2:

Der bisherige Betrieb hatte Personalstellplätze zwischen den bestehenden Gebäudeteilen. Insbesondere bei Schichtwechseln kam es zu Engpässen und es wurde auch im angrenzenden Wohngebiet geparkt. Dies und die unsortierten Stellplätze entsprechen nicht dem Bauordnungsrecht. Hier muss zwischen den Sicherheitsansprüchen gegenüber den Mitarbeitern, der Forderung, die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu realisieren und dem Umwelt- und Landschaftsschutz abgewogen werden. Die Stellplatzfläche ist angemessen gegenüber der möglichen baulichen Auslastung des Grundstücks.

Die Biotoypenaufnahme wurde überarbeitet und die Anregungen wurden aufgenommen. Der ermittelte Kompensationsbedarf wird vollständig ausgeglichen. Somit verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Zu Punkt 3:

Der Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die bauliche Arrondierung des Grundstücks.

Die Dachoberflächen des vorhandenen Gebäudebestandes liegen zwischen 226 und 235 m ü. NN., untergeordnete und technisch notwendige Aufbauten überschreiten diese Höhen. Neubauten werden die Höhe von 235 m ü. NN nicht überschreiten und orientieren sich dementsprechend an den bestehenden Hallen und fügen sich ein und führen zu keiner optischen Beeinträchtigung.

Die Landschaft und das Ortsbild sind ein Schutzgut, welches der Abwägung unterliegt. Im Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Pla-

	nung erstellt. Insgesamt ist das Plangebiet bereits im Ist-Zustand durch Gewerbe geprägt, so dass von der Wiedernutzung auch unter Berücksichtigung der geplanten Anpflanzung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausgehen.
--	---

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Remscheid, 14.11.2017

Stadt Remscheid
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtentwicklung,
Wirtschaft und Liegenschaften
Abtl. 5.12.3/1
z.H. Frau Schumacher
Ludwigstraße 14
42853 Remscheid

STADT REMSCHEID Referat Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung			
17. Nov. 2017			
ZDL 042	<i>[Handwritten Signature]</i>	0.12.2	FD 0.62
<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>	0.12.5	

**Bebauungsplan Nr. 670 – Gebiet zwischen Wolfstraße und Ronsdorfer Straße
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Frau Schumacher,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 23.10. – 17.11.2017
möchten wir die nachstehenden Anregungen und Vorschläge in das Verfahren einbringen und
um entsprechende Berücksichtigung bitten.

1. Schallschutz

1.1

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros für techn. Akustik und Bauphysik
(Anlage 3 zur Planentwurfsbegründung) soll für die Gewerbeflächen eine Geräuschkon-
tingentierung vorgenommen werden, die sicherstellt, dass die Geräuschimmissions-Richt-
werte bzw. schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an der angrenzenden
Wohnbebauung an der Wolfstraße, Düppelstraße und Diederichsstraße eingehalten werden.

Mangels entsprechender Hinweise in diesem Bericht ist hierzu anzumerken, dass die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens von der Lage und Entfernung zum B-Plangebiet ebenso die Straße Horrenbeek und die Hofschaf Rath betreffen. Hinzu kommt, dass das Gelände westlich der Wolfstraße stark ansteigt und die dort vorhandene Wohnbebauung in Bezug auf Schallwirkungen aus dem Plangebiet sogar eine exponierte und besonders „anfällige“ Lage haben dürfte.

In dem gutachterlichen Bericht vermissen wir neben einer namentlichen Einbeziehung der Straße Horrenbeek und Hofschaf Rath Untersuchungsdetails, die eine Mitbetrachtung dieser Wohnbereiche vermuten lassen würden.

1.2

Des Weiteren werden bei den unter Nr. 3.2 – 3.4 der gutachterlichen Stellungnahme gelisteten Emissionskontingenten für die Parkplatzfläche TF 1 mit 60 dB (Tag) und 45 dB (Nacht) höhere zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) zugrunde gelegt als hinsichtlich der ebenfalls unmittelbar an Wohnbebauung angrenzenden Fläche TF 2 (50 dB Tag / 35 dB Nacht) und unter Nr. 4 als textliche Festsetzung im B-Plan vorgeschlagen. Möglicherweise resultiert diese Abweichung aus der Annahme, dass von einem Parkplatz eine höhere Immissionsbelastung ausgeht, als etwa von den Büroflächen in TF 2.

U. E. sollte die Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung aber auf gleich (niedrigem) Niveau festgeschrieben werden, und hinsichtlich der Parkplatzfläche sollten geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die die Einhaltung eines Schallpegels gem. TF 2 sicherstellen. Außerdem sollte dringend baulich verhindert werden, dass der Parkplatz von Lastkraftwagen (LKW) als Park- oder Rangierfläche genutzt werden kann, da dadurch deutlich höhere Schallemissionen erzeugt werden würden.

1.3

Auch wenn zwischen Schallquelle und Wohnbebauung gelegenen Gehölzen sicherlich eine geringere schallmindernde Wirkung zukommt, als dies etwa bei Gebäuden, Wänden oder anderen massiven Anlagen der Fall ist, erfüllt der vorhandene ältere und höherwüchsige Baumbestand auf dem Plangrundstück aktuell eine gewisse Schallschutzfunktion gegenüber der westlich gelegenen Wohnbebauung.

Jedenfalls nehmen wir hinsichtlich der von der stark befahrenen Ronsdorfer Straße ausgehenden Lärmbelastung jahreszeitliche Unterschiede wahr, die für einen solchen Rückhalteeffekt durch Bäume – vor allem während der Vegetationsperiode – sprechen.

Auch wissenschaftliche Untersuchungen (z.B. *IBP-Bericht B-BA 4/2010 des Fraunhofer Instituts für Bauphysik*) belegen, dass sich insbesondere eine hohe Belaubungsdichte günstig auf die akustische Abschirmwirkung auswirkt.

Insofern wird durch die Beseitigung der Gehölze in der Mitte des Betriebsgrundstückes und – falls dies auch beabsichtigt sein sollte – entlang der Ronsdorfer Straße eine Erhöhung der Lärmbelastung durch den dortigen Straßenverkehr hervorgerufen.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass etwa die Wohnbebauung Wolfstraße 25 und 27 aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe, sowie die Häuser Horrenbeek 2, 4, 6, 8, 8a und 10 und noch höher liegende Gebäude wegen ihrer topografischen Lage oberhalb des Plangelandes und der mit der Ronsdorfer Straße vergleichbaren Höhensituation in Bezug auf den nördlich der Betriebszufahrt gelegenen Abschnitt der Ronsdorfer Straße keine Schallabschirmung durch die vorhandenen oder geplanten Betriebsgebäude erfahren.

Insofern sehen wir das Erfordernis, innerhalb der im beiliegenden Kartenauszug gestrichelt umrandeten Fläche den vorhandenen Baumbestand entlang der Ronsdorfer Straße komplett und auf dem Betriebsgrundstück möglichst weitgehend zu erhalten.

Auch im Umweltbericht (*Seite 15 Nr. 2.1.7 „Schutzgut Landschaft/Ortsbild“ und Seite 19, Nr. 2.1.6*) wird darauf hingewiesen, dass den Gehölzen auf den Böschungen der Ronsdorfer Straße eine Bedeutung zur Abschirmung von der Straße und Sichtverschattung zukommt. Die Laubgehölze hohen Alters im Böschungsbereich der Ronsdorfer Straße weisen zudem zusammen mit zwei anderen Einzelbäumen den höchsten Biotopwert (*s. Umweltbericht der UWEDO-Umweltplanung vom 20.09.2017, Anlage 4, Seite 12*) im Plangebiet auf.

2. Erhaltung schützenswerter Landschaftsteile

Nach dem derzeitigen Planungsstand soll auf dem nördlichen Grundstücksteil ein Parkplatz angelegt werden.

Dieser Grundstücksteil ist lt. Biotop- und Biotopverbundflächenkataster des LANUV Bestandteil sowohl des schutzwürdigen Biotops „*Rheinbach und Morsbach zwischen Haddenbach und Hasten*“ als auch der Biotopverbundfläche „*Sieper Park und Grünlandtälchen in Remscheid*“. Schutzziele dieser Festlegungen sind lt. Umweltbericht u.a. der Erhalt von Feuchtweiden und der Erhalt und die Optimierung eines strukturreichen Bachtals mit naturnahem Wald und Quellen.

Lt. Planunterlage (*Anlage 3, Nr. 1.1*) sind dort insgesamt 98 PKW-Stellplätze vorgesehen, 4 weitere an der östlichen Parkplatzzufahrt. Darüber hinaus befinden sich neben dem zu erhaltenden Bürotrakt an der Wolfstraße 8 Einzelgaragen und mindestens 5 weitere Stellplätze, die im Bestand bleiben sollen. Insgesamt stünden dem Betrieb damit 115 Stellplätze zur Verfügung.

Wenngleich dem geplanten Betrieb eine ausreichende Zahl an Stellplätzen zugestehen ist, sollte nach Ansicht der Unterzeichner hier jedoch ermessensfehlerfrei zwischen betrieblich gewünschtem Bedarf und dem weitest möglichen Erhalt der Landschaft abgewogen werden. Die Gesamtanlage des Parkplatzes beansprucht in erheblichem Umfang eine Fläche, die sich bisher als Wiesen- und Weidefläche mit Gehölzbestand darstellt.

Bei einer Umsetzung der bisher planungsrechtlich festgesetzten Wohnbebauung wären wohl auch höhere Gartenanteile vorgesehen worden, als dies in Bezug auf das Begleitgrün eines derart großen Parkplatzes anzunehmen ist.

Insofern sollte die Flächenausnutzung durch den Parkplatz nur in unabweisbarem Umfang erfolgen.

Es wird vorgeschlagen, die Parkplatzfläche mindestens um den im anliegenden Planausschnitt markierten Bereich zu reduzieren und die Vegetation auf diesem im Verhältnis zur Gesamtparkplatzfläche relativ kleinen, optisch aber im Verbund mit dem anschließenden Bachtal stehenden Bereich zu erhalten. Auf diese Weise würden lediglich 18, bei Aufrechterhaltung der geplanten Umfahrung 22 von insgesamt 115 Stellplätzen auf dem gesamten Betriebsgrundstück entfallen oder ggf. anderweitig untergebracht werden müssen.

Außerdem könnte der Teilbereich aus Sicht des Betriebes sogar noch als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Auf der so „geschonten“ Freifläche befindet sich ein Einzelbaum (Hainbuche), der fehlerhaft in der Karte 1 (Biototypenaufnahme) nicht eingezeichnet ist, sowie ein als Gebüsch bezeichneter Gehölzstreifen. Bei Verzicht auf die dortigen Stellplätze kann dieser Bestand ebenso wie der entsprechende Teil der Wiese erhalten werden.

In der Abwägung sollte der Erhalt gerechtfertigt sein, zumal eigentlich dem gesamten Biotop im Kataster des LANUV bewertungstechnisch eine herausragende Bedeutung zuerkannt ist.

Zudem würde die Grenze der gewerblichen Nutzung damit in der Verlängerung der Grenze der auf der anderen Seite der Wolfstraße gelegenen Wohnbebauung liegen, so dass kein zusätzlicher Landschaftseinschnitt stattfinden und vom Ortsbild her eine sinnvolle Arrondierung geschaffen würde.

Die Unterzeichner behalten sich vor, die Notwendigkeit der Einrichtung von Stellplätzen in dem im Planentwurf vorgesehenen erheblichen Umfang rechtlich prüfen zu lassen, einerseits in Bezug auf die Fragestellung, wie viele Stellplätze nutzungsabhängig überhaupt insgesamt nachzuweisen sind und andererseits, inwiefern diese zum Teil auch im südlichen Grundstücksbereich angelegt werden können.

3. Bauausführung

Die Bauleitplanung kann naturgemäß noch keine konkreten Festlegungen zu einzelnen Gebäudehöhen oder der genauen Lage der Betriebsgebäude treffen. Jedoch liegt der in der Entwurfsplanung enthaltene Wert der GRZ mit 0,8 an der Obergrenze für Gewerbegebiete. In Kombination mit einer GFZ von 2,4 und einer möglichen Gebäudeerhöhung um etwa ein Vollgeschoss gegenüber dem aktuellen Bestand (von 232 m ü.N.N. auf 235 m ü.N.N.) soll eine sehr hohe bauliche Ausnutzbarkeit des Betriebsgeländes ermöglicht werden.

Eine solche Festsetzung ist aber nicht ohne Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Die bisherige gewerbliche Bebauung hebt sich optisch bereits deutlich von der Umgebung, insbesondere der angrenzenden Wohnbebauung ab. Durch eine nach dem B-Planentwurf mögliche, massive Erweiterung der Betriebsgebäude, sowohl in der Höhe als auch in der Flächenausdehnung, würde diese Diskrepanz weiter erhöht.

Es wird daher angeregt, zumindest die Höhenfestsetzung für die Neubauten zu überprüfen und zu reduzieren.

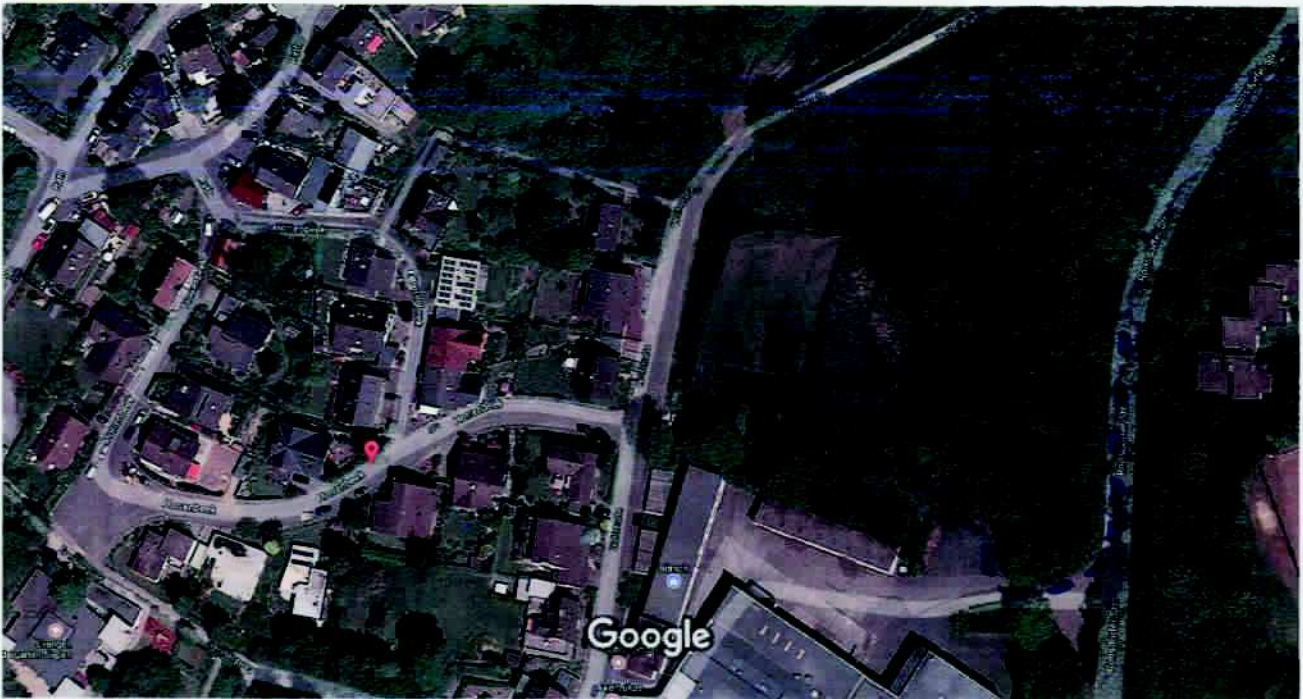
Mit freundlichen Grüßen



Anlagen: Unterschriftenlisten von Anwohnerinnen und Anwohnern aus dem Nachbarsbereich des BP 670

Kartenauszug zu Plat. 1.3

Google Maps Horrenbeek



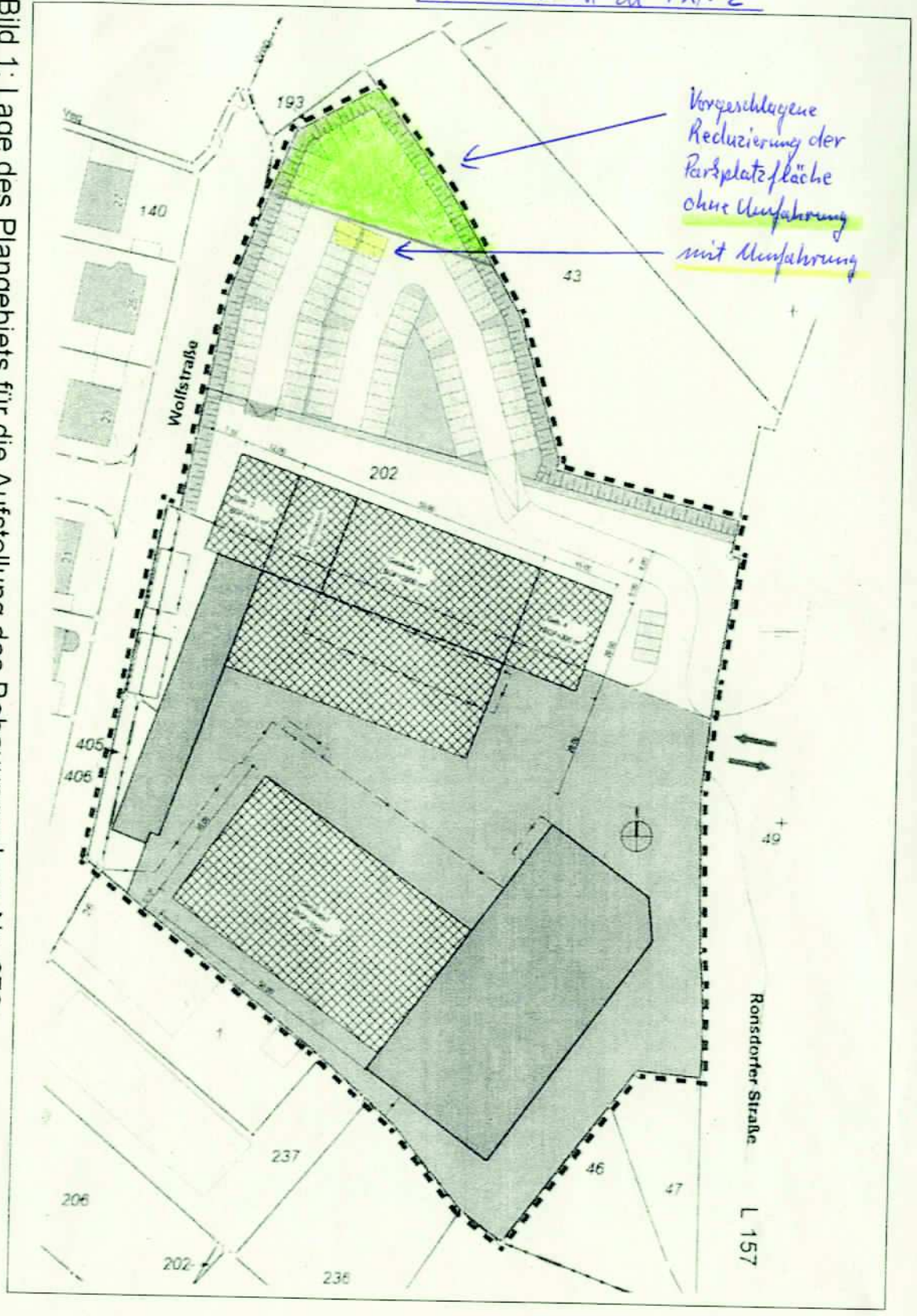
Bilder © 2017 AeroWest, Aerodata International Surveys, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

20 m

• • • Murrandete Fläche

Planausschnitt zu PKT. 2

Bild 1: Lage des Plangebiets für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 670



... ..