

Bebauungsplan Nr. 647

Gebiet: Berghauser Straße, nordwestlich der Bahnstrecke

Ergebnisbericht

über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. ALLGEMEINES

Ein vorhandener Betriebsparkplatz soll als Flächenpotenzial für die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Unternehmensstandorts dienen. Dabei muss die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten gesichert werden.

In ihrer Sitzung am 14.03.2012 beschloss die Bezirksvertretung 2 – Süd - die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 647, diese fand in der Zeit vom 02.05.2012 bis einschließlich 25.05.2012 statt. Am 03.05.2012 hat außerdem eine Informationsveranstaltung statt gefunden. Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit werden nachfolgend dargestellt und ausgewertet.

2. AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

2.1 Stellungnahme 1

(s. Anlage, Schreiben vom 08.05.2012, 25.05.2012)

- 2.1.1 Das Grundstück Berghauser Straße 35 wird erheblich belastet, weil im Abstand von 9 bzw. 15m ein 15 bzw. 20m hohes Gebäude zugelassen wird.
- 2.1.2 Die Erhöhung der Grundflächenzahl auf dem Grundstück von 0,4 auf 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,1 auf 1,2 ist nicht verständlich. Da das geplante Gewerbegebiet nur auf dem Nachbargrundstück eingerichtet werden soll, ist eine Änderung der Ausnutzungswerte auf den Nachbargrundstücken nicht gerechtfertigt.
- 2.1.3 Die aufgrund des Bestandschutzes vorhandenen Schutzansprüche der vorhandenen Wohnbebauung sind nicht ausreichend berücksichtigt.
- 2.1.4 Ein direktes Nebeneinander von Wohn- und Gewerbeflächen soll grundsätzlich vermieden werden, dieser Grundsatz ist in der bisherigen Planung überhaupt nicht berücksichtigt. Eine ausreichende Abwägung der betroffenen Belange ist nicht ersichtlich. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse für das direkt angrenzende Wohngebäude. Es ist mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen. Solche schädlichen Umwelteinwirkungen sind insbesondere in bereits bebauten Gebieten so weit wie möglich zu vermeiden.

2.1.5 Die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehene Überbaubarkeit des Gewerbegebiets führt zu einer Erdrückung der Wohnbebauung Berghauser Straße 35.

2.1.6 Das Grundstück Berghauser Straße 35 wird durch die geplante Bebauung erheblich an Wert verlieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2.1.1:

Die überbaubare Fläche im Gewerbegebiet wird gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im südlichen Bereich der Berghauser Straße und am Bahndamm konzentriert, um möglichst große Abstände zu den bestehenden Wohngebäuden einzuhalten. Für das Gebäude Berghauser Straße 35 bedeutet dies, dass die überbaubare Fläche im vorderen Bereich mit der höheren Bebauung einen Abstand von über 30m zur Grundstücksgrenze einhält. Auch im hinteren Grundstücksbereich wird der Abstand der Baugrenze gegenüber dem Entwurf frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vergrößert. Bei der festgesetzten Bauhöhe ist der Abstand der Baugrenze zum Grundstück Berghauser Straße 35 größer, als nach der Bauordnung erforderlich. Damit werden die Auswirkungen des Gewerbebaus sowohl gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch gegenüber dem bestehenden Planungsrecht reduziert. Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 148a könnte auf dem Grundstück neben der Berghauser Straße 35 ein viergeschossiges Gebäude mit Grenzabstand nach der Bauordnung errichtet werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.1.2:

Die festgesetzten Ausnutzungswerte (Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)) stellen Höchstwerte dar, d.h. es ist jederzeit möglich, die Grundstücke geringer auszunutzen. Die Entscheidung über die Grundstücksnutzung treffen die Grundstückseigentümer. Das Grundstück Berghauser Straße liegt derzeit in einem festgesetzten Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1 bei maximal 4geschossiger Bebauung. Das nördliche Nachbargrundstücke hat eine GRZ/GFZ von 0,4/1,0 bei maximal 3 Vollgeschossen. Die überbaubare Fläche umfasst fast die kompletten Grundstücke bis auf einen Randstreifen zur Straße. Im Entwurf des BP 647 ist für das Mischgebiet eine GRZ/GFZ von 0,6/1,2 bei maximal 3 Vollgeschossen vorgesehen, damit wird die Überbaubarkeit der Grundstücke nicht erheblich erhöht. Die Ausnutzung der festgesetzten Werte liegt wie gesagt in der Hand der jeweiligen Grundstückseigentümer, so dass eine Fortführung der bestehenden Wohnnutzung mit großen Gartenflächen auf dem Grundstück Berghauser Straße 35 durch die neuen Festsetzungen des Mischgebiets nicht eingeschränkt wird. Falls der nördliche Nachbar die neuen Festsetzungen ausnutzen sollte, ergeben sich ebenfalls keine wesentlichen Änderungen gegenüber der derzeitigen Situation, weil bereits heute an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Bebauung möglich wäre.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.1.3:

Das Gebäude Berghauser Straße 35 befindet sich in einem Mischgebiet, dass in dem seit dem 18.08.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 148A festgesetzt ist. Ein Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe ist mit den Wohngebäuden Berghauser Straße 27 bis 35 und dem Gewerbebetrieb Jan-Wellem-Straße 4 sowie dem gegenüberliegenden großen Gewerbebetrieb tatsächlich vorhanden. Dementsprechend wird für die hier vorhandenen Wohngebäude der Schutzanspruch eines Mischgebiets angesetzt, dabei wer-

den die bestehenden Immissionen berücksichtigt, so dass keine unzulässige Belastung entsteht. Auch bezüglich der Bauhöhe ist nach dem BP 148A eine bis zu viergeschossige Bebauung an der Berghauser Straße möglich, so dass sich mit dem BP 647 keine bedeutende Änderung des Zulässigkeitsrahmens ergibt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.1.4:

Grundsätzlich sollen verschiedene Nutzungen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz, schädliche Umwelteinwirkungen z.B. auf Wohnnutzungen ausschließlich oder überwiegend durch die räumliche Trennung von den belastenden Nutzungen zu vermeiden, kann allerdings in bereits bebauten Gebieten oft nicht eingehalten werden. Im Bebauungsplan Nr. 647 wird deshalb die gewerbliche Nutzung so eingeschränkt, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Wohngebäude nicht entstehen können. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Lärmkontingenten sowie durch den Ausschluss emittierender Betriebe auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW. Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine enge Verzahnung zwischen Gewerbe, Industrie und Wohnnutzungen geprägt, dabei überwiegen nördlich des Plangebiets Wohngebäude mit einzelnen gewerblichen Nutzungen. Unmittelbar südlich und westlich des Plangebiets befinden sich vorrangig Gewerbe- und Industrienutzungen, im Bereich der Einmündung Berghauser Straße, Falkenberger Straße befinden sich Wohnnutzungen. In dieser eng verzahnten Gemengelage kann der o.g. Trennungsgrundsatz nicht umgesetzt werden. Der vorhandene Gewerbebetrieb ist fest am vorhandenen Standort etabliert und die Wohngebäude sind ebenfalls bereits langjährig vorhanden. Die geplante Erweiterungsfläche macht nur einen geringen Teil der bestehenden Betriebsfläche aus (ca. 15%), so dass ein Standortwechsel nicht zumutbar ist. Außerdem würde eine Verlagerung des Betriebs letztendlich zur einer verstärkten Inanspruchnahme des Außenbereichs führen, weil Grundstücke im Innenbereich, die weiter von Wohngebieten entfernt liegen, in der benötigten Größe in Remscheid nicht zur Verfügung stehen. Die Erweiterungsfläche grenzt direkt an das bestehende Betriebsgelände an und stellt deshalb eine sinnvolle Erweiterungsfläche dar. Die übrigen Betriebsgrundstücke sind bereits weitgehend bebaut, so dass auch vergleichbare betriebsinterne Alternativen für die Erweiterung nicht zur Verfügung stehen.

Aus den dargestellten Gründen wird die Verträglichkeit zwischen Wohn- und Gewerbenutzung nicht nach dem Trennungsprinzip hergestellt, sondern die Nutzung der neuen Gewerbefläche wird so eingeschränkt, dass keine unzulässigen Belastungen der Wohnnutzung entstehen. Dazu werden zum einen die Schallemissionen des Gewerbegebiets über eine Kontingentierung begrenzt. Zum anderen werden nach dem Abstandserlass NRW die Betriebsarten ausgeschlossen, bei denen die sonstigen Emissionen einen größeren Abstand zu Wohngebieten erfordern. Bestimmte Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen, dass die Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Damit ist das Gewerbegebiet relativ stark eingeschränkt, eine sinnvolle gewerbliche Nutzung ist aber gegeben, weil eine Nutzung als Teil eines bestehenden Betriebs geplant ist, so dass z.B. nicht störende Betriebsteile (z.B. Büros) hierhin verlagert werden können. Damit sind in den angrenzenden Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse sicher gestellt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.1.5:

Gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der eine fasst vollständige Überbaubarkeit der heutigen Parkplatzfläche vorsah, wird die überbaubare Fläche im nordwestlichen Bereich deutlich reduziert. Dadurch rückt insbesondere der Teil

der Baufläche mit größeren Gebäude deutlich vom Grundstück Berghauser Straße 35 ab, so dass auf das bestehende Wohnhaus Rücksicht genommen wird. Da sich das Grundstück Berghauser Straße 35 in einem Mischgebiet befindet und auf dem heutigen Parkplatz nach dem geltenden Bebauungsplan eine viergeschossige Bebauung zulässig ist, hat das geplante Gewerbegebiet keine erdrückende Wirkung.

Beschlussentwurf:

es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.1.6:

Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 148a ist auf dem heutigen Parkplatz eine viergeschossige Bebauung mit Grenzabstand zum Grundstück Berghauser Straße 35 zulässig. Mit dem Bebauungsplan 647 wird die Bebaubarkeit in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze sogar reduziert, so dass eine Wertminderung aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erkennbar ist.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.2 Stellungnahme 2

(s. Anlage, Schreiben vom 04.05.2012)

- 2.2.1 Die Berghauser Straße ist Schul- und Kindergartenweg und weist bereits heute eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die Verkehrsbelastung wird durch die Planung weiter steigen, so dass es zu erheblichen Lärmbelastungen kommen wird.
- 2.2.2 Es soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, bei dem Industrie, Produktion und Logistik ausgeschlossen sind.
- 2.2.3 Die Straßendecke der Berghauser Straße soll aus Lärmschutzgründen erneuert werden.
- 2.2.4 Die derzeitigen Verkehrsregelungen in der Berghauser Straße und der Falkenberger Straße sollen erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2.2.1:

Das geplante Gewerbegebiet wird eingeschränkt, um die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten sicher zu stellen. Deshalb sind intensive Gewerbenutzungen, die mit zu viel Schwerlastverkehr führen, auf dieser Fläche ohnehin kaum möglich. Die Gewerbefläche, die neu hinzu kommt, ist im Verhältnis zu den Flächen, die heute bereits über die Berghauser Straße erschlossen werden, relativ klein, so dass in Art und Umfang keine außerordentliche Verkehrszunahme zu erwarten ist. Außerdem ist wegen der Funktion als Erweiterungsfläche davon auszugehen, dass die Nutzung teilweise nur in der Umgebung verlagert wird, so dass hierfür kein neuer Verkehr auf der Berghauser Straße entsteht. Die Berghauser Straße ist im Schulwegeplan nicht als Schulweg enthalten.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.2.2:

Das geplante Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Lärmkontingenten und durch den Ausschluss bestimmter Betriebsarten so eingeschränkt, dass die vorhandenen Wohngebäude nicht unzulässig belastet werden. Die im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 647 ermittelten Lärmkontingente sind so gering, dass z.B. Betriebe mit intensiven Freiflächentätigkeiten nicht zulässig sind. Darüber hinaus

werden die meisten Betriebsarten nach dem Abstandserlass NRW ausgeschlossen, so dass auch die übrigen Emissionen entsprechend begrenzt werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.2.3:

Gemäß dem vorliegenden Schallgutachten ist eine Erneuerung der Berghauser Straße aus Schallschutzgründen nicht erforderlich. Eine Erneuerung der Berghauser Straße kann entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel berücksichtigt werden, die Daten hierfür stehen nicht fest.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.2.4:

Verkehrslenkende Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Notwendigkeit für Änderungen der bestehenden Regelungen ergibt sich aus der geplanten Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nicht.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.3 Stellungnahme 3

(s. Anlage Schreiben vom 13.05.2012, 14.05.2012)

2.3.1 Der vorhandene Grüngürtel soll dauerhaft gesichert werden.

2.3.2 Emissionsreiche Gewerbe müssen ausgeschlossen werden.

2.3.3 Eine aufgelockerte Bebauung soll vorgeschrieben werden, damit nicht der Eindruck eines Klotzes entsteht.

2.3.4 Es soll zusätzlich ein immergrüner Sichtschutz gepflanzt werden.

2.3.5 Die geplante Bebauung ist zu hoch, die Wohnbebauung Engelbertstraße liegt topografisch tiefer. Die geplanten Bauhöhen würden die Wohnqualität deutlich beeinträchtigen. Außerdem wird die Sonneneinstrahlung im Frühjahr, Herbst und Winter deutlich eingeschränkt, so dass Solaranlagen nur eingeschränkt genutzt werden können. Auch der Satellitenempfang wird beeinträchtigt. Die Bauhöhen sind deshalb stärker abzustaffeln. Die Festschreibung einer eingeschossigen Wohnbebauung neben einer 20m hohen Bebauung im höher gelegenen Gewerbegebiet ist eigenartig.

2.3.6 Eine Zufahrt zum Gewerbegebiet über die Straße am Grafenwald muss ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2.3.1:

Die vorhandene Grünfläche mit Bäumen und Gehölzen wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen planungsrechtlich gesichert.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.3.2:

Das geplante Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Lärmkontingenten und durch den Ausschluss bestimmter Betriebsarten so eingeschränkt, dass die vorhandenen Wohngebäude nicht unzulässig belastet werden. Die im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 647 ermittelten Lärmkontingente sind so gering, dass z.B. Betriebe mit intensiven Freiflächentätigkeiten nicht zulässig sind. Darüber hinaus werden die meisten Betriebsarten nach dem Abstandserlass NRW ausgeschlossen, so dass auch die übrigen Emissionen entsprechend begrenzt werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.3.3:

Gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Bebauung stärker im südlichen Planbereich entlang der Berghauser Straße und der Bahnstrecke konzentriert. Dieser Bereich ist am weitesten von dem nördlichen angrenzenden Wohngebiet entfernt, so dass hier der höhere Baukörper angesiedelt wird. Im nordöstlichen und nordwestlichen Teil des Gewerbegebiets werden die überbaubaren Flächen reduziert, um hier einen größeren Abstand zur Wohnbebauung zu erzielen. Außerdem stellen die vorhandenen Baumbestände einen Sichtschutz zwischen Wohn- und Gewerbegebiet dar. Eine stärkere Auflockerung der Baufläche würde wegen der erforderlichen Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern die Ausnutzbarkeit des Gewerbegebiets so erheblich verringern, dass das Ziel der Standortsicherung gefährdet würde.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.3.4:

Die vorhandene Gehölzfläche wird planungsrechtlich gesichert, so dass die vorhandene Abschirmung bestehen bleibt. Von der Festsetzung einer weiteren immergrünen Abschirmung wird abgesehen, da diese auch zu einer erheblichen Verschattung in unmittelbarer Nähe der Grundstücke führen würde.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.3.5:

Die heutige Parkplatzfläche liegt in einem Bereich, in dem ein Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung und ein vorwiegend gewerblich bzw. industriell geprägtes Gebiet aneinandergrenzen. Aufgrund von Lage und Topografie ist die Fläche dem gewerblich geprägten Bereich zuzurechnen, so dass eine gewerbliche Bebauung hier städtebaulich sinnvoll ist. Gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Baumasse stärker am südlichen Teil der Berghauser Straße und entlang der Bahnlinie konzentriert. Hier wird ein Baukörper mit einer Gebäudehöhe von maximal 339 m über NN festgesetzt zuzüglich eines zurückgesetzten Technikgeschosses auf einem Teil des Gebäudes. Diese Baufläche ist mindestens 65m vom nächsten Wohngebäude an der Engelbertstraße entfernt, so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung zu erwarten ist. Hinzu kommt, dass der westliche Teil der Grünfläche zwischen Wohn- und Gewerbegebiet dicht mit hohen Bäumen bewachsen ist, die für eine Abschirmung sorgen. In den übrigen Bauflächen wird eine maximale Gebäudehöhe von 332 m über NN festgesetzt und gegenüber dem Entwurf aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die überbaubare Fläche im nordöstlichen Bereich reduziert.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.3.6:

Eine Zufahrt zu dem geplanten Gewerbegebiet von der Straße Am Grafenwald / Engelbertstraße ist aus topografischen und rechtlichen Gründen nicht möglich und städtebaulich nicht sinnvoll. Zwischen dem Wohngebiet Am Grafenwald und dem geplanten Gewerbegebiet besteht ein Höhenunterschied, der eine Zufahrt erheblich erschwert. Außerdem ist in diesem Bereich eine Anpflanzfläche festgesetzt, in der eine Zufahrt nicht zulässig ist. Schließlich würde die Zufahrt durch ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet führen, hier ist eine private Zufahrt zu einem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.4 Stellungnahme 4

(s. Anlage, Schreiben vom 12.05.2012)

2.4.1 Es wird auf die notwendige Alternativenprüfung verwiesen und als Beispiel eine Bebauung des heutigen Parkplatzes nur entlang des Bahndamms und zusätzlich auf dem südlich des Bahndamms liegenden Gelände vorgeschlagen. Die betroffenen Belange sind gerecht abzuwägen. Bei der jetzigen Planung müssen die Bewohner erhebliche Nachteile in Kauf nehmen. Wenn die Bebauung realisiert wird, müssen soweit wie möglich nachbarschützende Regelungen getroffen werden und das Gebot der Rücksichtnahme ist zu beachten.

2.4.2 Es werden erhebliche Minderungen der Wohnqualität und des Grundstückswerts befürchtet. Dies insbesondere durch Lärm- und Schmutzbelästigung sowie durch mögliche Einblicke auf die privaten Grundstücke. Bereits der heute vorhandene Parkplatz stellt eine Beeinträchtigung für die Bewohner dar.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2.4.1:

Ziel des Bebauungsplans Nr. 647 ist es, ein Flächenpotenzial für die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Unternehmensstandorts zu schaffen. Die Fläche des heutigen Parkplatzes liegt in unmittelbarer Nähe des Firmenstandorts und ist unbebaut. Die übrigen Flächen in der Nähe des Standorts sind bereits weitestgehend bebaut, so dass sie als Flächenpotenzial nicht in Betracht kommen.

Die heutige Parkplatzfläche liegt in einem Bereich, in dem ein Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung und ein vorwiegend gewerblich bzw. industriell geprägtes Gebiet aneinandergrenzen. Aufgrund von Lage und Topografie ist die Fläche dem gewerblich geprägten Bereich zuzurechnen, so dass eine gewerbliche Bebauung hier städtebaulich sinnvoll ist. Gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Baumasse stärker am südlichen Teil der Berghäuser Straße und entlang der Bahnlinie konzentriert. Hier wird ein Baukörper mit einer Gebäudehöhe von maximal 339 m über NN festgesetzt zuzüglich eines zurückgesetzten Technikgeschosses auf einem Teil des Gebäudes. Diese Baufläche ist mindestens 65m vom nächsten Wohngebäude an der Engelbertstraße entfernt, so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung des Wohngebiets zu erwarten ist. Hinzu kommt, dass der westliche Teil der Grünfläche zwischen Wohn- und Gewerbegebiet dicht mit hohen Bäumen bewachsen ist, die für eine Abschirmung sorgen. In den übrigen Bauflächen wird eine maximale Gebäudehöhe von 332 m über NN festgesetzt und gegenüber dem Entwurf aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die überbaubare Fläche im nordöstlichen Bereich reduziert.

Das geplante Gewerbegebiet wird darüber hinaus durch die Festsetzung von Lärmkontingenten und durch den Ausschluss bestimmter Betriebsarten so eingeschränkt, dass die vorhandenen Wohngebäude nicht unzulässig belastet werden. Die im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 647 ermittelten Lärmkontingente sind so gering, dass z.B. Betriebe mit intensiven Freiflächentätigkeiten nicht zulässig sind. Darüber hinaus werden

die meisten Betriebsarten nach dem Abstandserlass NRW ausgeschlossen, so dass auch die übrigen Emissionen entsprechend begrenzt werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.4.2.

Das geplante Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Lärmkontingenten und durch den Ausschluss bestimmter Betriebsarten so eingeschränkt, dass die vorhandenen Wohngebäude nicht unzulässig belastet werden. Die im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 647 ermittelten Lärmkontingente sind so gering, dass z.B. Betriebe mit intensiven Freiflächentätigkeiten nicht zulässig sind. Darüber hinaus werden die meisten Betriebsarten nach dem Abstandserlass NRW ausgeschlossen, so dass auch die übrigen Emissionen entsprechend begrenzt werden.

Die Einsicht auf die privaten Grundstücke wird durch den Abstand der Bauflächen und durch die Sicherung der bestehenden Gehölze so weit wie möglich vermieden. Im östlichen Teil des Plangebiets, in dem die Grünfläche nicht so stark bewachsen ist, werden die überbaubaren Flächen gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung deutlich reduziert.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.5 Stellungnahme 5

(s. Anlage, Schreiben vom 20.05.2012)

2.5.1 Der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Baugrenze, die unmittelbar entlang des Bestandsgebäudes verläuft, wird nicht zugestimmt. Bei dieser Planung wäre kein Anbau oder Erweiterung mehr möglich. Das Allgemeine Wohngebiet an der Engelbertstraße soll aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Alle nachbarschützenden Vorschriften müssen die volle Berücksichtigung finden.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2.5.1:

Das bestehende Wohngebiet an der Engelbertstraße wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647 heraus genommen, damit gilt hier der Bebauungsplan Nr. 148 weiter. Dieser setzt hier ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest, so dass der Schutzanspruch des Wohngebiets auch nach der Herausnahme aus dem BP 647 vollständig erhalten bleibt und bei der Festsetzung der zulässigen Nutzung berücksichtigt wird. Auch die Überbaubarkeit der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet richtet sich dann nach Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 148.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.6 Stellungnahme 6

(s. Anlage, Schreiben vom 23.05.2012)

2.6.1 Ist eine aufgelockerte Bebauung geplant oder ein Klotz

2.6.2 Die geplante Bauhöhe soll bestehende Installationen wie Solaranlagen oder Satellitenschüsseln nicht behindern.

2.6.3 Lärmschutz für die Anwohner ist zu berücksichtigen, emissionsstarke Betriebe sind auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2.6.1:

Gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Bebauung stärker im südlichen Planbereich entlang der Berghauser Straße und der Bahnstrecke konzentriert. Dieser Bereich ist am weitesten von dem nördlichen angrenzenden Wohngebiet entfernt, so dass hier der höhere Baukörper angesiedelt wird. Im nordöstlichen und nordwestlichen Teil des Gewerbegebiets werden die überbaubaren Flächen reduziert, um hier einen größeren Abstand zur Wohnbebauung zu erzielen. Außerdem stellen die vorhandenen Baumbestände einen Sichtschutz zwischen Wohn- und Gewerbegebiet dar. Eine stärkere Auflockerung der Baufläche würde wegen der erforderlichen Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern die Ausnutzbarkeit des Gewerbegebiets so erheblich verringern, dass das Ziel der Standortsicherung gefährdet würde.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.6.2:

Im südlichen Teil des Gewerbegebiets wird ein Baukörper mit einer Gebäudehöhe von maximal 339 m über NN festgesetzt zuzüglich eines zurückgesetzten Technikgeschosses auf einem Teil des Gebäudes. Diese Baufläche ist mindestens 65m vom nächsten Wohngebäude an der Engelbertstraße entfernt, so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung zu erwarten ist. Hinzu kommt, dass der westliche Teil der Grünfläche zwischen Wohn- und Gewerbegebiet dicht mit hohen Bäumen bewachsen ist, die für eine Abschirmung sorgen. In den übrigen Bauflächen wird eine maximale Gebäudehöhe von 332 m über NN festgesetzt und gegenüber dem Entwurf aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die überbaubare Fläche im nordöstlichen Bereich reduziert.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.6.3:

Das geplante Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Lärmkontingenten und durch den Ausschluss bestimmter Betriebsarten so eingeschränkt, dass die vorhandenen Wohngebäude nicht unzulässig belastet werden. Die im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 647 ermittelten Lärmkontingente sind so gering, dass z.B. Betriebe mit intensiven Freiflächentätigkeiten nicht zulässig sind. Darüber hinaus werden die meisten Betriebsarten nach dem Abstandserlass NRW ausgeschlossen, so dass auch die übrigen Emissionen entsprechend begrenzt werden.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.7 Stellungnahme 7

(s. Anlage, Schreiben vom 25.05.2012, 14.06.2012, 14.08.2012)

- 2.7.1 Die geplante Bebauung von 20 m Höhe würde das Grundstück Berghauser Straße 48 unzumutbar beeinträchtigen. Dies gilt in Bezug auf Lichteinfall und insbesondere die erheblich zu erwartende Schallbelastung. Die historische Bauhöhe von ca. 12 m ist einzuhalten.
- 2.7.2 Der historische Charakter der Straße ist einzuhalten, deshalb müssen neue Gebäude einen Abstand von mindestens 16m von der Straßenmitte einhalten. Die dadurch gewonnene Freifläche ist mit Bäumen zu bepflanzen, diese Bäume stellen eine Ersatzpflanzung für abgeholzte Bäume dar. Gegenüber dem Grundstück

Berghauser Straße 48 ist eine unbebaubare Fläche mit Baumbestand zu planen (10m links und rechts, 15 m tief).

- 2.7.3 Der vorhandene Parkplatz soll versiegelt werden, Bodenverunreinigungen aus der Parkplatznutzung würden durch die Versiegelung dauerhaft bestehen bleiben.
- 2.7.4 Im Bereich des Bebauungsplans liegt ein Grundstück, für das in den Kaufverträgen festgelegt sein soll, dass die Fläche nicht für Gewerbezwecke bebaut werden darf.
- 2.7.5 Der Bebauungsplan Nr. 647 kollidiert in juristischer Hinsicht mit dem Bebauungsplan Nr. 424.
- 2.7.6 Das Grundstück Berghauser Straße 48 ist bereits durch bestehende Einrichtungen und Tätigkeiten des Gewerbebetriebs stark mit Lärm belastet. Mit dem der geplanten Bebauung würde die Lärmbelastung unerträglich werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2.7.1:

Das geplante Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Lärmkontingenten und durch den Ausschluss bestimmter Betriebsarten so eingeschränkt, dass die vorhandenen Wohngebäude nicht unzulässig belastet werden. Die im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 647 ermittelten Lärmkontingente sind so gering, dass z.B. Betriebe mit intensiven Freiflächentätigkeiten nicht zulässig sind. Darüber hinaus werden die meisten Betriebsarten nach dem Abstandserlass NRW ausgeschlossen, so dass auch die übrigen Emissionen entsprechend begrenzt werden.

Zu Verringerung der optischen Auswirkungen des Gewerbegebiets auf das Grundstück Berghauser Straße 48 wird die Baugrenze gegenüber dem Grundstück um ca. 3 bis 7m zurückgesetzt. Da das Gewerbegebiet nördlich des Grundstücks Berghauser Straße 48 liegt, sind Beeinträchtigungen bei der Besonnung nicht zu erwarten.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.7.2:

An der Berghauser Straße im Bereich des BP 647 hat noch bis in die siebziger Jahre eine Bebauung mit einzelnen Wohnhäusern bestanden, eine geschlossene Gebäudeflucht hat sich allerdings nie entwickelt. Die Gebäude haben deutlich näher als 16m zur Straßenmitte gestanden. Diese historische Bebauung ist seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden und die Baustruktur ist im Plangebiet auch nicht mehr ablesbar. Mit der festgesetzten Baugrenze wird ein ausreichender Abstand der Baukörper zur Straße gesichert, die Pflanzung von Bäumen in diesem Bereich ist nicht möglich, da hier eine Ferngasleitung verläuft.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.7.3:

Im Bebauungsplanverfahren wird die zuständige untere Bodenschutzbehörde beteiligt. Diese hat zum Thema Altlasten bzw. Bodenbelastungen keine Erkenntnisse vorliegen, die eine weitere Untersuchung der Fläche erfordern würde. Dies gilt auch für die langjährige Nutzung als Pkw-Stellplatz. Da das geplante Gewerbegebiet im Hinblick auf eventuelle Bodenbelastungen auch keine besondere Empfindlichkeit aufweist, sind besondere planerische Maßnahmen nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.7.4:

Ein Kaufvertrag für das Grundstück des geplanten Gewerbegebiets ist in der Verwaltung nicht bekannt. Damit eine solche Regelung eine grundstücksrechtliche oder öffentlich-rechtliche Wirkung entfalten könnte, müsste eine entsprechende Grunddienstbarkeit bzw. Baulast eingetragen sein. Dies ist für das betroffene Grundstück nicht der Fall, so dass sich hieraus keine Hindernis für das geplante Gewerbegebiet ergibt.

Beschlussvorschlag:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.7.5:

Zu dem Bebauungsplan Nr. 424 ist am 06.07.1987 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden und es wurden frühzeitige Bürgerbeteiligungen durchgeführt. Das Plangebiet umfasste u.a. auch den Bereich des jetzigen BP 647. Die Planung ist nicht fortgeführt worden, so dass hieraus keine Hindernisse für die Aufstellung und Durchführung des jetzigen BP 647 entstehen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.7.6:

Bei der Ermittlung der zulässigen Lärmkontingente für den Bebauungsplans Nr. 647 wurden auch die vorhandenen Lärmemissionen berücksichtigt, indem entsprechend der TA Lärm um 6 dB(A) niedrigere Immissionsgrenzwerte für die Wohngebäude angesetzt wurden. Damit ist sicher gestellt, dass die Gesamtbelastung aus bestehenden und neu hinzu kommenden Schallimmissionen die Grenzwerte einhält.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.8 Stellungnahme 8

(s. Anlage, Schreiben vom 24.05.2012)

2.8.1 Die geplante Bebauung ist insbesondere für das Grundstück Engelbertstraße 24 in Fläche, Höhe und Abstand nicht zumutbar. Ein Sichtschutz ist nicht ausreichend vorhanden, Wohnqualität und Grundstückswert werden stark beeinträchtigt.

2.8.2 Als Alternative wird die Errichtung eines Parkhauses mit z.B. ein oder zwei Tiefgeschossen, einem Erdgeschoss und einer Dachparkfläche vorgeschlagen. Die Bauhöhe sollte 5m nicht überschreiten. Ein ausreichender Abstand zum WA-Gebiet und ein immergrüner Sichtschutz sollen vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2.8.1:

Um die Auswirkungen des Gewerbegebiets zu verringern, wird die überbaubare Fläche im östlichen Plangebiet gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung deutlich reduziert. Dadurch vergrößert sich der Abstand zwischen den Wohngebäuden an der Engelbertstraße und den möglichen Gewerbebauten. Die vorhandene Bepflanzung wird planungsrechtlich gesichert, von der Festsetzung einer weiteren immergrünen Abschirmung wird abgesehen, da diese auch zu einer erheblichen Verschattung in unmittelbarer Nähe der Grundstücke führen würde.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.8.2:

Die Errichtung eines Parkhauses mit Tiefgeschossen ist im Verhältnis zum Nutzungszweck sehr aufwändig. Wenn eine solche Bebauung als alleiniger Nutzungszweck festgesetzt würde, wäre es deshalb wahrscheinlich, dass die Bebauung nicht realisiert würde. Da das geplante Gewerbegebiet als mögliche Erweiterungsfläche zur Standortsicherung beitragen soll, muss auch eine ausreichende gewerbliche Nutzungsmöglichkeit vorgesehen werden. Die ausschließliche Nutzung als Parkhaus bzw. Tiefgarage ist hierfür nicht ausreichend. Die Belange der vorhandenen Wohnnutzung werden durch die Festsetzung der Baugrenze und Bauhöhen sowie die Begrenzung der Immissionen berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.9 Informationsveranstaltung vom 03.05.2012

(s.Anlage, Protokoll vom 04.05.2012)

Gegenstand der Stellungnahme

2.9.1 Es wird nach der konkret geplanten Nutzung des Gewerbegebiets gefragt

2.9.2 Die Fläche südlich des Bahndamms wird als Alternative zu der Gewerbefläche vorgeschlagen.

2.9.3 Es wird gefragt, ob die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets über die Straße am Grafenwald erfolgt. Außerdem wird gefragt, ob die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen für die geplante Nutzung ausreicht. Außerdem wird eine Erneuerung des Fahrbahnbelags der Berghäuser aus Lärmschutzgründen vorgeschlagen.

2.9.4 Die Häuser südlich der Engelbertstraße sollen aus dem Plangebiet herausgenommen werden.

2.9.5 Wegen der geplanten Gebäudehöhen werden Beeinträchtigungen für die umliegenden Grundstücke befürchtet. Es soll geprüft werden, ob generell oder punktuell eine Reduzierung möglich ist. Es wird auf die Situation der Gebäudes Berghäuser Straße 48 hingewiesen. Es soll eine Kompromisslösung angestrebt werden.

2.9.6 Die Bäume im Plangebiet sollen erhalten werden

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2.9.1:

Das geplante Gewerbegebiet soll als Flächenpotenzial zur Standortsicherung für einen bestehenden großen Betrieb dienen. Da hierfür also noch keine konkreten Planungsabsichten bestehen, kann auch noch keine genaue Nutzung benannt werden. Um den Schutz der vorhandenen Wohngebäude sicher zu stellen, wird die gewerbliche Nutzung so eingeschränkt, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Wohngebäude nicht entstehen können.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.9.2.

Die Fläche südlich des Bahndamms ist entlang der Berghauser Straße bereits heute weitgehend baulich genutzt, die dahinter liegenden Freiflächen liegen in einem deutlichen Abstand zur öffentlichen Straße. Deshalb weist dieser Bereich kein vergleichbares Entwicklungspotenzial auf wie der das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 647. Durch die festgesetzten Einschränkungen des Gewerbegebiets wird dabei der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung sicher gestellt.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.9.3:

Eine Zufahrt zu dem geplanten Gewerbegebiet von der Straße Am Grafenwald / Engelbertstraße ist aus topografischen und rechtlichen Gründen nicht möglich und städtebaulich nicht sinnvoll. Zwischen dem Wohngebiet Am Grafenwald und dem geplanten Gewerbegebiet besteht ein Höhenunterschied, der eine Zufahrt erheblich erschwert. Außerdem ist in diesem Bereich eine Anpflanzfläche festgesetzt, in der eine Zufahrt nicht zulässig ist. Schließlich würde die Zufahrt durch ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet führen, hier ist eine private Zufahrt zu einem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Gemäß dem vorliegenden Schallgutachten ist eine Erneuerung der Berghauser Straße aus Schallschutzgründen nicht erforderlich. Eine Erneuerung der Berghauser Straße kann entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel berücksichtigt werden, die Daten hierfür stehen nicht fest.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.9.4:

Das bestehende Wohngebiet an Engelbertstraße wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647 heraus genommen, damit gilt hier der Bebauungsplan Nr. 148 weiter. Dieser setzt hier ein ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest, so dass der Schutzanspruch des Wohngebiets auch nach der Herausnahme aus dem BP 647 vollständig erhalten bleibt und bei der Festsetzung der zulässigen Nutzung berücksichtigt wird. Auch die Überbaubarkeit der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet richtet sich dann nach Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 148.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

zu 2.9.5:

Gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Bebauung stärker im südlichen Planbereich entlang der Berghauser Straße und der Bahnstrecke konzentriert. Dieser Bereich ist am weitesten von dem nördlichen angrenzenden Wohngebiet entfernt, so dass hier der höhere Baukörper angesiedelt wird. Im nordöstlichen und nordwestlichen Teil des Gewerbegebiets werden die überbaubaren Flächen reduziert, um hier einen größeren Abstand zur Wohnbebauung zu erzielen. Außerdem stellen die vorhandenen Baumbestände einen Sichtschutz zwischen Wohn- und Gewerbegebiet dar. Gegenüber dem Gebäude Berghauser Straße 48 wird die Baugrenzen um 3 – 7 m nach hinten versetzt.

zu 2.9.6.

Die vorhandene Grünfläche mit Bäumen und Gehölzen wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen planungsrechtlich gesichert.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Stadt Remscheid
- Zentraldienst Stadtentwicklung Wirtschaft -
Ludwigstraße 14
42853 Remscheid

Datum: 8. Mai 2012

vorab per Telefax: 0 21 91 - 16 1 26 19

J. Stadt Remscheid
Ihr Zeichen: Bebauungsplanentwurf Nr. 647
Gebiet Berghauser Straße, Engelbertstraße

STADT REMSCHEID Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft			
14. MAI 2012			
ZDL ZF	0.12.1	0.12.2	0.12.3
b.R.	DBS	U	WVL:

*Liste über
1262
zusammen
die Verteilung
S. 14*

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeige ich an, dass mich Herr
42859 Remscheid mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Die Kopie einer Vollmacht
ist diesem Schreiben beigelegt.

In der Kurzinformation zur frühzeitigen Beteiligung zu dem vorgenannten Bebauungsplanentwurf ist
unter "übergeordnete Planungen / Planungsrechtliches Verfahren" die Rede davon, dass für das
Plangebiet derzeit zwei ältere Bebauungspläne gelten. Weiterhin wird in der Kurzinformation ausge-
führt, "für den oberen Teil der Berghauser Straße setzen diese ein Mischgebiet fest". Ich gehe davon
aus, dass als "oberer Teil" die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke – unter anderem
das nördlich angrenzende Flurstück 96, Berghauser Straße : - meines Mandanten – bezeichnet wer-
den. Ich bitte höflich um genaue Benennung des für das Flurstück meines Mandanten einschlägigen
Bebauungsplans.

Darüber hinaus bitte ich höflich um Übersendung einer Kopie des für meinen Mandanten bzw. dessen
Grundstück einschlägigen rechtskräftigen Bebauungsplans an die oben genannte Kanzleiadresse.
Weiterhin bitte ich auch höflich um Übersendung eines Auszugs aus dem Flächennutzungsplan. Fer-
ner wird höflich um Übersendung einer Kopie des hier in Rede stehenden Bebauungsplanentwurfs

Nummer 647 gebeten. Der Ausgleich dabei etwa entstehender Gebühren, Kosten und Auslagen wird anwaltlich versichert.

Schon jetzt kann aber im Hinblick auf den Bebauungsplanentwurf festgestellt werden, dass das Grundstück meines Mandanten von dem Bebauungsplan erheblich belastet wird. Der Bebauungsplan lässt nach bisherigen Erkenntnissen ein 15 m hohes Bauvorhaben in einem Abstand von lediglich 9 m und ein 20 m hohes Bauwerk in einem Abstand von weiteren 15 m zu.

Nach Übersendung der vorgenannten Unterlagen an den Unterzeichner und Einsicht des Unterzeichners in die Unterlagen soll zu dem Vorhaben noch umfassend Stellung genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

(Rechtsanwalt)

Anlage

Stadt Remscheid
Ludwigstraße 14
42853 Remscheid

STADT REMSCHEID <small>Remscheid</small> Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft			
29. MAI 2012			
ZDE LE	0.12.1	0.12.2	0.12.3
b.R.	DBS	U	WVL:

Datum: 25. Mai 2012

per Telefax vorab: 16 - 33 70

S 30/5

J. Stadt Remscheid
Ihr Zeichen: **Bebauungsplanentwurf Nr. 647; 0.12/L - BP 647**
Gebiet **Berghauser Straße, Engelbertstraße**

Sehr geehrter Herr Sonnenschein,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehme ich Bezug auf den vorangegangenen Schriftverkehr und zeige auch an, dass ich ebenfalls die Interessen des Vaters von Herrn Herrn vertrete. Eine Vollmacht auch für Herrn wird umgehend nachgereicht.

Das bisherige Vorbringen ergänze ich wie folgt:

Es ist nicht verständlich, warum gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan neue Festlegungen hinsichtlich der nicht von dem Bauvorhaben der Firma Vaillant betroffenen Flächen getroffen werden sollen. Darüber hinaus berücksichtigt die beabsichtigte Änderung des bestehenden Bebauungsplans die Interessen der anliegenden Wohnbebauung nicht hinreichend.

1. abweichende Festsetzungen des Bebauungsplanentwurf Nr. 647 von dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 148 a

Die Festsetzungen des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 647 weisen für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Flurstück meiner Mandanten gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 148 a hinsichtlich der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen verschiedene Werte auf.

Die Grundflächenzahl des Flurstücks meiner Mandanten wird gemäß dem Planentwurf von 0,4 auf 0,6 erhöht. Die Geschossflächenzahl wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan von 1,1 auf 1,2 angehoben. Die Veränderung der vorgenannten Werte auch für das Flurstück meiner Mandanten ist nicht verständlich.

Die Firma Vaillant ist Eigentümerin des südlich an das Flurstück meines Mandanten angrenzenden Flurstücks Nr. 86. Dieses Flurstück wird zurzeit als Parkplatz genutzt. Gemäß dem in der Bürgerbeteiligung dargestellten Planungsziel soll der Unternehmensstandort der Fa. Vaillant gesichert werden. Es ist ein beachtlicher Neubau geplant.

Meine Mandanten sind Eigentümer des Flurstücks 96. Dieses Flurstück wird als Wohngrundstück genutzt und ist gemäß dem bestehenden Bebauungsplan 148 a als Mischgebiet ausgewiesen. Dies gilt ebenfalls für das weiter an das nördlich an das Grundstück meiner Mandanten angrenzende Flurstück 98 sowie für die unbebauten Flurstücke 95 und 97.

Es ist kaum verständlich, warum die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gemäß dem bestehenden Bebauungsplan durch den Entwurf des Bebauungsplans für die vorbenannten Flurstücke 95 bis 98 angehoben werden. Gemäß dem Planungsziel soll der Standort der Firma Vaillant gesichert werden. Die Firma Vaillant plant einen beachtlichen Neubau. Der Firma Vaillant gehört aber nur das Flurstück 86. Eine Änderung der bestehenden Werte für die Flurstücke 95 bis 98 ist überhaupt nicht gerechtfertigt.

2. Bestandsschutz der vorhandenen Wohnbebauung

Die aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes vorhandenen Schutzansprüche der Wohnnutzung meiner Mandanten sind bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend berücksichtigt worden.

3. zu berücksichtigende private Belange - Wahrung gesunder Wohnverhältnisse - Nebeneinander von Wohn- und Gewerbeflächen

Grundsätzlich soll ein direktes Nebeneinander von Wohn- und Gewerbeflächen vermieden werden.

Es ist nicht ersichtlich, dass eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung - namentlich hinsichtlich des Flurstücks meiner Mandanten - bisher

hinreichend stattgefunden hat. Neben den Betriebsinteressen der Firma Vaillant sind insbesondere Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Hinblick auf das direkt angrenzende Flurstück meiner Mandanten zu berücksichtigen.

Meine Mandanten müssen eine erhebliche Lärmbelästigung durch Gewerbelärm befürchten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch das Gewerbe auf zum Wohnen dienende Gebiete sollen so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz gilt insbesondere für bereits beplante Gebiete. Es stellt sich als ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Planung dar, dass gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung wegen ihrer prinzipiellen Konflikthanfälligkeit nicht unmittelbar nebeneinander liegen sollen.

Der vorgenannte Grundsatz, dass gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung grundsätzlich nicht direkt nebeneinander liegen sollen, wird in der bisherigen Planung überhaupt nicht berücksichtigt.

4. Gebäudehöhen und Möglichkeiten der baulichen Nutzung im Plangebiet

Der Entwurf des Bebauungsplans und die dort festgesetzten Werte für die Grundflächenzahlen sowie die Geschossflächenzahlen bewirken bei Verwirklichung des dem Planentwurf vermutlich zugrunde liegenden Bauvorhabens der Firma Vaillant eine "Erdrückung" in Bezug auf die Wohnbebauung des Grundstücks meiner Mandanten.

5. Wertverlust durch die beabsichtigte Planung

Durch das von der Firma Vaillant beabsichtigte Bauvorhaben wird das Flurstück meiner Mandanten schließlich erheblich an Wert verlieren. Dies können und wollen meine Mandanten nicht hinnehmen.

Schließlich wird diesseits höflich um eine Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung der vorbenannten Bedenken sowie um eine Mitteilung über den Fortgang des Planverfahrens gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

(Rechtsanwält)

Remscheid, 13.05.2015

Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft
Ludwigstr. 14

42853 Remscheid

STADT REMSCHEID Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft			
14. MAI 2012			
ZDL GE	0.12.1	0.12.2	0.12.3
b.R.	DBS	U	WVL:

Σ

Anregungen und Bedenken zur Planung des Bebauungsplan 647

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Anwohner der Engelbertstrasse und Am Grafenwald möchten folgende Anregungen zur Planung des Bebauungsplanes mitteilen:

- 1.) Die Festschreibung des Grüngürtels erachten wir für sehr sinnvoll und sollte genauso in der entgeltigen Planung festgehalten werden.
- 2.) Im endgültigen Bebauungsplan müssen zwingend emissionsreiche Gewerbe ausgeschlossen werden.
- 3.) Eine aufgelockerte Bebauung sollte vorgeschrieben werden, damit nicht der optische Eindruck eines „Klotzes“ entsteht.
- 4.) Da im Winter durch die Laubbäume der Sichtschutz entfällt, sollte ein immergrüner Sichtschutz zusätzlich gepflanzt werden.

Darüber hinaus möchten wir folgende Bedenken äußern:

Die, in dem dargestellten Plan, ausgewiesenen maximalen Bauhöhen erscheinen uns als zu hoch angesetzt. Wir möchten in diesem Zusammenhang auf die Topografie des Planungsgebietes hinweisen. Die angrenzenden Wohnhäuser liegen alle deutlich niedriger als der Parkplatz, so dass eine Bebauung auf diesem Gelände für das angrenzende Wohngebiet sehr „wuchtig“ erscheinen wird. Wir als Anwohner erachten eine Bebauung, welche die im Bebauungsplan angegebenen maximalen Bauhöhen umfasst, als deutliche Beeinträchtigung unserer Wohnqualität.

Zudem ist bei der angedachten Bebauungshöhe die Sonneneinstrahlung im Frühjahr, Herbst sowie Winter deutlich eingeschränkt. Bestehende bzw. noch zu errichtende Solaranlagen können daher nur eingeschränkt genutzt werden.

Um die Wuchtigkeit der Gebäude zu verringern, muß im Plan eine stärkere Abstufung der Gebäudehöhen erfolgen. z.B. statt 3 Bauhöhen 4 oder 5 Höhen zur Baugrenze hin gestaffelt.

Auch wird der Satellitenempfang teilweise nicht mehr möglich sein. Da der DVB-T Empfang ohnehin bereits eingeschränkt ist und im unteren Teil der Engelbertstrasse kein Kabel liegt, werden wir dann wohl in die sprichwörtliche „Mannesmann Röhre“ schauen.

Eigenartig ist auch die Festschreibung der 1-geschossigen Bauweise im Wohngebiet, wobei im wesentlich höherliegendem Gewerbegebiet bis 20 m hoch bebaut werden soll.

Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass die Strasse „Am Grafenwald“ nicht als Zu- bzw Abfahrt von PKW's den geplanten GE-Baukomplex der Fa. Vaillant an der Berghauserstrasse (z.Zt. PKW-Parkplätze) genutzt werden kann, da hier jetzt schon die Parkmöglichkeiten katastrophal sind (erhöhte Unfallgefahr!)

Sollte die Vorlage so umgesetzt werden, so ist unserer Meinung nach dieser Bebauungsplan Nr. 647 unwirksam, da er an Abwägungsmängeln leidet, die im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB erheblich sind. Der Plan genügt nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB, wonach die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen sind.

An dieser Stelle wollen wir nochmals eindrücklich darauf hinweisen, die von uns aufgeführten Bedenken als betroffene Anwohner zu berücksichtigen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage
Unterschriftenliste

Unterschriftenliste zu

Anregungen und Bedenken zur Planung des Bebauungsplan 647

Unterschriften von 12 Familien

Remscheid, 14.05.2012

STADT REMSCHEID Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft			
15. MAI 2012			
ZDL <i>he</i>	0.12.1	0.12.2	0.12.3 <i>g.c.w</i>
b.R.	DBS	U	WVL:

Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft
Ludwigstr. 14

42853 Remscheid

Si.

Anregungen und Bedenken zur Planung des Bebauungsplan 647

Sehr geehrte Damen und Herren,

zusätzlich zu meinem Schreiben vom 13.05.2012 möchte ich noch die
Unterschriftenliste ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage
Unterschriftenliste

Unterschriftenliste zu

Anregungen und Bedenken zur Planung des Bebauungsplan 647

Unterschriften von 3 Familien

12.5.2012

Zentralstelle
Stadtentwicklung und Wirtschaft

Ludwigstr.4
42853 Remscheid

Betr. Planung zum Bebauungsplan 647

Sehr geehrte Damen und Herren.



Am 3.5.12 wurde uns – den Anwohnern der Engelbertstraße und Am Grafenwald- der Entwurf für den Bebauungsplan 647 , der die heutigen Bebauungspläne außer Kraft setzen würde, mittels einer Broschüre und mündlich durch Herrn Sonnenschein vorgestellt und erläutert.

Die Begründung für die Bebauungsplanänderung , die eine gewerbliche Nutzung und entsprechende Bebauung u.a. des Vaillant-Parkplatzes vorsieht, ist äußerst allgemein gehalten und überzeugt uns nicht. Zudem wäre der BP 647 u.E.unwirksam, da er an erheblichen Abwägungsmängeln leidet (§ 214 Abs.3 S.2 BauGB) Er genügt nicht den Anforderungen des § 1.Abs. 6 BauGB öffentliche und private Belange sind nicht gerecht abgewogen. Es ist verständlich, dass an die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung eines Unternehmensstandortes gedacht werden muß. Gleichermaßen sind Sie aber verpflichtet, mit dem betreffenden Unternehmen nach Alternativen zu suchen, damit den durch eine spätere Bebauung betroffenen Nachbarn jedwede Nachteile und Beeinträchtigungen erspart bleiben. Da von solchen Überlegungen bisher nicht die Rede war, würden wir gern wissen, ob sie erfolgten und wenn ja mit welchem Ergebnis.Eine Möglichkeit könnte es z.B. sein, nur einen Teil des Parkplatzes entlang der Bahnlinie zur gewerblichen Nutzung und Bebauung umzuwidmen. Gebaut könnte dann auf diesem Teilstück und auf dem der Bahnlinie gegenüberliegenden Gelände.

Bei aller verständlichen Sorge um die Standortsicherung der Firma Vaillant ist es schwer zu glauben, dass diese Standortsicherung wesentlich von einer Bebauung so nahe an einem Wohngebiet abhängen soll. Aus Sicht der Anwohner stellt es sich ohnehin als nicht sehr bürgerfreundlich dar, den Wünschen und Interessen einer einzigen Partei den Vorrang vor den Interessen und Belangen einer Vielzahl von anderen Bürgern einzuräumen.

Es kann nicht angehen, dass die umliegenden Anwohner , die im Vertrauen auf die Gültigkeit und den Bestand der bisher gültigen Pläne ihre Grundstücke gekauft und Häuser gebaut haben, ohne wirklich zwingend überzeugende Gründe für eine wie vorgesehene Nutzungs- und Bebauungsplanänderung erhebliche Nachteile erleiden müssen.

Wir bitten Sie deshalb, die Pläne für eine Neunutzung nicht weiter zu verfolgen, zumindest aber Änderungen darin vorzunehmen, die die umliegenden Anwohner bereit sind zu akzeptieren.

Für den Fall, dass Sie entgegen unserer Bedenken und Interessen dennoch an Ihren Plänen für eine Änderung der Nutzungs- und Bebauungspläne als Gewerbegebiet in unveränderter Form -insbesondere für den Parkplatz - festhalten , bitten wir Sie, dabei so weit eben möglich, nachbarschaftsschützende Vorschriften einzubeziehen und das Gebot der Rücksichtnahme zu befolgen.

Wir befürchten je nach geplanter Art der Bebauung erhebliche Minderung der Wohnqualität und Wertminderung unseres Eigentums.

Dies könnte sowohl durch Lärm-und/oder Schmutzbelästigung als auch durch Störung der Intimsphäre durch Einblicke Dritter in Wohnbereiche- insbesondere bei Errichtung rel.hoher Gebäude- gegeben sein.

Demzufolge bitten wir Sie noch einmal mit allem Nachruck, den Abstand zu den Wohnhäusern und die mögliche Bebauungshöhe bei den Plänen insbesondere für die Parkplatzbebauung zu überdenken und entgegen den heutigen Planungen für die Anwohner erträglicher zu gestalten.

Wir sind keinesfalls daran interessiert ,uns späterhin mit der Stadt und/oder mit der Firma Vaillant vor Gericht über einzelne Bauvorhaben zu streiten, möchten aber –auch für Ihre Gespräche mit dem Hause Vaillant- von vornherein klarstellen , dass wir gegen Nachteile, Beeinträchtigungen der Wohnqualität und drohende Wertminderungen auf jeden Fall auch zivilrechtlich vorgehen werden.

In Anbetracht der für uns nach heutigem Wissen nicht zufriedenstellenden Situation wäre es sicher sinnvoll, dass eine Abordnung von Anwohnern frühzeitig ein Gespräch mit der Firma Vaillant führen würde. Je nach deren Plänen wäre ein Teil unserer Sorgen vielleicht schon ausgeräumt. Wir bitten Sie, ein derartiges Gespräch zur Herstellung gegenseitigen Verständnisses zu vermitteln.Das würde auch Sinn machen , weil Sie uns aufgefordert haben, Stellungnahmen und Änderungsvorschläge einzureichen, was nicht möglich ist, wenn wir die Pläne der Firma Vaillant nich einmal ansatzweise kennen.

Unabhängig von der aktuellen Thematik sollten Sie sich einmal klar machen, dass das Wohneigentum einiger Anwohner durch den Parkplatz und dessen heutiger Art der Nutzung schon eine erhebliche Wertminderung erfahren hat.

Ob die laufend erfolgte Vergrößerung der Stellflächen und die Nutzung im heutigen Umfang (Nutzung bis in die Nacht hinein, nächtliches Schneeräumen etc.) , die Sie in zurückliegender Zeit und gegenwärtig dulden planungs-und bauordnungsrechtlich immer zulässig war und zulässig ist , wagen wir zumindest zu bezweifeln.

Wir bitten Sie, uns den Erhalt unseres Schreibens zu bestätigen und ~~uns~~ über die ~~weiteren~~ Entwicklungen in der Angelegenheit jeweils zeitnah zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

21 weitere Unterschriften

Nehmert, Angelika

12.6.12 + 12/3

SM

Von:

Gesendet: Sonntag, 20. Mai 2012 19:24

An: Städtebauentwicklung

Betreff: BP Nr. 647 Engelbertstrasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich komme zurück auf die Infoveranstaltung vom 03.05.2012 und erhebe Einspruch gegen die im BP 647 eingetragene Baugrenze mein Grundstück Engelbertstrasse Nr. Flur 127, Flurstück Nr. 82 betreffend. Hier verläuft die eingezeichnete Baugrenze direkt östlich an mein Wohnhaus angrenzend und würde einen Anbau (Erweiterung und/oder Garage) zwischen Wohngebäude und Schuppen verhindern. Dem kann und werde ich nicht zustimmen.

Im übrigen wurde von Herrn Gerd Sonnenschein erklärt, dass es möglich wäre, das Allgemeine Wohngebiet (WA) der unteren Engelbertstrasse nicht in dem neuen Bebauungsplan zu erfassen. Ich bitte, dem zu entsprechen und gehe davon aus, dass alle nachbarschaftsschützenden Vorschriften die volle Berücksichtigung finden.

Ich erwarte gerne Ihren Kommentar und empfehle mich mit freundlichen Grüßen

21.05.12

Nehmert, Angelika

Von:

Gesendet: Mittwoch, 23. Mai 2012 21:51

An: Städtebauentwicklung

Betreff: Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 647

ALCE

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich Stellung zu dem Bebauungsplan Nr. 647.

Ich begrüße, dass Sie den Grüngürtel erhalten wollen.

Aber ich habe auch noch ein paar Fragen, welche Sie mir vielleicht beantworten könnten.

- Sind die neu zu erbauenden Gebäude in einer aufgelockerte Form geplant und bilden keinen einheitlicher "Klotz"?
- Wird auch darauf geachtet, dass die Bauhöhe der Gebäude bestehende Installationen, wie z.B. Solaranlagen, Satelliten-Schüsseln usw. nicht stören bzw. behindern?
- Wird bei einer Neugestaltung des Parkplatzes oder dem Bau eines Parkhauses der Lärmschutz für die Anwohner, wie z.B. schlagende Autotür usw. berücksichtigt?
- Sind auch keine Emissionsstarke Gewerbe oder Betriebsinstallationen in diesem Bereich vorgesehen?

Für Ihre Beantwortung meiner Fragen bedanke ich mich im Voraus bei Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

24.05.12

RECHTSANWÄLTE
STADT REMSCHEID
 Zentraldienst
 Stadtentwicklung und Wirtschaft

30. MAI 2012

Stadt Remscheid
 Der Rat
 Theodor-Heuss-Platz 1
 42853 Remscheid

ZDL (ZF)	0.12.1	0.12.2	0.12.3
b.R.	DBS	U	WVL:

Stadt Remscheid
 Die Oberbürgermeisterin
 Theodor-Heuss-Platz 1
 42853 Remscheid

ZD 0.12

S 30
1/5

vorab per Fax: (02191) – 16 2505
vorab per Fax: (02191) – 93 33 5 89

Remscheid, den 25.05.2012
 Unser Zeichen:

Bebauungsplan 647

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Wilding,
 wir vertreten die Interessen der Erbgemeinschaft von

Frau**Herrn**

Wir erlauben uns zur Kenntnis zu bringen, unsere heutigen Schreiben an die
 Städte Bauentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

RECHTSANWÄLTE

Stadt Remscheid
Fachdienst Bürger, Sicherheit und Ordnung
Elberfelder Straße 36
42857 Remscheid

vorab per E-Mail: Staedtebauentwicklung@remscheid.de

Remscheid, den 25.05.2012
Unser Zeichen:

Bebauungsplan 647

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir vertreten die Interessen von

Frau

Herrn

die Eigentümer der Erbengemeinschaft des Anwesens Berghäuser Str.
42859 Remscheid.

Auf uns legitimierende Vollmacht anbei.

Wir wenden uns hiermit gegen den Bebauungsplan 647 und erheben

Widerspruch.

I. Vorgeschichte

1885 Neubau eines Fachwerkhauses mit 5 Wohnungen und einem Einzelhandelsgeschäft. (Historische Straße im Sinne des § 15 des Fluchtliniengesetzes vom 02.07.1875; erbaut zwischen Handweiser und Berghausen von Bürgern auf eigene Kosten.)

1943 Totalverlust des Hauses durch Großangriff auf Remscheid.

1965 Wiederaufbau des Sechs-Familien-Wohnhauses (war zu einem früheren Zeitpunkt wegen fehlender Kanalisation nicht möglich).

Dreigeschossige Bauweise und Dachausbau wurden abgelehrt.

Fluchtlinie und Grenzabstände zur Nachbarbebauung (Privathaus Hans Vaillant) mussten genau eingehalten werden.

Zwei Geschosse und Dachausbau wurden vom Rat der Stadt Remscheid gegen den Einspruch von Vaillant genehmigt.

Zu diesem Zeitpunkt rechts- und linksseitige Bebauung der Berghauser Straße mit erhaltungswürdigen, altbergischen Häusern und altem Baumbestand.

Im Laufe der Jahre Abriss dieser Häuser und Abholzung des Baumbestandes durch die Firma Vaillant.

Insofern fügen wir bei, die „Vorgeschichte“, erstellt von der Erbgemeinschaft

II. Begründung

Die geplante Höhe der möglichen Bebauung mit 20 m kann – nicht – akzeptiert werden. Für eine solche Bebauung würde unsere Mandantschaft unzumutbar beeinträchtigen und belasten. Die Fluglinie der Historischen Straße (zweigeschossige Bauweise = ca. 12 m) ist einzuhalten. Bei einer Bauhöhe von 20 m wird das bebaute Grundstück der Erbgemeinschaft, ein Sechs-Familienhaus, unzumutbar beeinträchtigt. Dies gilt in Bezug auf Lichteinfall und insbesondere die anstehende erhebliche Schallbelastung, ausgehend vom Betrieb in dem zu errichtenden Gebäude der Firma Vaillant.

Auch verneinen wir, dass der Charakter der Historischen Straße einzuhalten ist. Wir sehen es deshalb für erforderlich an, das zu errichtende Gebäude – auch bei einer niedrigeren Bauweise als 20 m – parallel zur Straße ein Abstand von mindestens 16 m – gemessen von der Straßenmitte, zu verlagern ist in Richtung Engelbertstraße und, ferner, dass die dadurch gewonnene Freifläche – zur Berghauser Straße hin – mit Bäumen zu bepflanzen ist. Im Übrigen würde es sich hier handeln um eine Ersatzanpflanzung für den Ersatz der abgeholzten Bäume. Gegenüber dem Grundstück Berghauser Straße ist es notwendig, eine unbebaubare Fläche mit Baumbestand (links 10 m und rechts, entlang des Bahndammes ca. 15 m Tiefe) zu planen.

Nach diesseitigem Wissen, soll der derzeitige unbefestigte Parkplatz geteert werden.

Nach diesseitigem Wissen, dürfte der Boden kontaminiert sein, sicherlich auch dadurch, dass seit vielen Jahren hunderte von Kraftfahrzeugen im hier interessierenden Bereich parken und



hierdurch sicherlich in den Boden Öl, Benzin und verschmutztes Kühlwasser etc. gelangt sind.
Eine Verschließung der Fläche durch Teerung würde die Kontaminierung perpetuieren.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

RECHTSANWÄLTE

Stadt Remscheid
Fachdienst Bürger, Sicherheit und Ordnung
Elberfelder Straße 36
42857 Remscheid

vorab per E-Mail: Staedtebauentwicklung@remscheid.de

Remscheid, den 25.05.2012
Unser Zeichen:

Bebauungsplan 647

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir schließen an, an unser heutiges Schreiben und ergänzen:

Im Bereich des Bebauungsplanes 647 liegt ein Grundstück, das vormals einer Familie gehört haben und letztendlich in das Eigentum der Firma Vaillant gelangt sein soll. In den Kaufverträgen soll niedergelegt worden sein, dass die Fläche – nicht – für Gewerbezwecke bebaut werden darf.

Wir haben auch insofern Bedenken, dass der Bebauungsplan 647 nach unserem Dafürhalten, in juristischer Hinsicht, kollidiert mit dem Bebauungsplan 424.

Der Firma Vaillant wurde genehmigt die Errichtung von vier großen Ventilatoren, aufgestellt, auf Wegrichtung des Grundstücks unserer Partei in Richtung „Flug“. Aus Blickrichtung des Anwesens unserer Mandantschaft gesehen rechts, im Bereich der früheren Eisenbahntrasse. Durch den Betrieb der Ventilatoren wird unsere Mandantschaft geräuschkäufig stark belastet. Bei der Durchführung des geplanten Bauvorhabens würde die Belastung unerträglich werden.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass bereits jetzt die Firma Vaillant unsere Mandantschaft erheblich lärmkäufig beeinträchtigt. Ein mit Elektroenergie betriebener Firmen-Lkw, gleichwohl erhebliche Geräusche produzierend, befährt das hier interessierende Gelände. Container-

Beladung/Entladung mit erheblicher Geräusentwicklung erfolgt teilweise sogar nach 22 Uhr. Mit erheblichem Geräuschaufwand werden laute Saugeranlagen und Schneefräsen eingesetzt, letztere teilweise sogar nachts.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

RECHTSANWÄLTE

Stadt Remscheid
Zentraldienst Wirtschaft und Stadtentwicklung
Ludwigstr. 14
42853 Remscheid

vorab per Fax: (02191) 16-33 70

STADT REMSCHEID Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft			
18. JUNI 2012			
ZDL <i>(GE)</i>	0.12.1	0.12.2	0.12.3
B.R.	DBS	U	WVL:

Remscheid, den 14.06.2012
Unser Zeichen:

Stadt RS
Ihr Zeichen: 0.12/L – BP 647

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf unsere Schrift vom 25.05.2012.

Soweit für unsere Partei zutreffend, machen wir uns zu Eigen, was der Kollege dorthin schrieb unter den Daten 08. und 25.05.2012. Die Schreiben sind in der Anlage beigefügt.

Wir machen uns auch zu Eigen, das Schreiben des Herrn vom 12.05.2012 nebst Anlagen, soweit unsere Mandantschaft betreffend.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Datum: 31. Mai 2012

J. Stadt Remscheid
Ihr Zeichen: 1822/12V Sa

✓
Wlpe mit Hl. H.
kol → 31.11.12
→ 31.11.12

Sehr geehrter Herr Kollege

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihr Schreiben vom 25. Mai 2012 an meinen Mandanten.

Sie fragten in dem vorbezeichneten Schreiben, ob ein gemeinsames Vorgehen möglich und sinnvoll ist.

Mein Mandant, Herr _____ bzw. sein Vater, Herr _____ sind Eigentümer des Grundstücks Berghauser Str. (Flurstück 96). Das Grundstück meines Mandanten grenzt unmittelbar an das Flurstück der Firma Vaillant an. Das Flurstück meines Mandanten liegt in dem Bereich des ehemaligen Bebauungsplans 148a.

Soweit ich dies überblicken kann, sind Ihre Mandanten Eigentümer von Flurstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Flurstücke Ihrer Mandanten liegen nicht unmittelbar in dem neuen Plangebiet.

Dennoch könnte es nach diesseitiger Auffassung aber sehr wohl sinnvoll sein, wenn sich mehrere Nachbarn „zusammentun“ und gemeinsam gegenüber der Firma Vaillant bzw. gegenüber der Stadt



ihre Interessen vertreten.

Kopien von Schreiben bzw. Stellungnahmen an die Stadt Remscheid im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung vom 8. Mai 2012 und 25. Mai 2012 füge ich diesem Schreiben bei.

Ich würde mich freuen, wenn Sie gegebenenfalls auch ähnliche und/oder gleichlautende Stellungnahmen gegenüber der Stadt abgeben würden und mir dann freundlicherweise Kopien der Stellungnahmen zur Kenntnis geben könnten.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

(Rechtsanwalt)

Anlagen

RECHTSANWÄLTE

Stadt Remscheid
Fachdienst Bürger, Sicherheit und Ordnung
z. Hd. Herrn Folle
Elberfelder Straße 36
42857 Remscheid

vorab per Fax: (02191) – 16 3372

Stadt Remscheid
Fachdienst Bürger,
Sicherheit und Ordnung
15. Aug. 2012

Uc

0	1	2	3	4	R
Gebühr	Bar	Scheck	fehlt		

Remscheid, den 14.08.2012
Unser Zeichen:

Bebauungsplan 647
Ihr Zeichen: 1.32.0 - fo

Sehr geehrter Herr Folle,
wir zeigen an, dass wir nunmehr auch

Frau

vertreten, Eigentümerin des Grundstücks Berghäuser Str. 42859
Remscheid.

Die unter unserem Aktenzeichen 1822/12 bisher getätigte Korrespondenz mit
der Stadt Remscheid machen wir uns zu Eigen, auch als Vortrag zu Gunsten
von Frau

Mit freundlichen Grüßen

Remscheid 24.05.2012

Zentralstelle
Stadtentwicklung und Wirtschaft

Ludwigstr.4
42853 Remscheid

STADT REMSCHEID Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft			
30. MAI 2012			
ZDL GE	0.12.1	0.12.2	0.12.3
D.R.	DBS	U	WVL:

Betr. Planung zum Bebauungsplan 647
Objekt Engelbertstr.24

Sehr geehrte Damen und Herren,

den von Herrn and Herrn mit Schreiben vom 12.05.2012 und 13.05.2012 vorgebrachten Anregungen und Bedenken hatte ich mich durch meine Unterschrift angeschlossen.

Da mein Grundstück/Gebäude durch die Planung in starkem Maße beeinflusst wird, möchte ich zu obigen Stellungnahmen ergänzend ausführen :

Die für den gesamten Bebauungsplan 647 bestehenden Abwägungsmängel treffen in besonderem Maße den Bereich zwischen Bahnlinie und meiner südlichen Grenze.

Die erlaubte Bebauung im vorgenannten Bereich ist in Fläche und Höhe sowie dem Abstand zum WA-Gebiet für die Anleger nicht zumutbar.

Der Sichtschutz zur Bebauung ist nicht oder nur in unzureichender Weise vorhanden.

Die Wohnqualität ist im starken Maße gefährdet, wenn nicht unmöglich.

Der Grundstückswert ist stark beeinträchtigt und ein Verkauf eventuell nicht mehr möglich.

Der Bebauungsplan wird wegen gravierender Mängel daher abgelehnt.

Empfohlen wird die Erstellung von Gutachten zur Erfassung planungsbedingter Wertverschiebungen.

Durch Schnittzeichnungen ist die Bebauung/Gelände und Sichtschutz kenntlich zumachen.

Als Alternative zur vorliegenden Planung wird die Errichtung eines Parkhauses mit Beispielsweise ein oder zwei Tiefgeschossen, einem Erdgeschoss und einer offenen Dachparkfläche. Die Bauhöhe sollte 5 Meter nicht überschreiten, der Abstand zur WA-Grenze ausreichend sein und der immergrüne Sichtschutz das Gebäude verdecken.

Empfohlen wird eine Ortsbesichtigung durch die für die Planung verantwortlichen Herren und gegebenenfalls auch der unmittelbar betroffenen Anlieger.

Ich bitte Sie, die Bedenken und Anregungen bei der Planung zu berücksichtigen und mich über ihre Vorgehensweise zu unterrichten.

Mit freundlichem Gruß

Zentraldienst 0.12
Stadtentwicklung und Wirtschaft

Remscheid, den 04.05.2012
Herr Geilhausen
Az.: 0.12/L – BP 647
Tel.: 16-3195
Fax: 16-3370
E-mail: Michael.Geilhausen
@remscheid.de

Bebauungsplan Nr. 647

Gebiet Berghauser Straße, Engelbertstraße

hier: Protokoll zur Informationsveranstaltung am 03.05.2012 im Rathaus Remscheid, Großer Sitzungssaal, Theodor-Heuss-Platz 1, 42853 Remscheid

Beginn der Versammlung:	18.00 Uhr
Ende der Versammlung:	19.30 Uhr
Teilnehmer:	ca. 35 Bürgerinnen und Bürger
Vorsitz:	Herr Bezirksbürgermeister Korff
von der Verwaltung:	Herr Sonnenschein, Zentraldienst 0.12 Herr Geilhausen, Zentraldienst 0.12

Nach der Begrüßung durch Herrn Bezirksbürgermeister Korff erläutert Herr Sonnenschein die Planungen zu dem Bebauungsplan Nr. 647.

In der nachfolgenden Diskussion ergeben sich folgende Fragen, Hinweise und Anregungen:

- Die konkrete Nutzung der gewerblichen Baufläche wird nachgefragt (Parkplatz, Parkhaus, Lager, Produktionsstätte, Logistikzentrum); eine Nutzung als Logistikzentrum wird von Herrn Sonnenschein aufgrund der Lage und der zu erwartenden Immissionen ausgeschlossen.
- Die Fläche südlich des Bahndamms (Flur 227) wird als Alternative zu der gewerblichen Baufläche vorgeschlagen.
- Es wird nachgefragt, ob eine Verkehrsanbindung der gewerblichen Baufläche an die Straße Am Grafenwald vorgesehen ist; dies wird von Herrn Sonnenschein verneint.
- Es wird diskutiert, ob die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ausreicht, um die sich aus der Planung ggf. ergebenden zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.
- Die Erneuerung des Belages auf der Berghauser Straße als Lärmschutzmaßnahme wird angeregt.
- Es wird angeregt, die Häuser südlich der Engelbertstraße aus der Planung herauszunehmen und das Plangebiet entsprechend zu reduzieren.
- Es werden Beeinträchtigungen für die umliegenden Grundstücke durch die in der gewerblichen Baufläche geplanten Gebäudehöhen befürchtet; deshalb soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob generell oder zumindest punktuell eine Reduzierung erfolgen kann.

- Erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Gebäudehöhen werden für das außerhalb des Plangebietes gelegene Gebäude Berghauser Straße 48 gesehen; um diese Problematik gezielt erörtern zu können, hat Herr Sonnenschein den Grundstückseigentümern ein persönliches Gespräch angeboten.
- Der Erhalt der Bäume im Plangebiet wird befürwortet.
- Es wird vorgeschlagen, nicht nur die Verhinderung einer Bebauung der gewerblichen Baufläche zu verfolgen, sondern vielmehr nach einer (Kompromiss-) Lösung zu suchen, die die Interessen aller Betroffenen (Anwohner, Stadt Remscheid, Wirtschaft) berücksichtigt.

Gesehen:


Sonnenschein
Zentraldienstleiter

Aufgestellt:


Geilhausen
Verw.fachangestellter

Verteiler:

Ø 0.12.3 – z. Ktn.

Ø 0.12/L – z. d. A. - BP 647