

BEGRÜNDUNG

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)

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 599 - Gebiet: Lenneper Straße, Mixsiepen

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

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

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan West
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Planungsrechtliches Verfahren

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere und innere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
2. Ver- und Entsorgung
3. Planungsziele
4. Planinhalte
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

- 4.3 Bauweise
- 4.4 Grünflächen und Spielplätze / Bäume und Sträucher
- 4.5 Bau- und Bodendenkmäler
- 5. Umweltbezogene Belange
 - 5.1 Umweltverträglichkeit / Kompensation
 - 5.2 Altlasten
 - 5.3 Aussagen des Kampfmittelräumdienstes
 - 5.4 Schall- / Immissionsschutz
- 6. Umweltbericht
 - 6.1 Einleitung
 - 6.2 Derzeitiger Umweltzustand
 - 6.3 Umweltauswirkungen
 - 6.4 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen
 - 6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6.6 Verfahren und Schwierigkeiten
 - 6.7 Überwachung der Auswirkungen
 - 6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 7. Flächenbilanz

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 1. Sozialplan
- 2. Kosten / Finanzierung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Teilaufhebung

Das Plangebiet wird im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 599 als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit den Eigentümern der in diesem Bereich vorhandenen Wohngebäude konnte keine Einigung zu der zukünftigen gewerblichen Entwicklung erzielt werden. Deshalb soll der Bebauungsplan Nr. 599 in dem Bereich, der bereits weitestgehend bebaut ist, aufgehoben werden.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 599 befindet sich im Stadtbezirk Süd, unmittelbar an einer Hauptverbindungsachse zwischen der Remscheider Innenstadt und dem Stadtbezirk Lennep, der Lenneper Straße (B 229). Die Umgebung des Plangebietes ist weitestgehend durch bebaute Gebiete geprägt, die in ihrer Nutzung unterschiedlich ausgeprägt sind. Südlich der Bahntrasse befinden sich neben einem Schulstandort überwiegend

Wohnbauflächen und daran anschließend erfolgt der Übergang zur freien bzw. bewaldeten Landschaft. Die übrige Umgebung des Plangebiets wird überwiegend durch gewerbliche bzw. mischgebietstypische Nutzungen geprägt.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Bestehende Nutzungen

Das Gebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 599 wird im Norden begrenzt durch die B 229 - Lenneper Straße -, im Westen durch die Mixsieper Straße, im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 89 und im Süden durch die Stichstraße zu den Gebäuden Mixsieper Straße 9-9g.

Die Bebauung im Plangebiet besteht aus einer gewerblichen Nutzung (Kfz-Verkauf und Werkstatt) und Wohngebäuden. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Betrieb, der unter die Störfallverordnung fällt.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan (genehmigt 12.10.1999) stellt das Plangebiet als einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Der Bereich der Eisenbahntrasse wird als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr im Gebietsentwicklungsplan ausgewiesen, die Trasse der B 229 als eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr.

2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 23.12.2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen, da die Fläche überwiegend gewerblich genutzt wird.

3. Landschaftsplan West

Das Gebiet der Teilaufhebung des BP 599 liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans West.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 599 ein Gewerbegebiet fest, mit Inkrafttreten der Teilaufhebung wird der Bebauungsplan für die betroffene Fläche aufgehoben. Unmittelbar nördlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 287 - Gebiet: Bushaltestelle Neuenhaus (Verkehrsdetails) an.

5. Planungsrechtliches Verfahren

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 599 ist gemäß § 1 (8) BauGB das gleiche Verfahren durchzuführen wie zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Deshalb wird ein voll-

ständiges Verfahren einschließlich frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a (4) BauGB bei der Aufhebung von Bebauungsplänen nicht möglich.

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere und innere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Das Gebiet der Teilaufhebung ist über die vorhandenen Straßen Mixsieper Straße und Lenneper Straße vollständig erschlossen. Auch der Straßenstich der Mixsieper Straße, der im derzeitigen Bebauungsplan Nr. 599 festgesetzt ist, ist bereits vorhanden, so dass sich durch die Teilaufhebung an der Erschließungssituation nichts ändert. Weitere Erschließungsstraßen sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Grundstücksgrößen nicht erforderlich und waren auch im Bebauungsplan Nr. 599 nicht festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 599 war entlang der Lenneper Straße ein Verbot der Zu- und Abfahrt festgesetzt, von dem lediglich die vorhandenen Zufahrten ausgenommen waren. Auch nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans können aber neue oder geänderte Zufahrten nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger angelegt werden, so dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Lenneper Straße sichergestellt sind.

2. Ver- und Entsorgung

Da sich das Plangebiet in einem bebauten und erschlossenen Bereich befindet, ist auch dessen Ver- und Entsorgung durch Anschluss an das Leitungsnetz der Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet. Dies gilt für die vorhandenen Einrichtungen wie Strom, Gas, Wasser u.ä. sowie für fernmeldetechnische Versorgungsanlagen. Die Schmutzentwässerung ist durch den Anschluss an die städtische Kanalisation sichergestellt. In der Mixsieper Straße liegt ein Schmutzwasserkanal und in der Lenneper Straße ein Mischwasserkanal. Der größte Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet der Teilaufhebung wird heute über Versickerungsanlagen entsorgt.

3. Planungsziele

Da das Plangebiet derzeit bereits baulich genutzt wird, ergibt sich nach Rechtskraft der Teilaufhebung eine Situation nach § 34 BauGB, d.h. es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich). In diesem Innenbereich sind Bauvorhaben dann grundsätzlich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Plangebiet und seine nähere Umgebung werden durch eine Gemengelage von Wohngebäuden und verschiedenen Gewerbebetrieben geprägt.

In dem Gebiet östlich der Teilaufhebung bleibt der Bebauungsplan Nr. 599 bestehen, dieser setzt hier ein Gewerbegebiet fest. Die Neuentwicklung dieses Gewerbegebiets ist das wesentliche städtebauliche Ziel des BP 599. Wegen der vorhandenen Geländesituation wird die Fläche voraussichtlich angeschüttet werden, teilweise ist dies schon geschehen. Durch den so entstehenden Höhenunterschied wäre hier ohnehin kein zusammenhängendes Gewerbegebiet entstanden, so dass durch die Teilaufhebung kein Bruch in der städtebaulichen Konzeption entsteht. Durch das zukünftige Nebeneinander dieses Gewerbegebiets und der bestehenden Gemengelage im Bereich der Teilaufhebung ergeben sich keine städtebaulichen

Konflikte, da das Gewerbegebiet im verbleibenden Teil des BP 599 planungsrechtlich so eingeschränkt wird, dass die vorhandenen Wohngebäude geschützt werden.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind heute ein größerer Gewerbebetrieb (Kfz-Handel und –Werkstatt) und vier Wohnhäuser vorhanden. Damit besteht hier eine Gemengelage, in der Wohngebäude und Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig sind. Durch die notwendige gegenseitige Rücksichtnahme bleibt es bei dem verträglichen Nebeneinander der Nutzungen, wie es heute besteht.

Das Gebiet der Teilaufhebung liegt innerhalb des Achtungsabstand zu einem Betrieb, der unter die Störfallverordnung fällt. Dieser liegt ca. 400m nordöstlich im Gewerbegebiet Ueberfeld. Gemäß den Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) können aus den Abstandempfehlungen kein Rückschlüsse auf die Immissionssituationen vorhandener Bebauungen gezogen werden (Kap. 2.1.3 b) KAS-18). In bestehenden Gebieten können die Achtungsabstände in der Regel nicht eingehalten werden (Kap. 4.6 KAS-18). Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 599 bezieht sich auf ein bereits weitestgehend bebautes Gebiet, so dass eine Neubebauung nur in äußerst geringem Umfang denkbar ist. Deshalb wird die bestehende Gemengelage durch die Teilaufhebung nicht verschärft, vielmehr wird nur die Bestandssituation festgeschrieben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Gebiet der Teilaufhebung vorhandenen Gebäude haben ein bis zwei Geschosse, der vorhandene Gewerbebau ist ähnlich hoch wie die zweigeschossigen Wohnhäuser an der Lenneper Straße. Eine eventuelle Neubebauung muss sich nach der Teilaufhebung des BP 599 gemäß § 34 BauGB in diesem Rahmen der Gebäudehöhe halten. Die überbaute Fläche der vorhandenen Baukörper ist sehr unterschiedlich. Während die Wohnhäuser eine recht ähnliche Grundfläche haben, ist die Gewerbehalle deutlich größer und reicht tief in die Grundstücksfläche hinein. Die bestehenden Gebäude bilden keine regelmäßige bebaute Fläche, so dass hieraus keine faktischen Baugrenzen ergeben. Der Anteil der jeweils überbauten Fläche am Gesamtgrundstück ist aber insbesondere bei den Gebäuden Lenneper Straße 148, 150 und 152 sowie Mixsieper Straße 7 durchaus vergleichbar. Nach der Teilaufhebung des BP 599 können neue Gebäude damit grundsätzlich im gesamten Plangebiet errichtet werden, solange der Anteil der überbauten Fläche im Rahmen der Bestandsbebauung bleibt. Damit ergeben sich beim Maß der baulichen Nutzung keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Festsetzungen des BP 599.

4.3 Bauweise

Die bestehenden Gebäude sind mit einem Grenzabstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen errichtet worden und es sind keine Baukörper über 50 m Länge vorhanden. Das entspricht der offenen Bauweise gem. §22 (2) BauNVO, damit können nach der Teilaufhebung des BP 599 Neubauten nur entsprechend der offenen Bauweise errichtet werden, dies entspricht der derzeitigen Festsetzung im Bebauungsplan.

4.4 Grünflächen und Spielplätze / Bäume und Sträucher

Grünflächen und Spielplätze sind im BP 599 derzeit nicht festgesetzt, durch die Teilaufhebung ergeben sich also keine Änderungen in diesem Bereich.

Im Plangebiet der Teilaufhebung befinden sich einzelne Bäume und Sträucher auf privaten Flächen, im derzeitigen BP 599 sind keine Flächen zum Erhalt oder zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit der Teilaufhebung des BP 599 ergeben sich hier keine Änderungen.

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Bei den Gebäuden Lennep Str. 148 und 150 handelt es sich um eingetragene Baudenkmäler, deren langfristiger Erhalt gesichert werden soll. Deshalb sind sie im derzeitigen BP 599 nachrichtlich gekennzeichnet. Mit der Teilaufhebung des BP 599 entfällt lediglich diese nachrichtliche Kennzeichnung, die Denkmaleigenschaft der Gebäude bleibt unverändert bestehen. Die Zulässigkeitsrahmen von eventuellen neuen Gebäuden ändert sich wie oben dargestellt durch die Teilaufhebung nicht wesentlich. Deshalb sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand der Baudenkmäler zu erwarten.

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Bei Bodenbewegungen ist aber die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckung ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW anzeigespflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu melden. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten. Dies gilt auch nach der Teilaufhebung des BP 599 weiter.

5. Umweltbezogene Belange

5.1 Umweltverträglichkeit / Kompensation

Wie oben dargestellt ändert sich der Zulässigkeitsrahmen im Plangebiet der Teilaufhebung des BP 599 nicht wesentlich. Die größte Änderung ist die nun regelmäßige Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Dadurch werden aber die relevanten Schutzgüter gem. § 1 (6) BauGB gegenüber dem im BP 599 festgesetzten Gewerbegebiet nicht höher belastet, da lediglich die Wohnnutzung hinzutritt. Auch die Belange der Wirtschaft werden durch die Teilaufhebung nicht beeinträchtigt, da heute bereits Wohnbebauung vorhanden ist, auf die die vorhandenen und zukünftigen Gewerbebetriebe in Ihrem Emissionsverhalten Rücksicht nehmen müssen. Für die Teilaufhebung des BP 599 ist eine Umweltprüfung erstellt worden, weil die Aufhebung eines Bebauungsplans gemäß § 1 (8) BauGB den gleichen Verfahrensvorschriften unterliegt wie die Aufstellung.

Zum Bebauungsplan Nr. 599 ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt worden, um den Umfang der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Für das Plangebiet der Teilaufhebung wurde dabei kein Kompensationsbedarf ermittelt, so dass sich durch die Teilaufhebung keine Änderungen an der Eingriffsbilanz ergeben.

5.2 Altlasten

Für das Plangebiet der Teilaufhebung wurde bei der Aufstellung des derzeitigen Bebauungsplans Nr. 599 eine Altlastenersterfassung in Form einer Recherche über die Nutzungsgeschichte des Gebiets durchgeführt. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist auf dieser Grundlage die nachfolgend beschriebene orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt worden.

Im Plangebiet der Teilaufhebung befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Es handelt sich dabei um den Altstandort einer ehemaligen Werkzeugfabrik an der Lennep Straße 152, Ecke Mixsieper Straße. Hierzu ist eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt worden. Bei den durchgeführten Sondierungen wurde keine Belastungen festgestellt, die der be-

stehenden gewerblichen Nutzung widersprechen. Lediglich in einer Probe wurde der Prüfwert für Kinderspielflächen für Blei erreicht, in den anderen deutlich unterschritten. Da die bestehende gewerbliche Nutzung gegenüber Bodenverunreinigungen deutlich weniger empfindlich ist, bestehen hiergegen keine Bedenken.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen der ausgeübten Nutzung, sind Sondierungen lediglich im Außengelände durchgeführt worden. Da wegen des Zeitraum des Betriebs der Werkzeugfabrik sowie wegen der damaligen Produktions- und Entsorgungsweisen mögliche Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind, ist das betroffene Flurstück 119 im der derzeitigen Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet worden.

Mit der Teilaufhebung des BP 599 werden grundsätzlich auch Wohngebäude zulässig und die Kennzeichnung der belasteten Fläche im Bebauungsplan entfällt. Das ist aber unproblematisch, da bei der derzeit ausgeübten Nutzung keine Beeinträchtigung besteht und bei einer Nutzungsänderung die Belange des Bodenschutzes bzw. Altlasten im notwendigen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

5.3 Aussagen des Kampfmittelräumdienstes

Die Auswertung des Planbereichs der Teilaufhebung ist im Rahmen des derzeitigen BP 599 erfolgt. Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Da das Plangebiet auf Kampfmittel überprüft worden ist und keine Hinweise gefunden worden sind, bestehen also keine besonderen Anforderungen an die Bebauung, vielmehr handelt es sich um übliche Vorsichtsmaßnahmen. Hieraus ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplans sprechen.

5.4 Schall- / Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 599 ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden, nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse dieses Gutachtens im Hinblick auf die Teilaufhebung des Bebauungsplans ausgewertet.

Verkehrslärm:

Die maßgeblichen Geräuschquellen sind die Lenneper Straße mit ca. 35.000 Kfz am Tag, der festgesetzte P+R-Parkplatz mit ca. 70 Stellplätzen und die Regionalbahnstrecke mit ca. 120 Zugfahrten am Tag. Der P+R-Parkplatz ist im Bebauungsplan nicht mehr enthalten, die Ergebnisse des Schallschutzgutachten können aber weiterhin verwendet werden, weil die Emissionen der Lenneper Straße und der Bahnstrecke für das Gebiet der Teilaufhebung deutlich überwiegen und die Immissionssituation prägen. In den Randbereichen der Gebiete zur Lenneper Straße hin werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts deutlich überschritten, dies gilt in noch stärkerem Maß für die nach der Teilaufhebung anzusetzenden Werte für ein Mischgebiet. Die Orientierungswerte werden in der südwestlichen Ecke des Plangebiets eingehalten. Die im Gutachten zugrunde gelegten Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, d.h. sie haben vorrangig für die Planung von Neubaugebieten Bedeutung. In vorbelasteten Bereichen bei vorhandener Bebauung können diese Werte oft nicht eingehalten werden.

Mit der Teilaufhebung des BP 599 wird die ursprüngliche planungsrechtliche Situation in diesem Gebiet wieder hergestellt. Gemäß den ermittelten Immissionswerten ist es im gesamten Plangebiet möglich, eventuelle Wohnungsneubauten technisch so auszuführen, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Aufgrund der bestehenden Grundstückssituation ist es dabei nicht sehr wahrscheinlich, dass Neubauten unmittelbar an der Lenneper Straße entstehen werden. Im südlichen Teil des Plangebiets sind die Anforderungen an den Schallschutz etwas geringer, so dass eine eventuelle Wohnbebauung hier leichter realisierbar wäre. Die Details sind Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens.

Gewerbelärm:

Für die Beurteilung der Geräuschsituation im maßgeblichen Einwirkungsbereich der im BP 599 festgesetzten Gewerbegebiete wurden die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planbereichs ermittelt. Dies waren die Mischgebiete entlang der Mixsieper Straße und der Lenneper Straße und die allgemeinen und reinen Wohngebiete an der Bökerhöhe und an der Sensburger Straße. Bei der Ermittlung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe wurden im BP 599 keine Lärmkonflikte mit den schutzwürdigen Nutzungen festgestellt. Zur Vermeidung möglicher Lärmkonflikte durch die zukünftigen Gewerbegebiete wurden die festgesetzten Gewerbeflächen deshalb entsprechend den akustischen Erfordernissen gegliedert. Die möglichen Nutzungen werden dabei in Form vom Emissionskontingenten so eingeschränkt, dass die maßgeblichen Planwerte der TA Lärm für alle schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden. Die bestehenden Wohngebäude im Plangebiet der Teilaufhebung wurden dabei nicht berücksichtigt, weil sie im derzeitigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt waren.

Mit der Teilaufhebung des BP 599 sind die Wohngebäude im Gebiet der Teilaufhebung als schutzwürdige Nutzungen zu beachten. Bei der o.g. Lärmkontingentierung waren die Wohnhäuser Mixsieper Straße 9g und 11c diejenigen, die dem Gebiet der Teilaufhebung am nächsten liegen. Mit der festgesetzten Kontingentierung werden an diesen Punkten die Grenzwerte gemäß TA Lärm für Mischgebiete eingehalten. Das Wohnhaus Lenneper Straße 156, das im Gebiet der Teilaufhebung dem weiterhin festgesetzten Gewerbegebiet im verbleibenden Teil des BP 599 am nächsten liegt, hat den gleichen Abstand zu den Gewerbeflächen wie die bereits berücksichtigten Gebäude. Außerdem sind die möglichen Schallemissionen aus dem Gebiet der Teilaufhebung geringer. Deshalb werden mit der festgesetzten Kontingentierung für den verbleibenden Teil des Bebauungsplans Nr. 599 auch im Gebiet der Teilaufhebung die Grenzwerte für Mischgebiete eingehalten, so dass kein Lärmkonflikt durch die Teilaufhebung entsteht. Das gleiche gilt für weitere Immissionskonflikte z.B. durch Luftschadstoffe oder Gerüche, für die im BP 599 Ausschlüsse bestimmter Betriebsarten festgesetzt wurden.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 599 soll das Planungsrecht für den Teil des Gewerbegebiets aufgehoben werden, der derzeit bereits weitestgehend bebaut ist. Das geplante Gewerbegebiet ist in diesem Teil des Bebauungsplans nicht umsetzbar. Damit bleibt die derzeit bestehende Mischung aus Wohnen und Gewerbe erhalten.

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten

Teil der Begründung. Für den Umweltbericht zur Teilaufhebung des BP 599 sind darüber hinaus die folgenden in Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele von Belang:

- **Regionalplan:** Der Regionalplan stellt das Gebiet der Teilaufhebung als einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dar.
- **Flächennutzungsplan:** Der rechtswirksame FNP der Stadt Remscheid stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.
- **Bebauungsplan:** Im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 599 ist die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Zu dem Bebauungsplan wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen gutachterlich ermittelt, dieses Gutachten wird bei der Beurteilung der Auswirkungen der Teilaufhebung zugrunde gelegt (Froelich & Sporbeck, Bochum, 10.10.2007 (F + S))
- **Bundesnaturschutzgesetz:** Über Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich wird gem. § 18 BNatSchG auf der Grundlage der Regelungen des Baugesetzbuches entschieden. Dieser Belang ist in die Abwägung einzustellen. Die Regelungen des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44ff BNatSchG sind darauf hin zu überprüfen, ob sich nicht abwägbare Hindernisse für die Umsetzung der Planung ergeben.
- Die **Bodenschutzklausel** des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten. Insbesondere sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.
- Die **Klimaschutzklausel** des § 1a (5) ist zu beachten.
- Die Regelungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des Landeswassergesetzes NRW sind zu beachten.
- Die Regelungen des **Bundesimmissionsschutzgesetzes** zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zu beachten.

6.2 Derzeitiger Umweltzustand

Das Gebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 599 ist vollständig anthropogen überformt. Den größten Teil des Gebiets nimmt der bestehende Kfz-Betrieb (Wohnmobile) ein, dessen Flächen praktisch vollständig versiegelt sind. Im Randbereich des Geländes an der Mixsieper Straße stehen einige Laubbäume. Um die vorhandenen Wohngebäude sind Gärten vorhanden, teilweise mit älteren Obstbäumen.

Auf dem Gelände des Gewerbetriebs besteht ein Altlastenverdacht, bei einer orientierenden Untersuchung wurden keine Belastungen festgestellt, die mit der gewerblichen Nutzung unverträglich sind. Lediglich in einer Probe wurde für Blei der Prüfwert für Kinderspielplätze erreicht.

Durch die vorhandenen Verkehrswege, insbesondere die B 229 Lenneper Straße ist das Gebiet der Teilaufhebung Immissionen ausgesetzt.

An der Bestandssituation hat sich seit der gutachterlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 599 vom Oktober 2007 nichts wesentliches geändert. Bei einer Nichtdurchführung der Teilaufhebung ist keine wesentliche Entwicklung der umweltrelevanten Faktoren zu erwarten.

6.3 Umweltauswirkungen

Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, biologische Vielfalt) Landschaft

Im Gebiet der Teilaufhebung sind keine besonders wertvollen Bereiche für Tiere und Pflanzen vorhanden, die Gärten haben eine mittlere Bedeutung (F + S, S. 3ff). In dem Gutachten zu den Umweltauswirkungen sind als planungsrelevante geschützte Arten der Mäusebussard und der Turmfalke als Nahrungsgäste festgestellt. Wegen der Größe der Nahrungshabitate dieser Arten sind keine Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten. Darüber hinaus können

im Gebiet der Teilaufhebung bzw. der Umgebung verschiedene Feldermausarten vorkommen. Die planungsrelevanten Ansprüche der verschiedenen Arten beziehen sich insbesondere auf Quartiere in Baumhöhlen oder Gebäuden und auf Nahrungshabitate in Gärten und Offenlandbereichen. (F + S, S.12ff). Im Gebiet sind zum einen nur wenige potenzielle Lebensräume vorhanden (Bäume, Gebäude, Gärten), so dass die Habitateignung gering ist. Außerdem ist das Gebiet der Teilaufhebung sehr klein, so dass essentielle Beeinträchtigungen der möglicherweise betroffenen Arten kaum möglich sind. Eventuell sind Maßnahmen zur Vermeidung einer artenschutzrechtlichen Beeinträchtigung erforderlich, dies betrifft insbesondere die Terminierung von Abrissmaßnahmen, damit keine Fledermäuse getötet oder verletzt werden. Schließlich wird der Zulässigkeitsmaßstab durch die Teilaufhebung nicht so verändert, dass erhebliche Eingriffe begründet werden. Insgesamt kann also festgestellt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind und keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbote berührt werden.

Die Böden im Gebiet der Teilaufhebung sind weitestgehend anthropogen überformt, so dass natürliche Bodenfunktionen nur sehr eingeschränkt erfüllt werden (F+S, S. 5). Im Bereich der ehemaligen Werkzeugfabrik besteht ein Altlastenverdacht, eine durchgeführte Untersuchung hat nur an einer Stelle festgestellt, dass der Prüfwert Blei für Kinderspielplätze erreicht wird. Dieser Punkt liegt in der gewerblich genutzten Fläche, so dass eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit nicht zu befürchten ist.

Das Gebiet der Teilaufhebung hat wegen seiner weitgehenden baulichen Nutzung keinen hohen Wert für den Wasserhaushalt, die Luftqualität, das Klima oder das Landschaftsbild. Durch die Teilaufhebung ergeben sich hieran keine Änderungen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die nächsten europäischen Schutzgebiete (FFH-Gebiete) liegen in so großer Entfernung zum Gebiet der Planaufhebung (> 4km), dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden kann.

Mensch

Aufgrund der vorhandenen Wohnhäuser hat das Gebiet der Teilaufhebung eine hohe Bedeutung für die Wohnfunktion (F+S, S. 9). Mit der Teilaufhebung bleibt diese Funktion dauerhaft auch über den Bestandsschutz hinaus erhalten, so dass sich hieraus keine negativen Auswirkungen ergeben.

Für den Bebauungsplan Nr. 599 ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden, nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse dieses Gutachtens im Hinblick auf die Teilaufhebung des Bebauungsplans ausgewertet.

Verkehrslärm:

Die maßgeblichen Geräuschquellen sind die Lenneper Straße mit ca. 35.000 Kfz am Tag und die Regionalbahnstrecke mit ca. 120 Zugfahrten am Tag. In den Randbereichen der Gebiete zur Lenneper Straße hin werden die Orientierungswerte für Mischgebiet tags und nachts deutlich überschritten. Die Orientierungswerte werden in der südwestlichen Ecke des Plangebiets eingehalten. Die im Gutachten zugrunde gelegten Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, d.h. sie haben vorrangig für die Planung von Neubaugebieten Bedeutung. In vorbelasteten Bereichen bei vorhandener Bebauung können diese Werte oft nicht eingehalten werden.

Mit der Teilaufhebung des BP 599 wird die ursprüngliche planungsrechtliche Situation in diesem Gebiet wieder hergestellt. Gemäß den ermittelten Immissionswerten ist es im gesamten Plangebiet möglich, eventuelle Wohnungsneubauten technisch so auszuführen, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Aufgrund der bestehenden Grundstückssituation ist es dabei nicht sehr wahrscheinlich, dass Neubauten unmittelbar an der Lenneper Straße entstehen werden. Im südlichen Teil des Plangebiets sind die Anforderungen an den Schallschutz

etwas geringer, so dass eine eventuelle Wohnbebauung hier leichter realisierbar wäre. Die Details sind Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens.

Gewerbelärm:

Bei der Ermittlung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe wurden im BP 599 keine Lärmkonflikte mit den schutzwürdigen Nutzungen festgestellt. Zur Vermeidung möglicher Lärmkonflikte durch das zukünftige Gewerbegebiete werden die an das Gebiet der Teilaufhebung angrenzenden Gewerbeflächen entsprechend den akustischen Erfordernissen gegliedert. Die möglichen Nutzungen werden dabei in Form vom Emissionskontingenten so eingeschränkt, dass die maßgeblichen Planwerte der TA Lärm für alle schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden. Das gleiche gilt für weitere Immissionskonflikte z.B. durch Luftschadstoffe oder Gerüche, für die im BP 599 Ausschlüsse bestimmter Betriebsarten festgesetzt wurden.

Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet der Teilaufhebung befinden sich die eingetragenen Baudenkmäler Lennepers Straße 148 und 150. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 599 ändert sich die planungs- und denkmalrechtliche Situation für die Gebäude nicht wesentlich. Durch die dauerhafte Sicherung der Wohnfunktion erweitert sich das mögliche Nutzungsspektrum, was für den Erhalt der Denkmäler positiv ist.

Emissionen, Abfälle und Abwässer

Mit der Teilaufhebung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Anfall von Emissionen, Abfällen und Abwässern.

Energienutzung

Mit der Teilaufhebung ergeben sich in dem weitestgehend bebauten Gebiet keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Energieverwendung

Landschaftspläne und sonstige Fachpläne

Das Gebiet der Teilaufhebung liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans West der Stadt Remscheid. Das nächste Naturschutzgebiet liegt in gut 200m Entfernung hinter dem Bahndamm. Durch diese Trennung sind Auswirkungen durch die Teilaufhebung nicht zu erwarten.

Luftqualität

Durch die Teilaufhebung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die Luftqualität, da das Gebiet bereits bebaut ist.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Durch die Teilaufhebung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft begründet, der bestehende Zustand des Gebiets wird erhalten. Deshalb sind Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen nicht erforderlich.

Zum Bebauungsplan Nr. 599 ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt worden, um den Umfang der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Für das Plangebiet der Teilaufhebung wurde dabei kein Kompensationsbedarf ermittelt, so dass sich durch die Teilaufhebung keine Änderungen an der Eingriffsbilanz ergeben.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen zur Teilaufhebung bestehen nicht.

6.6 Verfahren und Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erfolgt auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und Fachpläne, insbesondere des Gutachtens zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplans Nr. 599 vom Büro Frölich & Sporbeck vom Oktober 2007. Außerdem wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt, um aktuelle Änderungen im Bestand zu ermitteln. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.

6.7 Überwachung der Auswirkungen

Da durch die Teilaufhebung kein Eingriff begründet wird, ist eine Überwachung nicht erforderlich.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 599 wird ein festgesetztes Gewerbegebiet aufgehoben und die bestehende Nutzungsmischung gesichert. Das bereits bebaute Gebiet hat keinen besonderen Wert im Hinblick auf die Umweltbelange. Wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt oder sonstige Umweltbelange werden durch die Teilaufhebung nicht begründet.

7. Flächenbilanz

Das Gebiet der Teilaufhebung hat eine Fläche von ca. 7.300 m²

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich, weil sich die Teilaufhebung nicht negativ auf die Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirkt.

2. Kosten / Finanzierung

Für die Umsetzung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 599 fallen keine Kosten für die Stadt Remscheid an.

Anlagen

1. Bebauungsplan Nr. 599 – Gebiet: Lenneper Straße, Mixsiepen in Remscheid, Umweltauswirkungen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Artenschutzrechtliche Belange, Froelich&Sporbeck, Bochum 10.10.2007
2. Gutachterliche Stellungnahme und Gefährdungsabschätzung, Orientierende Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 453, Dr. Detlev Petersen-Krauß, Essen 04.07.2007
3. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 599 – Gebiet: Lenneper Straße / Mixsiepen der Stadt Remscheid, Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, 27.09.2007