

Entwurfsbegründung

Gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bebauungsplan Nr. 624 - Gebiet: Karlstraße, Robert-Schumacher-Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

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

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

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

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Planungsziele / Städtebauliches Konzept
2. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
3. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr
4. Ver- und Entsorgung
5. Planinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung

- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe
- 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 Bahnflächen
- 5.7 Archäologische Bodendenkmäler
- 5.8 Hochspannungsleitung
- 5.9 Bedingte Festsetzung des Baurechts
- 6. Umweltbezogene Belange
 - 6.1 Umweltverträglichkeit / Kompensation
 - 6.2 Immissionsschutz
 - 6.3 Altlasten
- 7. Kampfmittel
- 8. Flächenbilanz

IV. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 1. Sozialplan
- 2. Kosten / Finanzierung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Im Bereich westlich des Bahnhofs Lennep setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 485 auf den Flächen des ehemaligen Bahngeländes ein Gewerbegebiet fest. Im Zuge der Bemühungen zur Umsetzung des Bebauungsplans (u.a. europaweite Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen) hat sich herausgestellt, dass die Erschließung im südlichen Bereich optimiert werden kann, so dass die festgesetzten Gewerbeflächen besser nutzbar werden. Dies betrifft die Lage des Wendehammers und die im BP 485 festgesetzte Fußwegeverbindung von hier in Richtung der Alten Kölner Straße. Mit dem Bebauungsplan Nr. 624 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung der Erschließung und der Bauflächen geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 624 befindet sich im Stadtbezirk Lennep, im Bereich des Bahnhofs. Dieser Bereich bildet den Übergang zwischen freier Landschaft und der Ortsmitte Lenneps. Die Umgebung ist im westlichen Teil geprägt durch den Landschaftsfreiraum des Naturschutzgebiets Westerholt, südwestlich schließt sich daran die Wohnbebauung der ehemaligen Wülfing-Kammgarnspinnerei an. Unmittelbar westlich des Plangebiets liegen einzelne Wohn- und Gewerbebauten. Östlich des Plangebiets beginnt hinter den Gleisen der Regionalbahnlinie 47 die Bebauung des Stadtteilzentrums Lennep mit Gewerbe- und Geschäftsgebäuden.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 624 umfasst den südlichen Teil der ehemaligen Gleisanlagen des Bahnhofs Lennep. Im Osten bilden die verbleibenden Bahngleise die Grenze des Plangebiets, im Süden die Bahnunterführung der Alten Kölner Straße. Im Westen wird das Plangebiet durch den Fußweg auf dem ehemaligen Bahngelände begrenzt und im Norden durch die Hochspannungsleitung über das Gelände einschließlich des Schutzstreifens von 20m Breite. Das Gelände ist heute eine Brachfläche

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, außerdem sind Bahnanlagen dargestellt.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie die vorhandene Hochspannungsleitung dar. Damit ist der BP 624 aus dem FNP entwickelt.

3. Landschaftsplan Ost

Das Gebiet des BP 624 liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans Ost der Stadt Remscheid. Westlich des Kimmenauer Wegs schließt sich das Naturschutzgebiet Westerholt an.

4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet des BP 624 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 485, dieser setzt hier ein Gewerbegebiet sowie Erschließungsanlagen fest. Wenn der BP 624 rechtskräftig wird, treten die Festsetzungen des BP 485 in diesem Bereich außer Kraft.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Bahnfläche. Im Zuge des BP 485 sind die Flächen aber bereits größtenteils von Eisenbahnzwecken entwidmet worden. Eine kleinere Teilfläche entlang der verbleibenden Streckengleise ist derzeit noch nicht von Eisenbahnzwecken entwidmet worden. Allerdings wurde für diesen Bereich bereits die eisenbahntechnische

Entbehrlichkeit festgestellt, so dass nur noch die formelle Freistellungserklärung fehlt. Da diese zum Zeitpunkt der Offenlage noch nicht vorgelegen hat, wird die Bebaubarkeit dieser Fläche unter eine entsprechende Bedingung gestellt (s.u.).

5. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 624 betrifft die Nachnutzung ehemaliger Gleisanlagen in einem bestehenden Siedlungsbereich. Da es sich also um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gemäß § 13a (1) BauGB gegeben, da die zulässige Grundfläche kleiner ist als 20.000 m². Ein enger Zusammenhang mit dem BP 485 liegt nicht vor, da nach Rechtskraft des BP 485 zunächst Maßnahmen zur Umsetzung eingeleitet worden sind. Das Verfahren zur Aufstellung des BP 624 ist erst danach eingeleitet worden, mit dem Ziel die Realisierungsaussichten zu verbessern. Darüber hinaus wird eine Zulässigkeit von Vorhaben, die der der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und es sind keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete betroffen.

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 485 ein Gewerbegebiet festgesetzt, dabei sind eher kleinteilige Bauflächen vorgesehen, die durch eine Fläche für Stellplätze unter der Hochspannungsleitung und einen Fußweg in Richtung Robert-Schumacher-Straße / Alte Kölner Straße unterteilt werden. Im Rahmen der Umsetzung des BP 485 hat sich herausgestellt, dass für zusammenhängende, größere Gewerbeflächen bessere Vermarktungsaussichten bestehen. Deshalb soll auf die gesonderte Fläche für Stellplätze sowie auf die Fußwegeverbindung verzichtet werden. Stellplätze müssen gemäß der Landesbauordnung in ausreichender Zahl auf den jeweiligen Baugrundstücken angelegt werden, so dass eine gesonderte Fläche für Stellplätze nicht erforderlich ist. Auch die beabsichtigte Frischluftzuführung in Richtung der Altstadt Lennep kann aufgrund der topografischen und baulichen Gegebenheiten nur eingeschränkt über diese Fläche erfolgen, so dass die Nutzbarkeit der Gewerbeflächen hier als wichtiger eingestuft wird. Die ursprünglich geplante Fußwegeverbindung in Richtung Alte Kölner Straße sollte eine fußläufige Verbindung zu dem dortigen Einzelhandelsstandort herstellen. Der städtebauliche Nutzen dieser Verbindung hängt stark davon, wie viele Beschäftigte in dem zukünftigen Gewerbegebiet arbeiten werden. Außerdem bestehen alternative Verbindungen z.B. die vorhandene Bahnunterführung an der Alten Kölner Straße. Da gleichzeitig der notwendige Aufwand für die neue Wegeverbindung mit der Fußgängerbrücke über die Gleise sehr groß ist, wird der Schaffung zusammenhängender Gewerbeflächen der Vorrang eingeräumt.

2. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schlachthofstraße und die im Bereich der heutigen Karlstraße neu zu schaffende Planstraße. Die Unterführung unter den Gleisen, die heute eine Durchfahrtshöhe von 3,90 m aufweist, soll durch eine Absenkung der Fahrbahn so ertüchtigt werden, dass alle Fahrzeuge gemäß StVZO passieren können. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planstraße sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 485 festgesetzt. Eine andere äußere Erschließung ist auch mit dem BP 624 ausgeschlossen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof Remscheid-Lennep der Regionalbahnlinie 47 Solingen - Remscheid – Wuppertal. Außerdem verkehren zahlreiche Buslinien, die sowohl die innerstädtische Anbindung als auch die Verbindung zu benachbarten Städten sicher stellen. Die Anbindung zu den Haltestellen wird durch den geplanten Durchstich der Fußgängerunterführung unter den Gleisen erheblich verbessert.

3. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Die innere Erschließung erfolgt über die festgesetzte Planstraße im Verlauf der heutigen Karlstraße, diese endet in Bereich der Hochspannungsleitung in einem Wendehammer. Die Straßenverkehrsfläche bietet bei einer Gesamtbreite von 12 m Platz für eine 6,50 m breite Fahrbahn, einen 2,50 m breiten Park-/Grünstreifen und einen beidseitigen Gehweg von 1,5 m Breite. Der Wendehammer hat einen äußeren Durchmesser von 28 m, so dass hier eine Wendeanlage von 25 m Durchmesser mit Gehweg untergebracht werden kann. Damit können hier auch Lastzüge wenden. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Von dem Wendehammer zweigt ein Fuß- und Radweg ab, der eine Verbindung zum Kimmenauer Weg / Alte Kölner Straße herstellt. Dieser verläuft auf dem vorhandenen Bahnweg. Gegenüber dem rechtskräftigen BP 485 wird die Fußwegeverbindung von der Alten Kölner Straße über den geplanten Wendeplatz zum Kimmenauer Weg aufgegeben, wie unter II.5 dargestellt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Plangebiet grundsätzlich sicher zu stellen. Die Entsorgung des Regen- und Schmutzwassers für die Neubebauung erfolgt über einen Mischwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße, der im weiteren Verlauf bis an den bestehenden Sammler in Kimmenauer Weg und Gerdastraße angeschlossen wird. Über das Regenüberlaufbecken Überfeld wird der Mischwassersammler der Kläranlage Kohlfurt zugeführt.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die wesentlichen Flächen des Plangebiets werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage des vorliegenden Schallschutzgutachtens werden die Lärmemissionen dabei so begrenzt, dass die benachbarten Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Außerdem werden bestimmte Betriebsarten gemäß des Abstandserlasses des Umweltministeriums NRW ausgeschlossen, um auch den Schutz vor anderen Immissionen sicher zu stellen.

Darüber hinaus werden in dem Gewerbegebiet Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Betriebsarten sind wegen des zu erwartenden Aufkommens an Schwerlastverkehr und innerbetrieblichem Freiflächenverkehr nicht in die bestehende städtebauliche Situation zu integrieren. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 485 werden öffentliche Betriebe nicht ausgeschlossen. Diese Betriebsart hat eine so große Spannweite möglicher Nutzungen, dass kleinere Betriebe in das künftige Gewerbegebiet integriert werden können. Die festgesetzten Schallpegel sichern die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Der Anteil der überbaubaren Fläche an der Grundstücksfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Gemäß § 17 der BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ in Gewerbegebieten 0,8. Diese Obergrenze wird auch im BP 624 festgesetzt, damit die entstehenden Gewerbefläche möglichst effizient genutzt werden können. Weiterhin wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt, so dass bei voller Ausnutzung der GRZ bis zu dreigeschossig gebaut werden kann. Auch damit wird eine effiziente Flächenausnutzung erreicht, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist zu beachten (s.u.).

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Für die geplanten Gebäude wird die zulässige Höhe nicht über die Anzahl der Geschosse bestimmt, da dies im Gewerbebau mit sehr unterschiedlichen Geschosshöhen nicht aussagekräftig ist. Eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhe wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe über NN vorgenommen, dieses Maß ist unabhängig von der gewählten Bauform. Die maximale Gebäudehöhe liegt im nördlichen Bereich bei 350 m ü.NN, das entspricht ca. 15 m über der Geländehöhe, so dass hier gute Nutzungsmöglichkeiten bestehen. In südlicher Richtung wird die maximale Gebäudehöhe über 347,5 m und 345 m ü.NN auf 340 m ü.NN abgestuft. Dies entspricht Gebäudehöhen von 12,5, 10 bzw. 5 m. Damit wird ein Übergang zur anschließenden Bebauung sichergestellt und die angrenzende Wohnbebauung vor Verschattung geschützt.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Für das Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, danach sind die seitlichen Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten, gleichzeitig werden aber auch Gebäude über 50 m Länge zugelassen. Damit werden für das gewünschte produzierende Gewerbe gute Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, gleichzeitig wird die Bebauung durch Einhaltung der Grenzabstände aufgelockert. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 485 war auch eine Bebauung ohne Grenzabstand möglich. Mit den jetzt einzuhaltenden Grenzabständen wird so auch der Wegfall der nicht überbaubaren Fläche für Stellplätze aus dem BP 485 teilweise kompensiert.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen bestimmt, die festsetzen, bis wohin gebaut werden darf. Die Baugrenzen bilden großzügige Bauflächen, um eine möglichst optimale Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen. Die Baugrenze verläuft dabei mit mindestens 3m Abstand entlang der Straßenverkehrsflächen, der Bahnfläche und der Oberkante der westlich gelegenen Böschung. Dadurch werden die städtebaulich und verkehrstechnisch erwünschten Abstände zu den Verkehrsbereichen eingehalten und die erhaltenswerten Gehölze an der Böschung geschont.

5.4 Grünflächen und Spielplätze

Da der Bereich gewerblich genutzt werden soll, werden keine gesonderten Grünflächen festgesetzt. Außerdem werden keine Kinderspielplätze vorgesehen, da aus dem Plangebiet heraus kein Bedarf entsteht und das Gebiet wegen der gewerblichen Nutzung ungeeignet ist zur Anlage eines Spielplatzes.

5.5 Bäume und Sträucher

Entlang der bestehenden Böschung im westlichen Planbereich wird ein Bereich zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit werden die erhaltenswerten Gehölze in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert einschließlich einer eventuellen notwendigen Ersatzpflanzung. Die Gehölze dienen auch der Abschirmung des Gewerbegebiets zur benachbarten (Wohn-)Bebauung und zur freien Landschaft. Darüber hinaus wird entlang der Grenzen des Gewerbegebiets ein Streifen zur Anpflanzung festgesetzt, um diesen Bereich so städtebaulich ansprechend zu gestalten. Dieser Pflanzstreifen kann für die notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Für den Bereich im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung wird festgesetzt, dass dort nur Sträucher gepflanzt werden dürfen. Die Sträucher aus der Pflanzliste erreichen eine Wuchshöhe von maximal 15 m, so dass kein Konflikt mit der Darüber verlaufenden Hochspannungsleitung entsteht.

5.6 Bahnflächen

Entlang der östlichen Grenze des Gewerbegebiets verbleibt ein Geländestreifen, der dauerhaft Betriebsfläche der Eisenbahn bleibt. Hier steht u.a. ein Sendemast für den bahninternen Funkverkehr. Diese Fläche wird deshalb nachrichtlich als Bahnfläche dargestellt.

5.7 Archäologische Bodendenkmäler

Hinweise auf Bodendenkmäler in dem Planbereich liegen bisher weder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege noch der Unteren Denkmalbehörde vor. Jedoch wurden systematische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung des archäologischen Potentials in dem Planbereich bisher nicht durchgeführt. Nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist generell die Entdeckung eines Bodendenkmals auf einem Grundstück der Gemeinde/Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland/Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Fundstelle zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten

5.8 Hochspannungsleitung

Das Plangebiet wird von einer 110 kV-Hochspannungsleitung überquert, diese wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum BP 485 hat der Leitungsträger dahingehend Stellung genommen, dass eine Unterbauung der Leitung bis zu einer Gebäudehöhe von 355 m ü.NN grundsätzlich möglich ist. Diese Obergrenze wird mit der festgesetzten maximalen Bauhöhe von 350 m ü.NN eingehalten. Voraussetzung für eine Unterbauung der Leitung ist, dass vor Durchführung des Bauvorhabens eine Vereinbarung zwischen Bauherr und Leitungsträger abgeschlossen wird, in der die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Vorhabens geregelt werden.

5.9 Bedingte Festsetzung des Baurechts

Teilflächen des Plangebiets entlang der Bahngleise haben den Rechtscharakter als Eisenbahnanlage noch nicht verloren. Damit sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde eingeschränkt. Deshalb sind Vorbereitungen für das formelle Freistellungsverfahren von Eisenbahnzwecken getroffen worden. Im Jahr 2009 ist die technische Freistellungsreife gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz festgestellt worden. Das Grundstück ist vermessen worden und derzeit wird die Übernahme ins Liegenschaftskataster vorbereitet. Wenn die Übernahme erfolgt ist, liegen alle Grundlagen für das formelle Freistellungsverfahren vor. Da derzeit nicht abgeschätzt werden kann, ob das Verfahren bis zur Rechtskraft des Bebauungs-

plans abgeschlossen ist, wird die Bebaubarkeit der betroffenen Fläche unter die Bedingung gestellt, dass die Freistellung von Eisenbahnzwecken erfolgt ist.

6. Umweltbezogene Belange

Der Bebauungsplan Nr. 624 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Dementsprechend wird von der Erstellung eines formellen Umweltberichts abgesehen. Gleichwohl sind die umweltbezogenen Belange vollständig zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Da für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 485 im Jahr 2006 ein Umweltbericht erstellt worden ist, werden dessen Ergebnisse für die Ermittlung und Abwägung der umweltbezogenen Belange zugrunde gelegt.

6.1 Umweltverträglichkeit / Kompensation

Nachfolgend werden die wesentlichen Umweltbelange beschrieben sowie deren Betroffenheit und Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen dargestellt.

Im unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich Wohngebiete und –gebäude (Kimmener Weg, „Wülfing-Siedlung“). Auswirkungen auf diese Nutzungen können sich insbesondere durch Lärm- und sonstige Emissionen ergeben. Deshalb wird für das Gewebegebiet ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, mit dem sichergestellt wird, dass die Wohngebäude keinen unzulässigen Immissionen ausgesetzt werden. Außerdem werden bestimmte Betriebsarten gemäß ihre Emissionsverhaltens ausgeschlossen.

Für Pflanzen und Tiere können sich Beeinträchtigungen aus der Bebauung und Versiegelung der Bahnbrache ergeben. Dabei ist insbesondere der Böschungsbereich entlang der Karlstraße mit seinen alten Gehölzbeständen von Bedeutung. Der eigentliche Gleisbereich ist ein typischer Trockenstandort auf dem stellenweise Gehölzbestände wurzeln, insbesondere Birken. Gegenüber dem Stand der Umweltprüfung zum BP 485 ist der damals vorhandene Birkenaufwuchs bereits einmal entfernt worden (ein entsprechendes Waldumwandlungsverfahren ist durchgeführt worden). Inzwischen sind allerdings wieder junge Pflanzen nachgewachsen. Die Bahnfläche ist in der näheren Umgebung ein Sonderstandort, der sich wegen der topografischen und meteorologischen Situation in Remscheid nur eingeschränkt für wärmeliebende Arten eignet. Den wertvollsten Bereich stellt die Böschung der Karlstraße bzw. zum Fußweg, dar, die mit alten Gehölzen bestanden ist. Deshalb wird auf der Böschung eine Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, dabei wird auch der Bereich bis ca. 3m hinter der Böschungsoberkante eingeschlossen. Die Flächen, die im BP 485 darüber hinaus noch als zu erhalten festgesetzt waren, werden im BP 624 als überbaubare Flächen festgesetzt, da hier keine wertvollen Altgehölze vorhanden sind.

Für die Belange Bodenschutz und Wasser ist der Bereich der Gleisflächen ebenfalls von nachrangiger Bedeutung, weil es sich hier um stark anthropogen überformte und verdichtete Böden handelt, so dass die Versickerung eingeschränkt ist.

Zu dem benachbarten Naturschutzgebiet bestehen gem. Umweltbericht zum BP 485 nur geringe Wechselwirkungen, auch der Beitrag des Plangebiets zum Wasserdargebot des Diepmannsbachs ist gering, wegen der o.g. verdichteten Böden. Wesentliche Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet sind deshalb nicht zu erwarten. Auch eine erhebliche Frischluftzufuhr aus diesem Bereich besteht wegen der Topografie nicht. Ein günstiger kleinklimatischer Effekt wird also nur über die ehemaligen Bahnflächen erzielt und diese werden durch die im BP 485 festgesetzten Gewerbeflächen bereits stark eingeschränkt. Deshalb wird wie oben dargestellt auf die Fläche für Stellplätze unter der Hochspannungsleitung verzichtet, weil diese nur noch eine geringe kleinklimatische Verbesserung erbringen könnte.

Die ehemaligen Bahnflächen werden im Interesse einer guten Nutzbarkeit der Grundstücke vollständig als gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Die Wertigkeit der Fläche aus Umweltsicht ist hier nicht so hoch, dass sie eine Reduzierung der Bebauung rechtfertigen würde. Mit der festgesetzten Bepflanzung der Randbereiche des Gewerbegebiets wird die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild verbessert.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Das heißt, dass diese Eingriffe nicht auszugleichen sind. Bei dem BP 624 handelt es sich um die Reaktivierung einer Brachfläche, die durch die Bahnnutzung bereits erheblich vorbelastet ist. Die wertvollsten Bereiche an der Böschung bleiben wie dargestellt erhalten. Deshalb ist es vertretbar, auf die Kompensation zu verzichten und so die gewerbliche Entwicklung der Brachflächen zu erleichtern. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 485 war aufgrund der damaligen Rechtslage eine Kompensation der Eingriffe vorgesehen. Der auf die Fläche des BP 624 entfallende Anteil ist gutachterlich ermittelt worden (s. Anlage) und wird bei der Ausführung der Kompensation entsprechend berücksichtigt.

6.2 Immissionsschutz

Für den Immissionsschutz sind vor allem die Verkehrsgeräusche, die auf das Plangebiet einwirken und die gewerblichen Immissionen, die von Nutzungen im Plangebiet verursacht werden, von Bedeutung.

Verkehrsgeräusche:

Die wesentlichen Quellen für Verkehrsgeräusche sind die Bahnstrecke der Regionalbahn 47 und die geplante Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet. Zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 485 ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, die für den BP 624 weiterhin Gültigkeit hat (s. Anlage). Die Rahmenbedingungen für Verkehrsgeräusche haben sich nicht wesentlich geändert.

In dem Gutachten ist festgestellt worden, dass die Verkehrsgeräusche im Plangebiet des BP 624 die Orientierungswerte für Gewerbegebiete gem. DIN 18005 einhalten. Da es sich hierbei um vorsorgeorientierte Werte handelt, ist ein ausreichender Schallschutz sichergestellt. Besondere Anforderungen an den Schallschutz von Gebäuden sind deshalb nicht zu stellen.

Andere Gebiete im Geltungsbereich des BP 485 sind stärker durch Verkehrsgeräusche belastet. Der Schallschutz für diese Gebiete ist weiterhin im BP 485 geregelt.

Gewerbeimmissionen:

Im der beigefügten schalltechnischen Untersuchung sind auch die zu erwartenden Gewerbe-geräusche untersucht worden. Auch diese Ergebnisse können für den BP 624 weiter verwendet werden, weil sich der Zuschnitt der Gewerbeflächen nur unwesentlich geändert hat.

In der schalltechnischen Untersuchung ist festgestellt worden, dass eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung notwendig ist, damit die Lärmgrenzwerte an den betroffenen Wohnhäusern eingehalten werden. Deshalb werden die festgesetzten Gewerbeflächen entsprechend der akustischen Erfordernisse gegliedert. Dafür werden Emissionskontingente festgelegt mit einem maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel pro m². Die Kontingente werden so über das Plangebiet verteilt, dass eine möglichst umfassende Nutzung der Flächen möglich ist und die Immissionsgrenzwerte für die empfindlichen Nutzungen eingehalten werden. Für ein konkretes Vorhaben ist dann zuerst zu prüfen, ob die zu erwartende Schallemission innerhalb des Rahmens liegt, der für die betroffene Teilfläche zulässig ist. Bei Bedarf kann in einem zweiten Schritt ermittelt werden, ob sich z.B. durch Abschirmung günstigere Werte ergeben. Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass im nördlichen Teil des Plangebiets typische gewerbliche Nutzungen in einfachen Produktionsgebäu-

den zulässig sind, bei Nachtbetrieb ist ein entsprechender Schallschutz erforderlich. Lkw-Fahrten und Ladebetrieb sind nur tagsüber möglich. Im südlichen Teil des Plangebiets müssen für geräuschintensive Betriebe zusätzlich Schalldämmmaßnahmen vorgesehen werden, ein Nachtbetrieb ist nicht möglich. Diese Beispiele dienen dem besseren Verständnis der festgesetzten Emissionskontingente. Wie oben dargestellt können sich bei konkreten Vorhaben Änderungen ergeben, wenn z.B. ein Ladebereich durch Gebäude oder Überdachung abgeschirmt wird. In jedem Fall werden die Lärmgrenzwerte für die benachbarten Wohnungen und andere empfindliche Nutzungen eingehalten.

Vorkehrungen gegen eine Belastung der Wohngebiete durch Luftverunreinigungen o.ä. werden durch den grundsätzlichen Ausschluss aller Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 2007 (Anhang 1 des Abstandserlasses – RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – V-3 – 8804.25.1) in den Gewerbegebieten getroffen. Die diesen Abstandsklassen entsprechenden Abstände zu den Rändern der bestehenden Wohngebiete können im Plangebiet nicht eingehalten werden. Betriebsarten der Abstandsklasse VI können jedoch im Wege der Ausnahme dann zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen ist, dass von ihnen keine Emissionen zu erwarten sind, die mit der im Einwirkungsbereich des Betriebes oder der Anlage gelegenen Wohnnutzung unvereinbar sind (siehe textliche Festsetzung). Hierbei ist zu erwähnen, dass die Lage der Gewerbegebiete östlich der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung angesichts der vorherrschenden westlichen Windrichtung als grundsätzlich positiv im Hinblick auf etwaige Immissionen zu bewerten ist. Änderungen gegenüber den Festsetzungen des BP 485 ergeben sich daraus, dass die aktuelle Fassung der Abstandsliste angewendet wird.

6.3 Altlasten

In dem Plangebiet wurden im Rahmen des BP 485 sowohl eine Altlasten-Ersterfassung wie auch orientierende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben für das Plangebiet des BP 624 folgende Ergebnisse erbracht. Diese sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt:

Die durchschnittliche Mächtigkeit von künstlichen Anschüttungen, die erhöhte Schadstoffgehalte enthalten können, liegt im Bereich der vorhandenen / ehemaligen Gleisanlagen zwischen 0,5 und 1,0 m. Großteils handelt es sich dabei um Gleisschotter. Die Anschüttung nimmt nach Südwesten zum Kimmenauer Weg hin zu (bis 2,5 m und ggf. mehr). Auch in den geringmächtig angeschütteten Bereichen können lokal Tiefen von mehr als 2 m erreicht werden. Dies ist eventuell auf verfüllte ehemalige Ausschachtungen von Bauwerken oder Anlagen der Bahn zurückzuführen.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück wurden keine Schadstoffbelastungen gefunden, die eine von der derzeitigen und der geplanten Nutzung unabhängige Sanierung des Bodens erforderlich machen. Ebenso ist die geplante Nutzung (Gewerbe) unter Zugrundelegung der Prüfwerte der BBodSchV ohne Einschränkungen möglich. Nach den vorliegenden Erkenntnissen der Untersuchungen ist der überwiegende Teil der Anschüttungsmaterialien einschließlich Gleisschotter noch im Rahmen der Technischen Regeln der LAGA verwertbar. Werden Überschreitungen festgestellt, so sind diese in der Regel an zu hohe Gehalte an PAK oder Kohlenwasserstoff gebunden. Entsprechende Materialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Es lässt sich kein eindeutiges Verteilungsmuster für erhöhte Gehalte erkennen. Im Bereich ehemaliger bahntechnischer Einrichtungen ist bevorzugt mit Belastungen zu rechnen. Hohe Gehalte wurden vor allem im Bereich der mächtigeren Anschüttungen entlang der Karlstraße / Kimmenauer Weg gefunden. Dies schließt aber entsprechende Gehalte in anderen Bereichen nicht aus.

Höhere Schadstoffgehalte können ggf. angrenzend an das Grundstück Kimmenauer Weg 1 (ehemaliges Gaswerk) auftreten (geplante Erschließung / Kanalisation). Das Grundwasser im Bereich der ehemaligen Gasanstalt auf dem Grundstück Kimmenauer Weg 1 wurde in den letzten Jahren regelmäßig seitens des Umweltamtes der Stadt Remscheid beprobt. Zwar wurden bislang nur Schadstoffgehalte gefunden, die keine weitere Maßnahmen begründen würden, eine Einstufung des Grundwassers als unbelastet sollte aber nicht getroffen werden. Zudem ist eine Beeinflussung des Bebauungsplangeländes durch das Grundwasser vom Grundstück Kimmenauer Weg 1 nicht wahrscheinlich, da es bezüglich des Grundwassers oberstromig liegt.

Aufgrund der oben dargestellten Altlastensituation wird die gesamte Fläche als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ gekennzeichnet. Darüber hinaus sind folgende Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

Aufgrund der Schadstoffsituation auf dem Grundstück ist es erforderlich, die Erdarbeiten durch einen Gutachter überwachen zulassen. Der Gutachter muss über ausreichende Erfahrungen im Bereich Altlasten und Bodenschutz verfügen. Ebenso wird in einer Baugenehmigung auf die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für den Wiedereinbau von Materialien hingewiesen.

7. Kampfmittel

Der staatliche Kampfmittelräumdienst hat die vorliegenden Informationen zu Kampfmitteln im Plangebiet geprüft, eine Auswertung war allerdings nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln 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.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Flächenbilanz

Der Entwurf des BP 624 ist durch folgende wesentliche Flächengrößen gekennzeichnet:

Plangebiet gesamt:	2,37 ha
Gewerbegebiet:	2,11 ha
davon zulässige (überbaubare) Grundfläche:	1,59 ha
Verkehrsfläche:	0.26 ha

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erkennbar, da im Plangebiet keine Menschen wohnen oder arbeiten.

2. Kosten / Finanzierung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt in direktem Zusammenhang mit dem BP 485, deshalb ist eine getrennte Aufschlüsselung der Kosten nicht sinnvoll. Nach überschlägiger Ermittlung werden für die Erschließung des Gebiets (Straße, Entwässerung, Ausgleichsmaßnahmen) Kosten von ca. 3 Mio € anfallen. Diese sollen über Grundstückserlöse oder Erschließungsbeiträge finanziert werden.

Durch den Entfall des Fußwegs, der Treppe zum Kimmenauer Weg und der Fußgängerbrücke sowie die Verkürzung der Erschließungsstraße und die Reduzierung der Ausgleichsmaßnahmen hat sich eine Kosteneinsparung von rund 500 T€ ergeben.

Anlagen:

1. B-Plan Nr. 624 – Gebiet Karlstraße, Robert-Schumacher-Straße, Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, Verzicht auf Kompensation vom 26.04.2011, Frölich & Sporbeck
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 485 - Gebiet Bahnhof RS-Lennep vom 09.12.2005, Kramer Schalltechnik GmbH
3. Gutachterliche Stellungnahme Ersterfassung / Erstbewertung von Altstandorten im Bereich Bahnhof Lennep, Schlachthofstraße, Kimmenauer Weg vom 12.12.1994, Hydro- und Geotechnik GmbH
4. Gutachterliche Stellungnahme und Gefährdungsabschätzung, Orientierende Untersuchungen im Bereich der B-Pläne 456A und 485 vom 16.12.1996, Ingenieurbüro für Baugrund und Altlasten
5. Gutachterliche Stellungnahme und Gefährdungsabschätzung 1. Ergänzung, Ergänzende Untersuchungen im Bereich der B-Pläne 456 A und 485 vom 09.06.1998, Ingenieurbüro für Baugrund und Altlasten
6. Gutachterliche Stellungnahme und Gefährdungsabschätzung 2. Ergänzung, Ergänzende Untersuchungen im Bereich der B-Pläne 456 A und 485, hier. Grundwasseranalysen Kimmenauer Weg vom 17.11.1999, Ingenieurbüro für Baugrund und Altlasten