

Entwurfsbegründung

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

Bebauungsplan Nr. 647 - Gebiet: Berghauser Straße, nordwestlich der Bahnstrecke

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

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

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

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

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

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

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
 - 5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe
- 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4 Spielplätze
- 5.5 Grünflächen, Bäume und Sträucher
- 6. Umweltbezogene Belange
 - 6.1 Immissionsschutz
 - 6.2 Landschaft / Artenschutz
 - 6.3 Klimaschutz
 - 6.4 Altlasten
- 7. Kampfmittel
- 8. Flächenbilanz

IV. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 1. Sozialplan
- 2. Kosten / Finanzierung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Ein vorhandener Betriebsparkplatz an der Berghauser Straße soll als Flächenpotenzial für die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Unternehmensstandorts dienen. Im derzeit gültigen Bebauungsplan von 1965 ist die Fläche zum großen Teil als Wohngebiet festgesetzt. Der Aktuelle Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Parkplatzes dagegen als Gewerbegebiet dar. Da das bestehende Planungsrecht also nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dabei muss die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten gesichert werden.

2. Lage des Plangebietes / Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 647 befindet sich im Stadtbezirk Süd, im Stadtteil Zentralpunkt. Das Gelände liegt nordöstlich der Berghauser Straße.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch eine Mischung aus Wohnungen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Südlich und westlich des Plangebiets befindet sich das Gelände des großen Gewerbe-/Industriebetriebs, der hier u.a. Geräte für die Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik produziert. Weitere Gewerbebetriebe in der Umgebung des Plangebiets sind eine Werkzeugfabrik an der Jan-Wellem-Straße und eine kleine Spedition an der Berghauser Straße. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden überwiegend durch

Wohnnutzungen geprägt. In der Engelbertstraße und der Straße Am Grafenwald befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. An der Berghauser Straße finden sich auf der südwestlichen Seite einzelne Mehrfamilienhäuser, auf der nordöstlichen Seite der Straße befinden sich mehrere Einzelhäuser. Außerdem liegen an der Menninghauser Straße eine Kirche und eine Grundschule in der Nähe des Plangebiets. Erschlossen wird das Plangebiet über die Berghauser Straße als örtliche Verbindungsstraße. Jenseits der Bahnlinie schließt in Richtung Südosten ein größerer Grün- und Freizeitbereich an.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des BP 647 wird im Südwesten durch die Berghauser Straße begrenzt und im Nordosten durch die Grenze zwischen den Grundstücken Berghauser Straße 31 und 33. Im Norden bildet der Gehölzstreifen zwischen Berghauser Straße und Engelbertstraße die Grenze und im Südosten das Gleis des Bahnanschlusses in Richtung Bliedinghausen.

Im Plangebiet befinden sich die Wohngebäude Berghauser Straße 33, 35 und 48. Entlang der Berghauser Straße und der Bahnstrecke liegt der derzeitige Betriebsparkplatz. Der Parkplatz ist durch einen Geländesprung von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung getrennt, wobei die Wohngebäude topografisch tiefer liegen als der Parkplatz. Außerdem befindet sich hier eine Grünfläche, die im westlichen Teil dicht mit relativ hohen Bäumen bestanden ist und im östlichen eher einzelne und kleinere Gehölze aufweist.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) ist das Plangebiet selbst als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die westlich angrenzenden Flächen des bestehenden Betriebs sind als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Die Bahnstrecke ist als sonstiger regionalplanerisch bedeutsamer Schienenweg dargestellt.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit: 23.12.2010) stellt für das Plangebiet auf dem heutigen Parkplatz gewerbliche Baufläche dar und für die weiteren Grundstücke an der Berghauser Straße Mischgebiet. Das vorhandene Gehölz nördlich der Parkplatzfläche ist als Wald dargestellt. Außerdem ist die Bahnstrecke nach Bliedinghausen als Bahnanlage dargestellt. Der BP 647 wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Landschaftsplan West

Das Gebiet des BP 647 liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans West der Stadt Remscheid. Die Freizeitfläche östlich des Bahndamms liegt zwar im Geltungsbereich des Landschaftsplans, dieser trifft hier allerdings keine Festsetzungen. Das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt erst über 300m südlich vom Plangebiet.

4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet des BP 647 liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 148 und 148a. Der BP 148a setzt für die Grundstücke Berghauser Straße 33 und 35 sowie für den westlichen Teil des heutigen Parkplatzes ein Mischgebiet mit bis zu viergeschossiger Bebauung fest. Für die übrigen Flächen des Plangebiets setzt der BP 148 Wohngebiet mit einer Einzelhausbebauung sowie Erschließungsstraßen und Grünflächen fest. Da die bestehenden Bebauungspläne in vielen Bereichen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen und bisher nicht umgesetzt wurden, soll der Bebauungsplan Nr. 647 aufgestellt werden. Wenn der BP 647 rechtskräftig wird, verlieren die bestehenden Pläne für diesen Bereich ihre Gültigkeit.

5. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 647 betrifft die Neunutzung eines mindergenutzten Betriebsgeländes in einem bebauten Bereich. Es handelt sich also um eine Maßnahme der Innenentwicklung, deshalb soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gemäß § 13a (1) BauGB gegeben, da die zulässige Grundfläche kleiner ist als 20.000 m² und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete betroffen sind. Mit den vorgesehenen Festsetzungen Gewerbegebiet und Mischgebiet wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Deshalb kann der BP 647 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Die Fläche des heutigen Betriebsparkplatzes soll als Flächenpotenzial für die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Unternehmensstandorts dienen. Der Betriebsstandort befindet sich bereits in einer bestehenden Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe. Die heutige Parkplatzfläche liegt in direktem Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsflächen, so dass eine größere zusammenhängende Gewerbefläche entwickelt werden kann und der Betriebsstandort dauerhaft gesichert wird. Weil aber auch bestehende Wohngebiete in unmittelbarer Nähe liegen, ist die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe ein wichtiges Planungsziel des BP 647.

Städtebaulich soll der heutige Parkplatz als Gewerbegebiet festgesetzt werden, um das Flächenpotenzial für den Betrieb zu sichern. Die Nutzung der Fläche soll dabei soweit eingeschränkt werden, dass die benachbarten Wohn- und Mischgebiete entsprechend ihrem Gebietscharakter geschützt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Teil der Fläche, der zu den bestehenden Betriebsflächen orientiert ist, so festgelegt, dass eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche erreicht wird. Zu der benachbarten Wohnbebauung im Norden und Osten hin wird die Bebauung so begrenzt, dass ein Übergang zur Bestandsbebauung gewährleistet ist. So kann die zur Verfügung stehende Fläche einerseits effizient genutzt werden und andererseits die Wohnbebauung geschützt werden.

Das bestehende Mischgebiet an der Berghauser Straße wird in seinem Bestand dauerhaft gesichert. Der vorhandene Gehölzstreifen wird als Bestand geschützt.

2. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Berghauser Straße, von der aus die Bauflächen des Plangebiets direkt erschlossen werden. Die Berghauser Straße ist in der Zeit von 22 bis 6 Uhr für Fahrzeuge über 7,5t zulässiges Gesamtgewicht gesperrt. Da das geplante Gewerbegebiet aus Schallschutzgründen eingeschränkt wird, ist eine Anfahrt mit Schwerlastfahrzeugen zur Nachtzeit ohnehin nicht möglich. Aus der bestehenden Verkehrsregelung ergeben sich deshalb keine Einschränkungen für das geplante Gewerbegebiet und es besteht kein Bedarf die Regelungen zu ändern.

An der Berghauser Straße auf der Höhe des derzeitigen Parkplatzes liegt die Haltestelle Berghauser Straße der Buslinie 658, die vom Ortsteil Falkenberg über Remscheid Innenstadt nach Güldenwerth, Morsbach und zum Brückenpark Müngsten verkehrt. Außerdem ist die Haltestelle Zentralpunkt vom Plangebiet aus erreichbar, an der zahlreiche Buslinien verkehren. Damit ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sicher gestellt.

3. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Eine gesonderte innere Erschließung wird nicht festgesetzt, weil alle Grundstücke des Plangebiets von den bestehenden öffentlichen Straßen aus direkt erreichbar sind. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Unter der überbaubaren Fläche im Gewerbegebiet wird eine Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist grundsätzlich gesichert. Leitungen für Strom, Gas und Wasser liegen in der Berghauser Straße. Außerdem verläuft in der Berghauser Straße ein Mischwasserkanal, an den das Regen- und Schmutzwasser der Bauflächen angeschlossen ist bzw. anzuschließen ist. Beim Mischgebiet an der Berghauser ändert sich die anzuschließende Fläche durch den BP 647 nicht wesentlich, so dass sich die bestehende Entwässerungssituation nicht ändert. Die neue Gewerbefläche ist an den Mischwasserkanal Berghauser Straße anzuschließen, dieser hat grundsätzlich ausreichende Kapazitäten. Beim Anschluss an den Kanal ist zu beachten, dass die anzuschließenden Flächen oberhalb der Rückstauenebene liegen, also oberhalb der Straßenoberfläche am Anschlusspunkt. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets sind damit grundsätzlich gesichert.

5. Planinhalte

Das heute als Parkplatz genutzte Grundstück soll als Flächenpotenzial für die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung eines großen Gewerbebetriebs dienen. 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.

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.

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. 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 nicht störende Betriebsteile (z.B. Büros) hierhin verlagert werden können. Damit sind in den angrenzenden Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse sicher gestellt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Für die Fläche des heutigen Parkplatzes wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Entsprechend der Funktion als betriebliche Erweiterungsfläche werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe. Diese Festsetzungen werden getroffen, weil das Gewerbegebiet wie oben beschrieben als Flächenpotenzial für die Erweiterung und Standortsicherung zur Verfügung stehen soll. Die Ansiedlung des Gewerbegebiets in der engen Gemengelage ist städtebaulich nur sinnvoll, wenn die Fläche für Betriebsteile genutzt wird, die in unmittelbarem funktionellen Zusammenhang mit dem bestehenden Firmengelände stehen. Dies ist für die genannten Nutzungen nicht der Fall. Die Einzelhandelsbetriebe stellen dabei eine spezielle Art der Gewerbebetriebe dar, die regelmäßig nicht zu einer notwendigen Erweiterung eines Produktionsbetriebs gehören. Deshalb werden sie gemäß § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Darüber hinaus werden flächenbezogene Schallkontingente festgesetzt, so dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte an den benachbarten Wohnhäusern eingehalten werden. Bezüglich der übrigen möglichen Emissionen des Gewerbegebiets erfolgt eine Gliederung auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007.

Mischgebiet

Die Grundstücke Berghauser Straße 33 und 35 werden als Mischgebiet festgesetzt, wie es bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 148a erfolgt ist. Diese Grundstücke sind Teil eines größeren vorhandenen Mischgebiets, das sich bis zur Jan-Wellem-Straße erstreckt. Die Bestandssituation mit den Wohnhäusern und der Werkzeugfabrik ist eine für Remscheid typische Situation, die wegen der Vorteile der engen Verzahnung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe erhalten bleiben soll. Außerdem wird mit dem Mischgebiet

auch die Möglichkeit geschaffen, dass bei einer Realisierung der Betriebserweiterung hier Folgenutzungen angesiedelt werden können (z.B. Dienstleister o.ä.).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Gewerbegebiet:

Der Anteil der überbaubaren Fläche an der Grundstücksfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, gemäß § 17 der BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ in Gewerbegebieten 0,8. Für den BP 647 wird eine Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um die begrenzte Fläche gut ausnutzen zu können und so zur dauerhaften gewerblichen Standortsicherung beizutragen. Damit können 20% der Grundstücksfläche baulich nicht genutzt werden, dies entspricht in etwa der im Gewerbegebiet festgesetzten Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (s. Kapitel 5.5). Damit wird einerseits diese Grünfläche gesichert, andererseits kann die heutige Parkplatzfläche im Sinne einer effizienten Flächennutzung gut ausgenutzt werden.

Die zulässige Fläche aller Geschosse im Verhältnis zur Grundstücksfläche wird über die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt, dies entspricht der möglichen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Auch damit wird eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks und so eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche erzielt.

Mischgebiet:

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, dies entspricht dem möglichen Höchstwert gem. §17 BauNVO. Damit wird eine angemessene Grundstücksausnutzung möglich, insbesondere im Hinblick auf die mögliche gewerbliche Nutzung im Mischgebiet. Die GFZ wird im Mischgebiet mit 1,2 festgesetzt, dies entspricht dem Höchstwert gem. § 17 BauNVO. Gegenüber der bisher festgesetzten GRZ von 0,4 und GFZ von 1,0/1,1 wird die Ausnutzbarkeit des Grundstücks erhöht, dies erfolgt im Hinblick auf eine gute Ausnutzbarkeit der Fläche auch für eine eventuelle gewerbliche Nutzung. Um die Einfügung der Bebauung in die Umgebung sicher zu stellen, wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan reduziert, so dass sich eine flächigere Bebauung ergibt. Diese fügt sich besser in die Bebauung der Umgebung ein.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Gewerbegebiet:

Für das Gewerbegebiet wird die zulässige Höhe nicht über die Anzahl der Geschosse bestimmt, da dies gewerblichen Bauten mit großen bzw. unterschiedlichen Geschosshöhen nicht aussagekräftig ist. Eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhe wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe über NN vorgenommen, dieses Maß ist unabhängig von der gewählten Bauform. Die maximale Gebäudehöhe liegt im südlichen Teil des Baufelds entlang der Berghäuser bei 339 m ü. NN, dies entspricht ca. 20-22 m über dem heutigen Gelände des Parkplatzes. Dieser Teil mit der größeren Bauhöhe liegt möglichst weit entfernt von den Wohngebäuden an der Berghäuser Straße 35 und an der Engelbertstraße, um die Auswirkungen möglichst gering zu halten. Da das Gewerbegebiet südlich der Wohngebäude liegt, sind wegen des relativ hohen Sonnenstandes bei der bestehenden Entfernung keine erheblichen Auswirkungen auf Besonnung und Belichtung zu erwarten.

Auf dem rückwärtigen Teil zur Engelbertstraße hin und zum Gebäude Berghäuser 35 wird die Bauhöhe mit 332 m ü. NN um 7 m niedriger festgesetzt. Dadurch wird eine zu massive Wirkung der Baukörper gegenüber den vorhandenen Wohngebäuden vermieden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Engelbertstraße ein dichtes Gehölz besteht mit einer Höhe von über 20m, so dass ein Sichtschutz gegeben ist. Und zum Gebäude Berghäuser Straße 35 hin wäre

auch nach dem derzeit geltenden Planungsrecht eine bis zu viergeschossige Bebauung zulässig.

Für Dachzugänge notwendige technische Einrichtungen (z.B. Lüftungen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen) kann die festgesetzte Bauhöhe um bis zu 3m überschritten werden, wenn die Anlagen mindestens 3 m von der Traufkante abgerückt werden und höchstens ein Drittel der jeweiligen Dachfläche bedecken. Mit dieser Festsetzung wird die Unterbringung der beschriebenen Anlagen ermöglicht, ohne dass hierdurch die Wirkung eines vollständigen Geschosses entsteht.

Mischgebiet:

Für das Mischgebiet werden maximal 3 Vollgeschosse als Gebäudehöhe festgesetzt, damit wird die Bauhöhe gegenüber den derzeit geltenden Festsetzungen teilweise um ein Geschoss reduziert. Mit der gleichzeitig festgesetzten etwas größeren GRZ/GFZ bleibt die Ausnutzbarkeit der Grundstücke aber erhalten. Insgesamt fügt sich die Bebauung damit in die Umgebung ein. Auf den Grundstücken im BP 647 sind zwar nur ein- und zweigeschossige Gebäude vorhanden, aber auf der gegenüber liegenden Straßenseite und in der Jan-Wellem-Straße hin ist eine dreigeschossige Bebauung vorherrschend.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt in der Form, dass mit Grenzabstand gebaut werden muss und Gebäude über 50m Länge zulässig sind. Damit wird eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks auch für größere gewerbliche Gebäude sicher gestellt. Derzeit besteht das Gewerbegebiet im wesentlichen aus einem Grundstück, die Regelungen zur Bauweise werden deshalb erst bei einer eventuellen Teilung des Grundstück voll wirksam. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken werden durch die festgesetzten Baugrenzen Abstände vorgegeben, die größer sind als nach der Bauordnung NRW erforderlich. Damit werden unabhängig von der tatsächlich ausgeführten Bauhöhe, entsprechende Mindestabstände zu den Wohngebäuden gesichert.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die bestimmen, bis wohin gebaut werden darf. Die überbaubare Fläche wird entlang der Berghauser Straße und der Bahnlinie konzentriert, um möglichst große Abstände zu den vorhandenen Wohngebäuden zu erzielen. Im Nordwesten zum Grundstück Berghauser Straße 35 hin wird die Baugrenze so gestaffelt, dass insbesondere die Baufläche für die höhere Bebauung einen großen Abstand zu dem bestehenden Wohngebäude aufweist. Dadurch rückt die Bebauung deutlich vom Grundstück ab, so dass die Auswirkungen reduziert werden. Gegenüber dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 148a wird die Bebaubarkeit an der Grenze reduziert, um die vorhandene Wohnnutzung zu schützen.

Entlang des Gehölzstreifens zur Engelbertstraße hin verläuft die Baugrenze ungefähr an der Grenze des heutigen Parkplatzes. Gegenüber dem Wohngebiet an der Engelbertstraße ist das Gewerbegebiet hier hinter hohen Bäumen verborgen, die für einen Sichtschutz sorgen. Dadurch werden die optischen Auswirkungen auf das Wohngebiet vermindert. Die Baugrenze wird dabei so festgesetzt, dass der Kronentraufbereich der Bäume von Bebauung freigehalten wird, um den Erhalt der Bäume zu sichern.

Im östlichen Teil des Gewerbegebiets wird die überbaubare Fläche nur entlang der Bahnstrecke bis ungefähr zur halben Tiefe des heutigen Parkplatzes festgesetzt. In diesem Bereich besteht nur ein geringerer Abstand zwischen den Wohngebäuden und dem Gewerbegebiet (insbesondere zur Engelbertstraße Nr. 24), gleichzeitig ist der abschirmende Grünstreifen hier schmal und nicht sehr hoch bewachsen. Deshalb wird hier eine geringe überbaubare Fläche festgesetzt, um die Auswirkungen des Gewerbegebiets zu verringern.

Gegenüber dem Wohngebäude Berghauser Straße 48 schließlich wird die Baugrenze im Gewerbegebiet von der Straße um ca. 5-10 m zurückversetzt, um eine zu große optische Dominanz des Gewerbebaus zu vermeiden. Da das Gewerbegebiet nördlich der Berghauser Stra-

ße 48 liegt, sind erhebliche Beeinträchtigungen bei der Belichtung und Besonnung nicht zu erwarten.

Mit den beschriebenen Festsetzungen werden also die Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung reduziert, gleichzeitig verbleibt aber eine gut nutzbare gewerbliche Baufläche.

Mischgebiet

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind, dies entspricht der vorhandenen Situation und den bestehenden Festsetzungen. Außerdem sind Gebäude nur bis maximal 50m Länge zulässig.

Im Mischgebiet wird eine Baugrenze entlang der äußeren Grundstücksgrenzen festgesetzt. Damit entsteht eine recht großzügige überbaubare Fläche, wie sie bereits im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzt ist. So kann auch eine Bebauung im Rückraum erfolgen, um z.B. eine Gewerbenutzung anzusiedeln.

5.4 Spielplätze

Im Plangebiet wird kein Spielplatz vorgesehen, weil die Wohnbebauung in der direkten Umgebung einen entsprechenden Bedarf nicht rechtfertigt.

5.5 Grünflächen, Bäume und Sträucher

Die prägende Grünfläche im Plangebiet ist der Gehölzstreifen zwischen dem Wohngebiet Engelbertstraße und dem Gewerbegebiet Berghauser Straße. Dieses wird in seinem Kernbereich als private Grünfläche festgesetzt. In den Teilen, die im Gewerbegebiet liegen, wird eine Bindung für den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Somit wird der Gehölzstreifen insgesamt in seinem Bestand gesichert.

6. Umweltbezogene Belange

Wie unter II.5 dargestellt wird der BP 647 im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird dabei von einer formellen Umweltprüfung abgesehen. Nachfolgend werden die wesentlichen Umweltbelange behandelt

6.1 Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf die empfindlichen Nutzungen (Wohnen) in der Umgebung zu betrachten. Außerdem ist zu prüfen, inwieweit von der Berghauser Straße Schallimmissionen verursacht werden, die zu einer Überschreitung von Orientierungswerten im Plangebiet führen. Hierzu ist zum BP 647 ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt worden (s. Anlage), in dem Gewerbe- und Verkehrslärm betrachtet werden. Zur Beurteilung der übrigen Emissionen wird der Abstandserlass NRW herangezogen.

Emissionen Gewerbe

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung werden die Emissionen des geplanten Gewerbegebiets so eingeschränkt, dass die umgebenden Wohnnutzungen keinen unzulässigen Belastungen ausgesetzt sind. Folgende Grundstücke werden dabei zur Beurteilung mit ihrem jeweiligen Schutzanspruch zugrunde gelegt: Berghauser Straße 35, gem. BP 148a als Mischgebiet festgesetzt, Engelbertstraße 20a-36, gem. BP 148 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und Berghauser Straße 48, Wohnhaus in vorhandener Gemengelage, Einstufung als Mischgebiet.

Gemäß TA Lärm sind in Mischgebieten Richtwerte von 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts einzuhalten, für ein Allgemeines Wohngebiet gelten die Werte 55/40 dB (A). Alle übr-

gen Wohnnutzungen liegen weiter von dem geplanten Gewerbegebiet entfernt, d.h. wenn der Schutz der o.g. Grundstücke gesichert ist, werden die Richtwerte auch hier eingehalten.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich bereits großflächige Gewerbebetriebe, deshalb kann nicht ausgeschlossen werden, dass bereits eine Vorbelastung mit Gewerbelärm besteht. Deshalb wird der einzuhaltende Richtwert an den genannten Wohngebäuden für das neue Gewerbegebiet um 6 dB (A) reduziert, damit ist gemäß TA Lärm sicher gestellt, dass die Nutzungen im Plangebiet keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärmsituation leisten. Auf der Grundlage der im Schallgutachten durchgeführten Berechnungen werden Geräuschkontingente für die Flächen des geplanten Gewerbegebiets festgesetzt. Diese Werte müssen von den zukünftigen Nutzungen eingehalten werden, dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da der Gebietscharakter der Umgebung nördlich und südlich des Plangebiets sehr unterschiedlich ist, werden darüber hinaus Richtungssektoren festgelegt, in denen erhöhte Emissionskontingente zulässig sind. Das heißt, dass für Schallquellen, die nur in die jeweilige Richtung abstrahlen, höhere Emissionen zulässig sind. So wird gesichert, dass schädliche Schalleinwirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung vermieden werden und dass das geplante Gewerbegebiet eine angemessene Nutzung zulässt.

Um den Schutz der Wohnbebauung vor anderen Immissionen sicher zu stellen, werden darüber hinaus Betriebsarten gemäß dem Abstandserlass NRW ausgeschlossen. Im Abstandserlass werden für verschiedene Arten gewerblicher und industrieller Betriebe Abstände benannt, bei denen keine Beeinträchtigung eines Reinen Wohngebietes mehr zu erwarten ist. Der im Abstandserlass betrachtete Mindestabstand von 100m wird an vielen Stellen im Plangebiet des BP 647 nicht eingehalten. Deshalb werden grundsätzlich alle Betriebsarten nach dem Abstandserlass ausgeschlossen. Auch Ausnahmeregelungen im Abstandserlass für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden nicht angewendet, weil auch hierfür ein Mindestabstand von 100m erforderlich ist. Weil aber Teile des Gewerbegebiets mehr als 100m vom nächsten Wohnhaus entfernt liegen und die nächsten Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet bzw. im Mischgebiet liegen, können Betriebe gemäß Abstandserlass ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung zugelassen werden. Dabei muss nachgewiesen werden, dass der jeweilige Betrieb keine unzulässigen Belastungen an den Wohngebäuden verursacht, durch z.B. besondere Immissionsschutzmaßnahmen oder Abschirmungen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird einerseits der Schutz der um das Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen sicher gestellt. Andererseits werden in dem Gewerbegebiet trotz der weitgehenden Nutzungseinschränkungen noch flexible Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Eine Umsetzung des Plans ist auch realistisch möglich, weil das Gewerbegebiet ein Flächenpotenzial für die Erweiterung und Standortsicherung eines vorhandenen Betriebs dienen soll. So können hier z.B. wenig störintensive Betriebsteile wie Büros oder ähnliches angesiedelt werden.

Verkehrslärm:

Entlang des Plangebiets verläuft die Berghauser Straße, die ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 2700 Kfz aufweist bei einem Lkw-Anteil von 5%. Die Berechnungsergebnisse des vorliegenden Schallgutachtens zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im vorderen Bereich des Mischgebiets um ca. 2 dB(A) überschritten werden. Die Orientierungswerte sind städtebaulich erwünschte Zielwerte, die sich aber insbesondere in bestehenden Baugebieten nicht immer einhalten lassen. Wegen der relativ geringen Überschreitung, wird der Lärmschutz durch die Festsetzung eines erforderlichen Schalldämmwertes für Außenbauteile von Gebäuden sichergestellt. Dabei wird das im festgestellten Lärmpegelbereich III erforderliche Schalldämmmaß in der Regel bereits bei der Einhaltung der geltenden Wärmeschutzvorschriften erreicht. Außerdem wird für Schlafräume die zur Berghauser Straße hin liegen die Anordnung von schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen.

6.2 Landschaft / Artenschutz

Wesentliches Landschaftselement im Plangebiet ist neben den vorhandenen Hausgärten der Gehölzstreifen zwischen dem derzeitigen Parkplatz und der Engelbertstraße. Dies ist so auch im stadtökologischen Fachbeitrag für die Stadt Remscheid dargestellt. Dieser Gehölzstreifen wird wie oben dargestellt bereits aus städtebaulichen Gründen erhalten, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft erheblich reduziert wird. Für eine eventuelle Nachpflanzung wird eine Liste einheimischer standortgerechter Bäume und Gehölze festgesetzt. Die planungsrechtliche Situation der vorhandenen Hausgärten ändert sich durch den BP 647 nicht, so dass auch in diesem Bereich kein Eingriff verursacht wird.

Die Fläche des Parkplatzes ist bereits heute stark überformt, so dass hier kaum natürliche Landschaftselemente vorhanden sind. Auf dem Parkplatz steht ein großer Laubbaum. Da dieser mitten auf der Fläche steht, ist ein Erhalt kaum möglich, ohne die Bebaubarkeit erheblich einzuschränken. Deshalb wird der Bebauung der Vorrang eingeräumt, auch um durch die gute Flächenausnutzung letztendlich Freiflächen an anderer Stelle zu schonen. Die geltende Baumschutzsatzung ist anzuwenden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Gehölz zwischen Berghauser Straße und Engelbertstraße die wesentliche wertgebende Struktur im Plangebiet. Dies bleibt wie oben dargestellt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Deshalb werden durch den Bebauungsplan Nr. 647 keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt, in den Bebauungsplan wird ein allgemeiner artenschutzrechtlicher Hinweis aufgenommen.

6.3 Klimaschutz

Mit dem geplanten Gewerbegebiet wird eine bereits als Parkplatz genutzte Fläche im bebauten Bereich überplant. Durch die Nähe zum bestehenden Betriebsstandort wird ein energieeffizienter und damit Klima schonender Betriebsablauf begünstigt. Außerdem werden so Flächen im Außenbereich geschont. Mit der Sicherung der Gehölzfläche wird die Struktur erhalten, die einen positiven Einfluss auf das Kleinklima hat.

6.3 Altlasten

Für das Plangebiet bestehen keine Einträge im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid. Zur weiteren Beurteilung ist eine historische Altlastenrecherche durchgeführt worden. Diese hat Hinweise auf vereinzelte gewerbliche Nutzungen im Plangebiet erbracht. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde lassen sich hieraus aber keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen ableiten. Weitere Untersuchungen sind deshalb nicht erforderlich.

7. Kampfmittel

Der staatliche Kampfmittelräumdienst hat die vorliegenden Informationen zu Kampfmitteln im Plangebiet geprüft, eine Auswertung war allerdings nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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

8. Flächenbilanz

Der Entwurf des BP 647 ist durch folgende wesentliche Flächengrößen gekennzeichnet:

Plangebiet gesamt:	ca. 17.600 m ²
Gewerbegebiet:	ca. 13.200 m ²
davon überbaubare Grundfläche:	ca. 5.200 m ²
Mischgebiet:	ca. 3.300 m ²
davon zulässige (überbaubare) Grundfläche:	ca. 2.000 m ²
Private Grünfläche:	ca. 1.000 m ²

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan

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

2. Kosten / Finanzierung

Im Plangebiet ist keine öffentliche Erschließung festgesetzt, die äußere Erschließung ist vorhanden. Deshalb entstehen für die Stadt Remscheid keine Kosten.

Anlagen:

1. Schalltechnisches Prognosegutachten Bebauungsplan Nr. 647 in Remscheid, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach 25.09.2012