

**Bebauungsplan Nr.: 456 A 1. Änderung Gebiet**  
**Nördlich und westlich Hildegardstraße, westlich Gerdastraße**

**Entscheidungsbegründung**  
**zum Satzungsbeschluss**

Gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt  
geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGBau) vom 24.06.2004 (BGBl. I  
Seite 1359)

**Inhaltsverzeichnis**

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung, Ziele und Zwecke
2. Auswirkungen
3. Lage des Plangebietes
4. Gesamtsituation / Lage im Raum
5. Bestehende und geplante Rechtsverhältnisse
  - 4.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 4.2 wirksamer Flächennutzungsplan
  - 4.3 24. Änderungsverfahren zum FNP von 1992
  - 4.4 rechtsverbindlicher BP 456 A
6. Bisherige Verfahrensschritte
  - 6.1 Bürgerbeteiligung (BP 541)
  - 6.2 Verwaltungsinterne Abstimmung / Behördenbeteiligung (BP 456 A 1. Änderung)
  - 6.3 Offenlage
7. Geplante Verfahrensschritte
  - 7.1 Satzungsbeschluss

II. PLANINHALTE

1. Erschließung
  - 1.1 äußere Erschließung
  - 1.2 innere Erschließung
  - 1.3 Ver- und Entsorgung
  - 1.4 Schmutzwasserentsorgung
  - 1.5 Regenwasserentsorgung
  - 1.6 Leitungsrechte
  - 1.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 1.8 Öffentliche Stellplätze
  - 1.9 Private Stellplätze
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Gewerbegebiet
  - 2.2 Mischgebiet

3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Grundflächenzahl
  - 3.2 Geschossflächenzahl
4. Bauweise
  - 4.1 Bauweise (offen, geschlossen, abweichend)
  - 4.2 überbaubare Grundstücksflächen

### III. GRÜN

1. Umweltbericht
2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
3. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5. Öffentliches Grün (Kinderspielplatz)

### IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

1. Altlasten
2. Archäologische Bodendenkmäler
3. Kosten und Finanzierung

## I. ALLGEMEINES

### 1. Anlass der Planaufstellung, Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan 456 A ist seit dem 15.09.1998 rechtsverbindlich. Dieser Bauleitplan sieht für den Bereich der durch den BP 456 A 1. Änderung zum Teil überdeckt wird, im südlichen Bereich gewerbliche Fläche mit einer überbaubaren, mit Baugrenzen umschriebenen Baufläche vor. Im Mittelteil ist auf der gewerblichen Fläche ein Garagenhof mit Stellplätzen geplant und im nördlichen Bereich, in direktem Bezug zum Landschaftsfreiraum, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz Kategorie B.

Der BP 456 A sieht zur Erschließung seiner nördlichst gelegenen gewerblichen Bauflächen eine interne Erschließungsstraße mit einem Wendehammer vor.

In der Zeit vom 27.08.2001 bis einschließlich 14.09.2001 fand für den Bereich Kammgarn eine Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 541, der unter anderem auch den oben beschriebenen Bereich umfasste, statt.

Zu diesem Baubauungsplanentwurf (BP 541) wurden insgesamt drei Alternativen vorgestellt. Das Plangebiet des BP 541 umfasste hauptsächlich das alte Kammgarn-Gelände und die bestehende Wohnsiedlung Kammgarn.

Alle Varianten berücksichtigten die Festsetzungen des BP 456 A dahingehend, dass der planerische Status Quo –für den eingangs beschriebenen Bereich- im neuen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollte. Einzige Ausnahme hiervon sollte eine Verkürzung des internen Erschließungsastes sein, der zudem nicht mehr in einem Wendehammer, sondern in einem Wendekreis enden sollte.

Planerisches Ziel des BP 541 war es den Wohnbestand der alten Kammgarnsiedlung planungsrechtlich zu sichern. Zudem sollte die direkt angrenzende vorhandene gewerbliche Baufläche, mit der aufstehenden Kammgarnspinnerei der ehemaligen Firma Wülfing neu geordnet und planungsrechtlich wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind zahlreiche Anregungen der Bürger eingegangen, diese konzentrieren sich zu einem großen Teil auf den Bereich, welcher nun in den BP 456 A 1. Änderung übergeführt werden soll.

Da es sich bei den Bereichen der Kammgarnsiedlung und der gewerblichen Bauflächen „Kammgarnspinnerei“ um Bestandssicherungen handelt und nicht um Neuausweisungen, wird auf eine weitere Beplanung dieser Flächen verzichtet. Diese Bereiche können nach § 34 BauGB beurteilt werden. Sollte sich in Zukunft für diesen Bereich ein Planbedürfnis ergeben, wird dieses gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt Bestandteil eines neuen Verfahrens.

Die Abbruchgenehmigung der alten Betriebsgebäude Kammgarn ist im März 2004 erteilt worden und mit dem Abriss wurde am 16.08.2004 begonnen. Der Verwaltung liegt für diesen Bereich eine Voranfrage für den Neubau von Büro und Produktionsgebäuden, sowie Lagerhallen mit gewerblicher Nutzung vor.

Der planerische Schwerpunkt, und dieses hat die Bürgerbeteiligung und umfangreiche Gespräche mit der Interessengemeinschaft Kammgarnsiedlung gezeigt, soll nun ausschließlich auf den süd-westlich der Kammgarnsiedlung befindlichen Flächen erfolgen, um diesen Bereich stadtplanerisch sinnvoll aber auch nach den Vorstellungen der Bewohner der Kammgarnsiedlung zu gestalten.

### 2. Auswirkungen

Bei den Gewerbeflächen im Bereich des Erschließungsastes, welcher die Firma Orthopädie Schein andient und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen im süd-westlichen Plangebiet sind keine weiteren Auswirkungen mehr zu erwarten, da es sich um keine Neuplanungen handelt, sondern nur um eine planungsrechtliche Sicherung des vor Ort befindlichen Bestandes. (ehemaliger Minderausbau BP 456 A)

Die Flächen die sich im nördlichen Planbereich befinden, sind differenziert zu betrachten.

Positive Auswirkungen:

Die zum Teil ungeordneten Flächen werden sinnvollen Verwendungen, die in direktem Nutzungsbezug zur Kammgarnsiedlung stehen, zugeführt. Im südlichen Bereich ist dies der Kinderspielplatz und im nördlichen und östlichen Bereich sind dies die Flächen für Garagen und Stellplätze. Diese Festsetzungen haben die positive Auswirkung (außerhalb des Plangebietes), dass der zum Teil recht starke Parkdruck in der Kammgarnsiedlung und im angrenzenden Gewerbegebiet (BP 456 A) gemildert wird und dies dazuführt, in der Siedlung wieder ein ruhigeres Straßenbild zu erzielen.

Die vorhandenen Heckenstrukturen und Baumstandorte sollen weitgehendst erhalten bleiben, darüber hinaus werden Flächen zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträucher als Kompensation und zur Gliederung der Gewerbefläche festgesetzt.

Negative Auswirkungen:

Die Heckenstrukturen, welche von der Gerdastraße bis zur Arnold-Wilhelm-Straße verlaufen müssen, um die Planung umsetzen zu können, entfernt werden.

(Siehe weitere Auswirkungen auch Umweltbericht)

### 3. Lage des Plangebietes

Remscheid ist eine kreisfreie Großstadt im Bergischen Land und auch heute noch ein bedeutender Standort der Werkzeugproduktion.

Der zu beplanende Bereich befindet sich im Stadtteil Lennep, östlich der Trasse der BAB A 1.

Im einzelnen lässt sich die Abgrenzung wie folgt beschreiben:

Im Norden bildet die Verlängerung der Gerdastraße die Abgrenzung, im Osten die westliche Begrenzung der Kammgarnsiedlung und im Süden bildet die Verlängerung der Augustenstraße die Grenze. Die Flurstücksgrenze zum Grundstück der Firma Orthopädie Schein bildet im Westen den Abschluss.

Darüber hinaus wird die Fläche, die der BP 456 A zur Erschließung seiner nördlichst gelegenen gewerblichen Bauflächen vorsieht, für die in der Vergangenheit ein Mehr- und Minderausbaubeschluss gefasst wurde, ins neue Plangebiet mitaufgenommen, um die veränderten Straßenverkehrsflächen und die nicht überbaubaren gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich zu sichern.

### 4. Gesamtsituation / Lage im Raum

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr.: 456 A 1. Änderung handelt es sich um einen „Pufferbereich“ zwischen dem durch den Bebauungsplan 456 A festgesetzten Gewerbegebiet im Westen, welches baulich realisiert ist und der im Bestand im Osten vorhandenen Kammgarnsiedlung. Im nördlichen Bereich schließt der Landschaftsfreiraum an. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 456 A 1. Änderung schiebt sich von Süden aus dem bestehenden Gewerbegebiet kommend, wie ein Keil zwischen diese beiden Nutzungen.

Geprägt wird das Plangebiet im Westen primär durch das dort befindliche Gewerbegebiet, hier sind besonders die baulichen Anlagen der Firma Orthopädie Schein zu nennen. Im Osten schließt sich die sowohl städtebaulich als auch geschichtlich interessante Kammgarnsiedlung an.

Im Zuge der Errichtung der Kammgarnspinnerei entstanden im Jahre 1880, um Arbeiten und Wohnen zusammenzuführen, die ersten Wohnhäuser in dreigeschossiger Bauweise. Im Anschluss daran wurden Gruppenhäuser mit abgeschlossenen Wohnungen, Vor- und Hintergärten mit Aborten und Stallungen angelegt.

Diese beiden Nutzungsbereiche Gewerbe und Wohnen prägen primär den Raum um den Geltungsbereich des BP 456 A 1. Änderung.

## 5. Bestehende und geplante Rechtsverhältnisse

### 5.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dar (GIB).

### 5.2 wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid wird die Fläche nördlich der Arnold-Wilhelm-Straße als private Grünfläche und die Fläche südlich davon als Wohnen dargestellt.

Die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.

### 5.3 24. Änderungsverfahren zum FNP von 1992

Die Bezirksplanungsbehörde hat bereits am 11.03.2002 für einen Vorentwurf des 24. Änderungsverfahrens eine Stellungnahme abgegeben und keine landesplanerischen Bedenken angemeldet. In Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde wird der nun überarbeitete Vorentwurf mit verkleinertem Geltungsbereich nach § 20 Abs. 5 LPlG erneut vorgelegt werden.

Dies erfolgte im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

Mit Verfügung der Bezirksregierung vom 22.04.2005 bestehen gegen die gem. § 20 Abs. 5 LPlG vorgelegte 24. Flächennutzungsplanänderung keine landesplanerischen Bedenken.

### 5.4 rechtsverbindlicher BP 456 A

Der Bebauungsplan 456 A ist seit dem 15.09.1998 rechtsverbindlich. Das Plangebiet umfasst folgende Bereiche:  
Nord-östlich der Straße „An der Hasenjagd“, südlich des Fußweges Lennep/Ueberfeld nördlich der Teichanlagen, westlich der Kammgarnsiedlung, nördlich der B 229.

Der Bebauungsplan Nr.: 456 A 1. Änderung umfasst Teilbereiche dieses rechtsverbindlichen Bauleitplanes. Mit erreichter Rechtsverbindlichkeit des BP 456 A 1. Änderung wird der überdeckte Teilbereich des BP 456 A unwirksam.

## 6. Bisherige Verfahrensschritte

### 6.1 Bürgerbeteiligung (BP 541)

Im Jahre 2001 in der Zeit vom 27.08. bis einschließlich 14.09.2001 hat eine kombinierte Bürgerbeteiligung für die Bauleitpläne BP 437 B 1 Änderung, BP 445 1. Änderung, BP 485 und dem BP 541 stattgefunden. Drei Planvarianten wurden während dieser Zeit vorgestellt. Wie unter Punkt I.1. bereits ausgeführt, gingen hier entsprechende Anregungen der Bürger ein, die nunmehr im Planverfahren zum BP 456 A 1. Änderung Berücksichtigung finden werden.

### 6.2 Verwaltungsinterne Abstimmung / Behördenbeteiligung (BP 456 A 1. Änderung)

Zum Bebauungsplan Nr.: 456 A 1. Änderung hat im August 2004 die verwaltungsinterne Abstimmung / Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGBau) vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359) stattgefunden. Die eingegangenen Anregungen werden im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden.

### 6.3 Offenlage/Aufstellungsbeschluss

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 07.03.2005 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 456 A 1. Änderung gefasst. In gleicher Sitzung hat der Hauptausschuss beschlossen, den Planentwurf mit Begründung öffentlich auszulegen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 18.04.2005 bis einschließlich 20.05.2005 statt.

Parallel zur Offenlage erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die verwaltungsinterne Abstimmung.

## 7. Geplante Verfahrensschritte

### 7.1 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Remscheid soll in einer seiner nächsten Sitzungen den Satzungsbeschluss fassen.

## II. PLANINHALTE

### 1. Erschließung

#### 1.1 äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist differenziert zu betrachten, für die gewerbliche Baufläche, welche den gefassten Minderausbaubeschluss umschreibt erfolgt die Erschließung über die B 229 –Lenneper Straße-, Straße an der Hasenjagd, Straße Jägerwald und die Hildegardstraße. Die Hildegardstraße endet im Plangebiet in einem Wendekreis.

Das süd-westlich an die Kammgarnsiedlung angrenzende Plangebiet wird über die Kölner Straße, Alte Kölner Straße, Arnold-Wilhelm Straße und Gerdastraße erschlossen.

#### 1.2 innere Erschließung

Die innere Erschließung sichert, vom genannten Wendekreis am Ende der Hildegardstraße im Bereich des Gewerbegebietes, ein Rad- und Fußweg welcher am südlichen Plangebietsrand auf eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz stößt, dort um ca. 90 Grad abknickt, am südlichen Plangebietsrand entlang läuft und an die Arnold-Wilhelm-Straße anbindet und somit eine fußläufige Verbindung zwischen Gewerbegebiet und Kammgarnsiedlung herstellt. Damit soll sichergestellt werden, dass besonders für die Bewohner der Kammgarnsiedlung die Verbindung zur Neuenkamper Straße (B 229) und damit die Anbindung an den ÖPNV verbessert wird.

Für die Straßen der Kammgarnsiedlung gibt es entsprechende Baulasten, die jedem an diese Straßen angrenzenden Anlieger das Recht einräumen über diese Straßen zu erschließen.

#### 1.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist grundsätzlich durch den Anschluss an die Leitungsnetze der Versorgungsträger möglich, ebenso ist die Entsorgung durch das städtische Kanalnetz gesichert.

#### 1.4 Schmutzwasserentsorgung

Da im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.: 456 A 1 1. Änderung keine überbaubaren Flächen, gewerblicher oder auch anderer Art, ausgewiesen werden, ist kein wesentlicher Schmutzwasseranfall zu erwarten, so dass hier keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen getroffen werden müssen.

#### 1.5 Regenwasserentsorgung

Nach Wasserhaushaltsgesetz soll das unverschmutzte Oberflächenwasser versickert werden. Das hydrologische Gutachten des Ingenieurbüros Halbach und Lange vom 02.08.1994 – Projekt-Nr. 93.120 -, welches im Rahmen des Planverfahrens zum BP 456 A erarbeitet wurde, hat ergeben, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung grundsätzlich möglich ist.

Allerdings befinden sich im Geltungsbereich des Plangebietes stark kontaminierte Böden, die eine Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers unmöglich machen, aus diesem Grund kann das Wasser dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Das Regenüberlaufbecken Ueberfeld ist entsprechend den anfallenden Wassermengen bemessen. Nach passieren des Regenrückhaltebeckens wird das Wasser dem Klärwerk Wuppertal-Kohlfurt zugeleitet.

## 1.6 Leitungsrechte

Ein Mischwasserkanal mit einem Nenndurchmesser von 1000 mm durchquert das Plangebiet des BP 456 A 1. Änderung. Diesen Kanal zu verlegen stellte sich als zu aufwendig und damit als zu kostspielig heraus, darum wird er im Plan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger, mit einem Geh- und Fahrrecht für die Anlieger und mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert. Überbaut werden darf dieser Kanal nicht. Des weiteren befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes entsprechende Anschlusskanäle, welche ebenfalls über diese Rechte gesichert werden.

## 1.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Nutzungsgrenze zwischen der Gewerbefläche, der öffentlichen Grünfläche auf der westlichen Seite und der Mischfläche auf der östlichen Seite, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um eine eventuelle fahrmäßige Querverbindung zwischen dem Gewerbegebiet des BP 456 A und der Siedlung Kammgarn planungsrechtlich auszuschließen.

## 1.8 Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze werden auf Grund der Kleinheit des Plangebietes und der Tatsache, dass keine Bauflächen festgesetzt werden, nicht ausgewiesen.

## 1.9 Private Stellplätze

Der Bereich der nördlichen gewerblichen Baufläche ist in seiner gesamten Fläche, abzüglich der Flächen die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen- festgesetzt sind, mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 –Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen- hier mit der Zweckbestimmung Stellplätze belegt. Diese Festsetzung erfolgt im Gewerbegebiet – festgesetzt über den BP 456 A- ein geordnetes parken zu gewährleisten. Darüber hinaus werden im Bereich des Mischgebietes ebenfalls Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um dem Parkdruck in der Kammgarnsiedlung entgegen zu wirken.

Im östlichen Gewerbebereich des Planes wird im Rahmen der Bestandssicherung des dort befindlichen Gewerbebetriebes (außerhalb des Planbereiches –BP 456 A-) ebenfalls eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens genehmigt.

Hinweis: Sollte diese Stellplatzfläche –genannt in Absatz zwei- einer Überbauung zugeführt werden, kann eine Befreiung von der Festsetzung –Stellplatz- erteilt werden, wenn vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte für ein GE 1-Gebiet, welches der Bebauungsplan 456 A festsetzt, eingehalten werden.

## 2. Art der baulichen Nutzung

### 2.1 Gewerbegebiet

Auf eine Nutzungseinschränkung oder Gliederung des Gewerbegebietes, um schädliche Auswirkungen auf andere Bereiche zu verhindern, kann im Geltungsbereich des BP 456 A 1. Änderung verzichtet werden. Zu überbauende Flächen werden im Bebauungsplan **nicht** festgesetzt. Gewerbliche Bauten können demnach im Plangebiet nicht realisiert werden.

Auf der gewerblichen Baufläche im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um dem Gewerbebetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 456 A ein organisiertes und geordnetes parken in Zukunft sicherzustellen. (siehe auch Punkt 1.8 private Stellplätze)

Die übrigen gewerblichen Flächen, resultieren aus einem Mehr- und Minderausbaubeschluss für den Geltungsbereich des BP 456 A. Die vor dem gefassten Mehr- und Minderausbaubeschluss öffentliche Straßenverkehrsfläche wird genau in dieser Abgrenzung nun im Bebauungsplan 456 A 1. Änderung als nicht überbaubare gewerbliche Fläche festgesetzt. Im Bereich der Vorfläche des bestehenden Gewerbegebäudes, welches außerhalb des Geltungsbereiches des BP 456 A 1. Änderung liegt, wird eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt, um der dort ansässigen Firma die notwendigen Stellplätze planungsrechtlich zu sichern. (siehe auch Punkt 1.8 private Stellplätze)

Im südlichen Plangebietsbereich wird als Endpunkt der Hildegardstraße, analog zum oben genannten Mehr- und Minderausbaubeschluss, der Wendekreis als öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

## 2.2 Mischgebiet

Am nord-östlichen Plangebietsrand, in direktem Zusammenhang mit der Kammgarnsiedlung, ist vorgelagert vor der gewerblicher Fläche und der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz), ein ca. 12 Meter breiter Mischgebietsstreifen. Überbaubare Grundstücksflächen werden **nicht** festgesetzt. Es werden Flächen für Garagen und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzt. Da es sich bei der Wohnanlage Kammgarn um eine sehr alte Siedlung handelt, und entsprechende Fläche für parkende PKW nicht berücksichtigt sind und auch die recht enge Straßensituation den Parkdruck nicht weiter abfangen kann, ist diese Festsetzung sinnvoll.

Die Gebietsausweisung Mischgebiet erfolgt um einen „Puffer“ zwischen dem Gewerbegebiet und der außerhalb des Plangebietes befindlichen Kammgarnsiedlung zu erreichen.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

### 3.1 Grundflächenzahl

Da überbaubare Grundstücksflächen im Plangebiet nicht festgesetzt sind, entfällt demnach die Festsetzung einer Grundflächenzahl.

### 3.2 Geschossflächenzahl

Da überbaubare Grundstücksflächen im Plangebiet nicht festgesetzt sind, entfällt demnach die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

## 4. Bauweise

### 4.1 Bauweise (offen, geschlossen, abweichend)

Da überbaubare Grundstücksflächen im Plangebiet nicht festgesetzt sind, entfällt demnach die Festsetzung der Bauweise.

### 4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Da überbaubare Grundstücksflächen im Plangebiet nicht festgesetzt sind, entfällt demnach die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

### III. GRÜN

#### 1. Umweltbericht

Fachplanungsbüro  
Froelich und Sporbeck - Umweltplanung und Beratung  
Erstellt am 13.01.2005



# **FROELICH & SPORBECK**

**Umweltplanung und Beratung**

**Bebauungsplan Nr. 456A**

**1. Änderung**

**Gebiet: Nördlich und westlich  
Hildegardstraße, westlich  
Gerdastraße**

Umweltbericht

Erstellt im Auftrag der  
Stadt Remscheid

Stand, 13.01.05



## Verfasser

**Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG**

Umweltplanung und Beratung

Niederlassung Bochum

Grabenstraße 12

44787 Bochum

Tel. 0 234 / 9 53 83-0

Fax 0 234 / 9 53 63 53

E-Mail [bochum@fsumwelt.de](mailto:bochum@fsumwelt.de)

<http://www.froelich-sporbeck.de>

**Projektleiter:** Guido Müller, Dipl.-Geograph

**Projektingenieur:** Melanie Kaysers, Dipl.-Ing. Landespflege

**Qualitätssicherung:** Julia Anhelm, Dipl.-Geographin

**Kartographie:** Beate Unger

Datum: 13.01.2005



## Inhaltsverzeichnis

|  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>I. Einleitung</b>   | <b>1</b>  |
| <b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b>  | <b>1</b>  |
| <b>II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>   | <b>2</b>  |
| <b>1. Bestandsaufnahme</b>   | <b>2</b>  |
| 1.1 Abgrenzung und Kurzbeschreibung des umweltbezogenen Untersuchungsraumes  | 2         |
| 1.2 Belange des Umweltschutzes   | 3         |
| 1.2.1 Tiere  | 4         |
| 1.2.2 Pflanzen   | 5         |
| 1.2.3 Biologische Vielfalt   | 5         |
| 1.2.4 Boden  | 5         |
| 1.2.5 Wasser   | 5         |
| 1.2.6 Luft   | 6         |
| 1.2.7 Klima  | 6         |
| 1.2.8 Landschaft/Stadtbild   | 6         |
| 1.2.9 Menschen   | 6         |
| 1.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter  | 7         |
| 1.2.11 Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen | 7         |
| 1.2.14 Landschaftspläne und weitere relevante Grundlagen   | 8         |
| <b>2. Auswirkungsprognosen</b>   | <b>9</b>  |
| 2.1 Tiere  | 9         |
| 2.2 Pflanzen   | 9         |
| 2.3 Biologische Vielfalt   | 9         |
| 2.4 Boden  | 10        |
| 2.5 Wasser   | 10        |
| 2.6 Luft   | 10        |
| 2.7 Klima  | 10        |
| 2.8 Landschaft/Stadtbild   | 10        |
| 2.9 Menschen   | 11        |
| 2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter  | 11        |
| 2.11 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen   | 11        |
| <b>3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b>  | <b>12</b> |
| 3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen  | 12        |
| 3.2 Grünordnerisches Konzept   | 12        |
| 3.2.1 Flächenverluste  | 12        |



|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| 3.2.2       | Festsetzungen gem. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 456A   | 13        |
| 3.2.4       | Weitere Maßnahmen zur Grünordnung als fachgutachterlicher Vorschlag   | 13        |
| <b>4.</b>   | <b>Alternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten</b>   | <b>14</b> |
| <b>III.</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>  | <b>15</b> |
| <b>1.</b>   | <b>Angaben zu verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>                              | <b>15</b> |
| <b>2.</b>   | <b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</b> | <b>15</b> |
| <b>3.</b>   | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>   | <b>15</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 456A | 3  |
| Abbildung 2: | Festgesetzte landschaftspflegerische Maßnahmen            | 14 |



## I. Einleitung

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Remscheid plant für einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 456A Gebiet: nördlich und östlich der Straße an der Hasenjagd, südlich des Fußweges Ueberfeld-Lennep, nördlich der Teichanlage, westlich der Wohnsiedlung Wülfing - die 1. Änderung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 6.700 m<sup>2</sup> große Fläche im Bereich der Kammgarnsiedlung im Stadtteil Lennep, auf der gewerbliche Nutzung in Form von Stellplätzen, ein Mischgebiet in Form eines Garagenhofs mit Stellplätzen und im südlichen Teil eine Spielfläche geplant ist. Bisher ist die Spielfläche im Bebauungsplan auf einer benachbarten Fläche festgesetzt. Die zukünftig als Spielfläche vorgesehene Fläche ist im bisherigen Bebauungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es handelt sich um einen Flächentausch. Die Erschließung der im nördlichen Teil liegenden Gewerbeflächen soll über eine interne Straße mit Wendekreis und ein darüber hinaus gehendes Geh- und Fahrrecht erfolgen. Die Bebauungsplanänderung stellt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Neuordnung des Gewerbegebietes dar.

Die Planung erfordert die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und das Erstellen des vorliegenden Umweltberichtes, der ein zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 456A (rechtsverbindlich seit dem 15.09.1998) liegt bereits ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor. Relevante Fachgutachten zum bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 456A werden bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

Das Baugesetzbuch stellt die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes dar. Darin enthalten sind die Vorgaben zu den sog. Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

Sind gem. § 21 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB legt fest, dass Eingriffe nicht auszugleichen sind, die vor der planerischen Entscheidung z.B. auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig waren.



## **II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **1. Bestandsaufnahme**

#### **1.1 Abgrenzung und Kurzbeschreibung des umweltbezogenen Untersuchungsraumes**

Der Untersuchungsraum liegt im Stadtteil Lennep im Nordosten der Stadt Remscheid und ist durch die Nutzungen Wohnen, Gewerbe und den Freiraum geprägt. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Verlängerung der Gerdastraße im Norden, die Kammgarnsiedlung im Osten und endet an der Verlängerung der Augustenstraße im Süden. Die Flächengröße beträgt ca. 6.700 m<sup>2</sup>. Im Westen bildet die Grundstücksgrenze der Firma Orthopädie Schein den Abschluss. Da die Fläche direkt an der Grenze zwischen baulichem Innenbereich und Außenbereich liegt, wird über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinaus auch der südliche Bereich des Naturschutzgebietes „Westerholt“ (LP Remscheid Ost, 2003) mit den Kammgarnteichen betrachtet (Untersuchungsraum). Hier liegen weniger belastete, natürlichere und z.T. kulturhistorisch bedeutsame Bereiche. Im Osten grenzt die Wohnbebauung der historischen Kammgarnsiedlung an die Gewerbeflächen an und setzt sich weiträumig fort.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich ein Spielplatz der Kategorie B. Das geplante Mischgebiet mit festgesetzten Garagen und Stellplätzen soll als Pufferbereich zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten und der Kammgarnsiedlung dienen.

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für den Bereich gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid wird derzeit neu aufgestellt und sieht im Parallelverfahren zum Bebauungsplan das 24. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan vor.

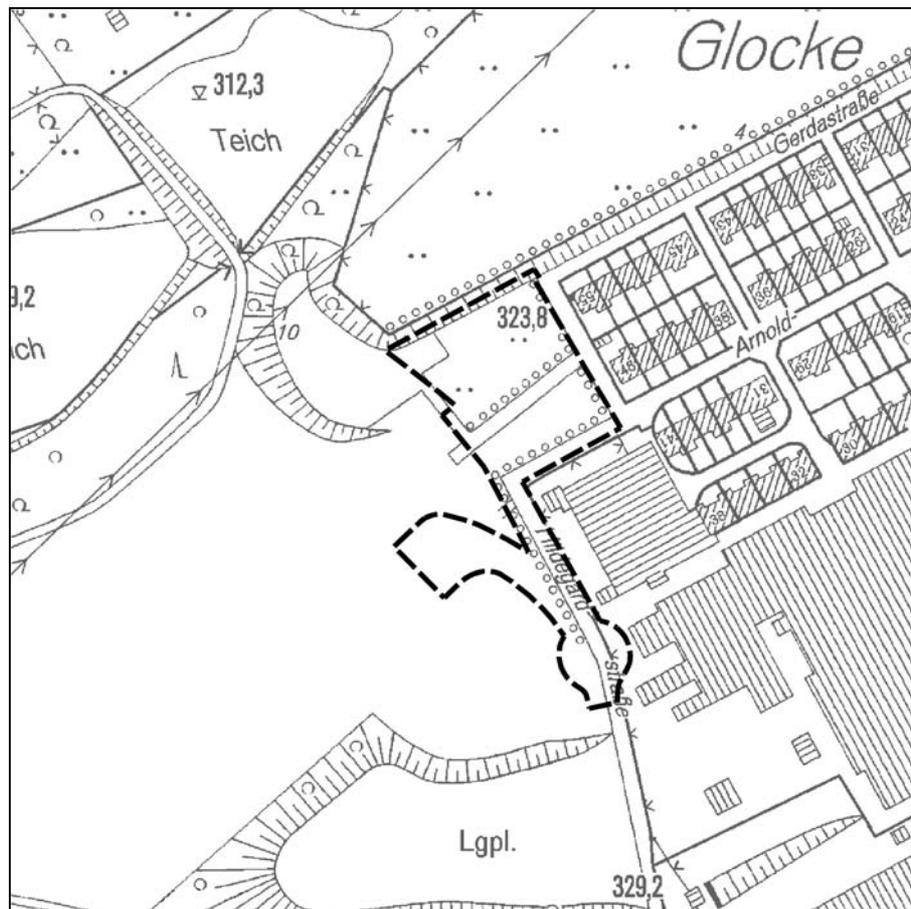


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 456A

## 1.2 Belange des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gem. § 1 Abs. 5 Punkt 7a-i BauGB im Hinblick auf den derzeitigen Zustand, einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im Hinblick auf eine erhebliche Beeinflussung beschrieben. Zu den im Rahmen dieses Umweltberichtes zu berücksichtigenden Umweltbelangen zählen:

- a) Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt,
- c) der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) Kultur- und sonstige Sachgüter und
- i) die Wechselwirkungen der Buchstaben a, c und d sowie
- g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.



Die übrigen Belange des Umweltschutzes sind bezüglich der vorliegenden Planung als nicht abwägungsrelevant einzustufen. Diese Einschätzung wird nachfolgend für jeden Belang begründet. Eine vertiefte Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

- **b) Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete:**  
Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich. Auswirkungen auf die o.g. Gebiete liegen nicht vor.
- **e) Emissionen, Abfälle und Abwässer:**  
Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung in Form von Stellplätzen und Erschließung ergeben sich keine bedeutenden Emissionen, Abfälle und Abwässer. Die kommunale Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.
- **f) erneuerbare Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie:**  
Es wird keine Bebauung errichtet.
- **h) Erhalt der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:**  
Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung in Form von Stellplätzen und die verkehrliche Erschließung ergeben sich keine bedeutenden Emissionen.

### 1.2.1 Tiere

Eine faunistische Kartierung wird nicht durchgeführt. Zur Einschätzung der faunistischen Situation werden die Angaben des LBP zum vorhergehenden Bebauungsplan Nr.456A und des Landschaftsplanes zum NSG Westerholt ausgewertet. Aufgrund der gewerblichen Nutzung der angrenzenden Flächen ist im unmittelbaren Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht von besonderen Artengemeinschaften auszugehen. Der bestehenden Weißdornhecke an der Grenze zum Naturschutzgebiet und einer weiteren Weißdornhecke, welche die Abgrenzung zum Spielplatz darstellt, kommt eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und als Puffer zwischen Gewerbegebiet und Freiraum zu. Als Lebensraum für Tiere sind weiterhin die Linden im Bereich der Hildegardstraße hervorzuheben. Streng geschützte Tierarten sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Der nördlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes angrenzende Bereich zählt zum Naturschutzgebiet Westerholt. Hier wird im Landschaftsplan als Schutzzweck unter anderem die Sicherung dieser Bereiche als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten formuliert. Zu den gefährdeten bzw. besonders schützenswerten Arten gehören hier die Vogelarten Wasseramsel, Dorngrasmücke, Erlenzeisig, Kleinspecht und Teichrohrsänger, außerdem Amphibien wie Feuersalamander und Ringelnatter. Darüber hinaus kommen Wasserfledermaus und Zwergfledermaus vor.

Den gefährdeten, besonders schützenswerten Arten im Bereich des Naturschutzgebietes kommt aufgrund ihrer Seltenheit eine besonders hohe ökologische Bedeutung zu, während die Lebensgemeinschaften im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes selbst eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.



### 1.2.2 Pflanzen

Der erweiterte Untersuchungsraum wird durch die Gliederung in Gewerbe, Wohnen und Freiraum bestimmt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Weißdornhecke an der Grenze zum NSG Westerholt als strukturgebendes Element und als Puffer zur Gewerbefläche von besonderer Bedeutung. Eine weitere Weißdornhecke verläuft durch die geplante Gewerbefläche und hat ebenfalls eine strukturgebende Funktion, sowie eine Funktion als Trittsteinbiotop. Weiterhin ist die Baumreihe im Bereich der Hildegardstraße, sowie die Baumreihe am Spielplatz von besonderer Bedeutung. Es handelt sich um heimische Linden (*Tilia cordata*). Dem Plangebiet kommt aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen eine mittlere Bedeutung zu.

Die Biotoptypen werden nach dem *vereinfachten Verfahren für die Bauleitplanung* eingestuft und bewertet.

Der Freiraum nördlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist geprägt durch großflächige extensiv genutzte Fettwiesen und Fettweiden, kleinflächigere Feuchgrünländer und kleine Waldflächen und ist durch Gehölze stark strukturiert. Die Gewässer, wie der alte Kammgarnteich gliedern den Freiraum zusätzlich. Charakteristische Arten der Hecken um das Gut Westerholt sind z.B. Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Durch die hohe Vielfältigkeit und die gute Vernetzung der Lebensräume hat der Raum eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund. Insgesamt weist dieser Bereich der bäuerlichen Kulturlandschaft eine hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt auf.

### 1.2.3 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt setzt sich unter anderem aus der Arten- und der Strukturvielfalt eines Gebietes zusammen. Das Plangebiet besitzt aufgrund der wenigen Arten der Flora und Fauna und aufgrund der geringen natürlichen strukturgebenden Elemente wie z.B. die Hecken und Bäume eine untergeordnete biologische Vielfalt. Dem Bereich des Naturschutzgebietes hingegen kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Arten- und Strukturvielfalt zu.

### 1.2.4 Boden

Die Böden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung (Kammgarnspinnerei) anthropogen überformt, so dass sie die Bodenfunktionen nur stark eingeschränkt übernehmen können. Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456A wurden bereits umfangreiche Altlastenuntersuchungen durchgeführt (TÜV Rheinland, 1994). Diese ergaben eine Schwermetallbelastung im Bereich der neu geplanten Spielfläche. Der Austausch der Böden wurde bereits im Zuge der Grundstücksveräußerung an die Firma Schein durchgeführt. Es wird geprüft, ob Nachsanierungen erforderlich sind. Der Bereich wird in der Bebauungsplanänderung als kontaminierte Fläche dargestellt.

### 1.2.5 Wasser

Die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes tragen zur Grundwasserneubildung bei. Aufgrund der Verdichtungen im Gewerbegebiet ist die Versi-

ckerung gegenüber offenen Bodenflächen im Freiraum eingeschränkt, so dass nur geringe Wertigkeiten vorliegen. Anfallendes Schmutzwasser kann dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden (Hydrologisches Gutachten Ingenieurbüro Halbach + Lange, 1994).

Im unmittelbaren Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer. Hinsichtlich des Grundwassers liegen keine Angaben zu evtl. Schadstoffeinträgen aus den kontaminierten Böden vor.

### **1.2.6 Luft**

Für den Untersuchungsraum liegen keine Datengrundlagen zur Beurteilung der lufthygienischen Situation vor. Die Lage am Siedlungsrand lässt auf eine im städtischen Vergleich geringere Belastung der Luftqualität schließen.

### **1.2.7 Klima**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird durch das Siedlungsklima geprägt. Dabei mindert die Grenzlage zum Freiraum die Ausprägung der für das Siedlungsklima typischen Klimafaktoren. Innerhalb des Siedlungsklimatops besitzen vorhandene Vegetationsstrukturen aufgrund ihrer mildernden Wirkung auf die belasteten Klimafaktoren eine hohe Bedeutsamkeit. Somit haben insbesondere die großkronigen Bäume und die Hecken im geänderten Bebauungsplangebiet eine besondere mikroklimatische Funktion. Weiterhin ist über den Bereich des angrenzenden Freiraums ein Luftaustausch zu erwarten, der sich ebenfalls regenerierend auf das Mikroklima auswirkt. Insgesamt kommt dem Raum keine besondere klimatische Bedeutung zu.

### **1.2.8 Landschaft/Stadtbild**

Der Untersuchungsraum ist durch die Lage im Grenzbereich zwischen gewerblicher- und wohnbaulicher Nutzung sowie dem Freiraum geprägt. Dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der gewerblichen Nutzung in Form von Stellplätzen und dem Spielplatz kommt keine besondere Bedeutung in Bezug auf das Stadtbild zu; dem Landschaftsbild des anschließenden Kimmenauer Tales mit seiner hohen strukturellen Vielfalt und den z.T. naturnahen, z.T. kulturhistorischen Bereichen kommt hingegen eine besondere Bedeutung zu. Die homogene und historische Kammgarnsiedlung hat ebenfalls eine hohe Bedeutung für das Stadtbild.

### **1.2.9 Menschen**

Der FNP (Stadt Remscheid, Vorentwurf März 2004) stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe-/Industriegebiet und Grünfläche dar. Der FNP wird den Zielen für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend im angepasst.



### **Wohnfunktion**

Östlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich das homogene, in sich geschlossene Wohngebiet der Kammgarnsiedlung. Dementsprechend kommt der Wohnfunktion im Untersuchungsraum eine besondere Bedeutung zu.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen und einen Spielplatz ohne Bedeutung für die Wohnfunktion.

### **Wohnumfeldfunktion**

Der Wohnumfeldfunktion kommt im Untersuchungsraum eine hohe Bedeutung zu. Angrenzend befindet sich der ausgedehnte Freiraum des Kimmenauer Tales, der sich gut für die stille, naturnahe Erholung eignet. Ebenso erfüllt die großflächige Kleingartenanlage nordöstlich des Untersuchungsraumes eine wichtige Erholungsfunktion.

Der Spielplatz hat eine Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion der Kammgarnsiedlung.

#### **1.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Derzeit sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Kulturgüter bekannt. Im Zuge von Bodenbewegungen ist aber die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Des Weiteren verläuft ein Mischwasserkanal durch die Fläche, der nicht überbaut werden darf und dessen Verlegung zu aufwendig wäre.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsraum die historisch bedeutsame Kammgarnsiedlung.

#### **1.2.11 Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen**

Der Untersuchungsraum ist durch die Gliederung in Freiraum, Gewerbe und Wohnbebauung gekennzeichnet. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes selbst umfasst ausschließlich den gewerblich genutzten Teil, und einen Spielplatz. Dementsprechend kommt dem Gebiet hinsichtlich der geprüften Belange des Umweltschutzes eine geringe Bedeutung zu. Hervorzuheben sind lediglich die Baumreihen bestehend aus Linden im Bereich der Hildegardstraße und entlang des Spielplatzes, sowie die Weißdornhecken. Die Gehölze dienen als strukturgebende Elemente und als Puffer zum angrenzenden Naturschutzgebiet, sowie als Lebensraum für Tiere und haben eine regenerierende mikroklimatische Funktion. Auf die kontaminierten Böden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der geplanten Spielfläche und einer möglichen Versickerung hinzuweisen. Weitere Besonderheiten bezüglich der Umweltbelange im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

Der über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinausgehende Teil des Untersuchungsraumes gehört zum Freiraum des Kimmenauer Tales, das als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Hier sind besonders hohe Wertigkeiten hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes zu finden. Das Gebiet hat eine besondere Erholungsfunktion, ein strukturreiches, na-

turnahes und kulturhistorisches Landschaftsbild und beinhaltet gefährdete bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten und eine hohe biologische Vielfalt. Auch in Bezug auf die klimatischen Funktionen sowie die Luftqualität hat der Bereich des Naturschutzgebietes eine besondere Bedeutung.

Dem Wohngebiet der Kammgarnsiedlung kommt aufgrund des historischen Wertes und der Homogenität eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Ortsbildes zu.

Insgesamt ist der unmittelbare Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes von geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt, ist aber weiterhin unter dem Aspekt der Angrenzung an das besonders hochwertige Naturschutzgebiet und die historische Kammgarnsiedlung zu betrachten.

### **1.2.14 Landschaftspläne und weitere relevante Grundlagen**

#### **Landschaftsplan Remscheid Ost (2003)**

Gem. Landschaftsplan Remscheid Ost (rechtsverbindlich seit 14.11.2003) befindet sich unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes das Naturschutzgebiet **2.2.2 „NSG Westerholt“**, das sich als Relikt der bäuerlichen Kulturlandschaft der bergischen Hochflächen vom Gut Westerholt bis zu den südlich gelegenen Kammgarnteichen erstreckt. Schutzzweck ist vor allem der Erhalt naturnaher Bachtalabschnitte, der Quellbereiche und der ehemaligen Kammgarnteiche (Relikt der ehemaligen Textilindustrie) und die Sicherung dieser Bereiche als Lebensraum für gefährdeten Tier- und Pflanzenarten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes grenzt an der Gerdastraße direkt an die Grenze des Naturschutzgebietes an, hat aber keinen Anteil daran.

#### **Schutzwürdige Biotope nach LÖBF**

##### **Fläche BK-4809-114**

Die Fläche BK-4809-114 „Westerholt östlich Lennep“ ist als schutzwürdiges Biotop nach dem Fachbeitrag der LÖBF als Biotopkomplex mit regionaler Bedeutung für den Biotopverbund eingestuft. Die Fläche liegt in einem Teil des Naturschutzgebietes Westerholt. Als Biotoptypen nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG NW sind Quellbereiche, ein Erlenbruch und Feuchtwiesen zu nennen. Schutzziel ist der Erhalt eines strukturreichen Komplexes aus Grünland, Kleingehölzen, Fließ- und Stillgewässern als Relikt der bäuerlichen Kulturlandschaft und der Bergischen Hochflächen in Nachbarschaft zu dicht besiedeltem Raum und als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Vögel.

#### **Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 456A „Jägerwald II“**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 456A wurde bereits ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der auch Aussagen zu den im Rahmen dieses Berichts zu betrachtenden Flächen der 1. Bebauungsplanänderung enthält. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nennt der LBP die Pflanzung von Hecken an den Übergängen zum Freiraum als



Puffer und den Erhalt der Linden im Bereich der Hildegardstraße. Weiterhin verzichtet der LBP aufgrund der vorhandenen Kontaminationen der Böden und der damit einhergehenden Gefährdung des Grundwassers auf Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

## 2 Auswirkungsprognosen

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes, die in Kap. 1.2 beschrieben und bewertet wurden, im Hinblick auf ihre Entwicklung bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderungen betrachtet.

### 2.1 Tiere

Die Gehölze mit Funktion als Lebensraum für Tiere und als Trittsteinbiotop bleiben gem. aktuellem Planungsstand der Bebauungsplanänderung überwiegend erhalten. Es sind keine Auswirkungen auf den angrenzenden für die Fauna hochwertigen Freiraum zu erwarten. Evtl. Neuanpflanzungen von Gehölzen werden sich positiv auf die Lebensraumfunktionen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes auswirken.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Änderungen ist nicht von einer Entwicklung der faunistischen Funktionen innerhalb der gewerblich geprägten Flächen auszugehen.

### 2.2 Pflanzen

Der Vegetationsverlust von Teilen der Weißdornhecken und der Rasenflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist von Bedeutung für den Naturhaushalt. Die wertvollen Linden mit strukturgebender Funktion und die Weißdornhecken mit Pufferfunktion zum angrenzenden Freiraum bleiben gem. aktuellem Planungsstand erhalten. Die übrigen Verluste von Teilen der Weißdornhecken können weitestgehend durch die Anlage von neuen Heckenabschnitten im Gebiet ausgeglichen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer Entwicklung der Vegetationsstrukturen zu rechnen. Lediglich die Gehölze würden mit zunehmendem Alter an Größe und somit an Wert für die Biotopfunktion steigen.

### 2.3 Biologische Vielfalt

Die Durchführung der Baumaßnahme wird die biologische Vielfalt nicht nennenswert beeinträchtigen. Der hochwertige angrenzende Freiraum wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme ergeben sich keine Entwicklungen in Bezug auf die biologische Vielfalt im Bereich der Bebauungsplanänderung.



## 2.4 Boden

Durch die Planung wird bereits anthropogen überformter, kontaminierter Boden überbaut. Damit geht eine sehr geringwertig eingestufte Fläche mit sehr stark eingeschränkten Bodenfunktionen verloren.

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Entwicklungen in Bezug auf die Bodenfunktionen zu erwarten.

## 2.5 Wasser

Im unmittelbaren Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden bereits stark vorbelastete, kontaminierte Böden versiegelt. Da die Flächen aufgrund der Kontamination keinen Wert für die Grundwasserneubildung aufweisen, ist der Verlust als gering zu bewerten. Andere Wertigkeiten liegen nicht vor. Der Freiraum des Untersuchungsraumes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung des Änderungsverfahrens ist keine Entwicklung in Bezug auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Sollten Maßnahmen zur Bodensanierung durchgeführt werden, ist von einer Verbesserung der Teilflächen auszugehen.

## 2.6 Luft

Weder die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes, noch die Nichtdurchführung dieser wirken sich nennenswert auf die Luftqualität im Untersuchungsraum aus.

## 2.7 Klima

Es sind keine bedeutenden Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Änderungen bleibt die klimatische Situation im Untersuchungsraum erhalten, von einer Entwicklung ist nicht auszugehen.

## 2.8 Landschaft/Stadtbild

Der Erhalt der Hecken an der Grenze zum Naturschutzgebiet stellt sicher, dass für den Freiraum nicht mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen ist. Bauliche Anlagen mit Fernwirkung werden nicht errichtet.

Ohne die Durchführung der geplanten Bebauungsplanänderungen bleibt die Situation im Untersuchungsraum hinsichtlich des Landschaftsbildes erhalten.



## **2.9 Menschen**

### **Auswirkungen auf die Wohnfunktion**

Durch die geplante Nutzung als Gewerbeflächen ergeben sich in Anlehnung an die bereits bestehenden Gewerbeflächen keine Auswirkungen auf die Wohnfunktion der angrenzenden Wohnbebauung.

Auch bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderungen findet in Bezug auf die Wohnfunktion keine Entwicklung statt.

### **Auswirkungen auf die Wohnumfeldfunktion**

Der Spielplatz im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Wohnumfeldfunktion. Mit Auswirkungen auf die Flächen mit Erholungsfunktion des angrenzenden Freiraumes ist nicht zu rechnen.

Die Wohnumfeldfunktion des Untersuchungsgebietes verändert sich ohne die Bebauungsplanänderung nicht.

## **2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Mischwasserkanal wird gem. aktuellem Planungsstand nicht überbaut. Die historische Kammgarnsiedlung wird nicht beeinträchtigt. Andere Beeinträchtigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auch bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderungen ändert sich die Situation hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter nicht.

## **2.11 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes bei Durchführung des Vorhabens unter Berücksichtigung der angrenzenden, hochwertigen Funktionen des Freiraums als gering einzustufen sind. Von erheblichen Auswirkungen ist lediglich hinsichtlich der Belange des Schutzgutes Pflanzen auszugehen. Diese können aber durch grünordnerische Maßnahmen vor Ort ausgeglichen werden und führen zur Aufwertung der Wohnumfeldfunktion und unter anderem auch zur Verbesserung der Parkraumsituation. Weiterhin ist die Planung der Stellflächen und der Spielfläche für die Anwohner der Kammgarnsiedlung von Vorteil. Die wertvollen Gehölzstrukturen der beiden Weißdornhecken gehen in Abschnitten verloren. Die Straßenbäume an der Hildegardstraße bleiben gem. aktuellem Planungsstand erhalten.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahmen sind keine bedeutsamen Entwicklungen zugunsten der Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

### 3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

#### 3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung umweltrelevanter Auswirkungen werden bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere nachfolgende Aspekte berücksichtigt:

- Standortwahl einer bereits vorbelasteten ehemals gewerblich genutzten Fläche im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes,
- Standortwahl im Verbund mit bereits bestehendem Gewerbe,
- Berücksichtigung des Ziels der vorrangigen Innenentwicklung gem. Bodenschutzklausel,
- Festsetzungen zum Erhalt der Linden an der Hildegardstraße,
- Festsetzungen zum Erhalt bestehender Weißdornhecken im Gebiet als Puffer zum angrenzenden Naturschutzgebiet (s. LBP, 1995),
- Verzicht einer weiteren Bebauung des übrigen Bebauungsplanbereichs Nr. 456A 1. Änderung zum Bestandsschutz der Kammgarnsiedlung und der Kammgarnspinnerei.

#### 3.2 Grünordnerisches Konzept

##### 3.2.1 Flächenverluste

Die Ermittlung und Bewertung der bedeutsamen Eingriffe in die Belange des Umweltschutzes und deren Ausgleich gem. den Vorgaben des BauGB erfolgt funktionsbezogen verbalargumentativ.

Die Tatsache, dass die vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung z.T. bereits umgesetzt wurden und die Spielfläche nun auf der benachbarten, bisher als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche festgesetzt werden soll (Flächentausch), führt nur zu geringfügigen Veränderungen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes. Aus diesem Grund wird auf eine gegenüberstellende Bilanzierung des Ausgangszustandes und des Planungszustandes verzichtet.

Aus fachlicher Sicht wird ein Verlust von Teilen der Weißdornhecken auf einer Gesamtlänge von ca. 70 m bei einer durchschnittlichen Heckenbreite von 4 m angesetzt. Es ergibt sich ein Flächenverlust von ca. 300 m<sup>2</sup>. Weiterhin wird bei der Betrachtung der Kompensation die geplante Spielfläche gem. den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 456A als Gewerbefläche betrachtet. Durch den Flächentausch wird die Größe der geplanten Spielfläche um ca. 550 m<sup>2</sup> verringert. Aufgrund der Bodenbelastungen wird der erhöhte Versiegelungsgrad nicht auf den erforderlichen Ausgleich angerechnet.

Die Verluste entsprechen gem. der *Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren)* - empfohlen vom Land NRW- einem Wert von ca. 2.100 Punkten. Damit ein Ausgleich der Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes an Ort und Stelle des Eingriffs gewährleistet ist, werden im Folgenden grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen und z.T. über den Bebauungsplan festgesetzt.

### **3.2.2 Festsetzungen gem. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 456A**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 456A sieht als Festsetzung eine öffentliche Grünfläche in Form einer Spielfläche, sowie die innere Erschließung des Gewerbegebietes über eine Straße mit einem Wendekreis und einem Fuß- und Radweg, die Anlage eines Garagenhofes und von Stellplätzen, sowie den Erhalt von Einzelbäumen und Teilen der Hecken vor.

Weiterhin werden im Randbereich der nördlich gelegenen Stellplatzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a zwei Flächen (Flächengröße ca. 200 m<sup>2</sup>) für das Anpflanzen von Gehölzen auf einer Gesamtlänge von ca. 60 m mit einer durchschnittlichen Breite von 3-4 m festgesetzt (s. Abbildung 2). Die vorgesehenen einreihigen Heckenpflanzungen können den Verlust der bestehenden Weißdornhecken teilweise ausgleichen. Die übrigen bestehenden Heckenabschnitte werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b als Flächen für den Erhalt von Gehölzen festgesetzt.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Zu überbauende Flächen werden in der Bebauungsplanänderung nicht festgesetzt. Gewerbliche Bauten können somit im Plangebiet nicht realisiert werden.

### **3.2.4 Weitere Maßnahmen zur Grünordnung als fachgutachterlicher Vorschlag**

#### **Garagenhof mit Stellplätzen**

Im Bereich der nördlichen Gewerbefläche werden gewerbliche Stellplätze und Stellplätze mit Garagen für die Anwohner der Kammgarnsiedlung angelegt, um dem Parkdruck in diesem Gebiet entgegenzuwirken. Öffentliche Stellplätze sind aufgrund der geringen Flächengröße nicht vorgesehen. Eine Anlage der Stellplätze aus Rasengittersteinen/Rasenfugenpflaster kann an dieser Stelle aus umweltplanerischer Sicht nicht empfohlen werden, da aufgrund der Kontamination der Böden eine Versickerung von Niederschlagswasser eine Gefährdung des Grundwassers darstellt (s. LBP, 1995). Flächen für Garagen und Stellplätze werden entlang der östlichen Plangebietsabgrenzung im Rahmen einer Mischgebietsausweisung im Bebauungsplan festgesetzt.

In den Randbereichen der nördlich gelegenen Stellplatzfläche werden zwei Flächen für die Neuanpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Es wird empfohlen, die Flächen in Anlehnung an die bestehenden Weißdornhecken im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls mit einreihigen Weißdornhecken zu bepflanzen. Diese gleichen den Großteil der verlorene Heckenabschnitte aus.

#### **Spielfläche**

Im Bereich der neu anzulegenden Spielfläche wird aus Platzgründen das Anpflanzen von Gehölzen abgelehnt. Weitere Festsetzungen mit landschaftspflegerischen Maßnahmen sind auch auf den im Geltungsbereich der 1. Änderung verfügbaren Flächen nicht vorgesehen.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum aktuellen Planungsstand liegt kein Wertdefizit vor, das aus umweltplanerischer Sicht externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden lässt. Im Rahmen der Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden externe Kompensationsmaßnahmen bereits über den Landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzt.

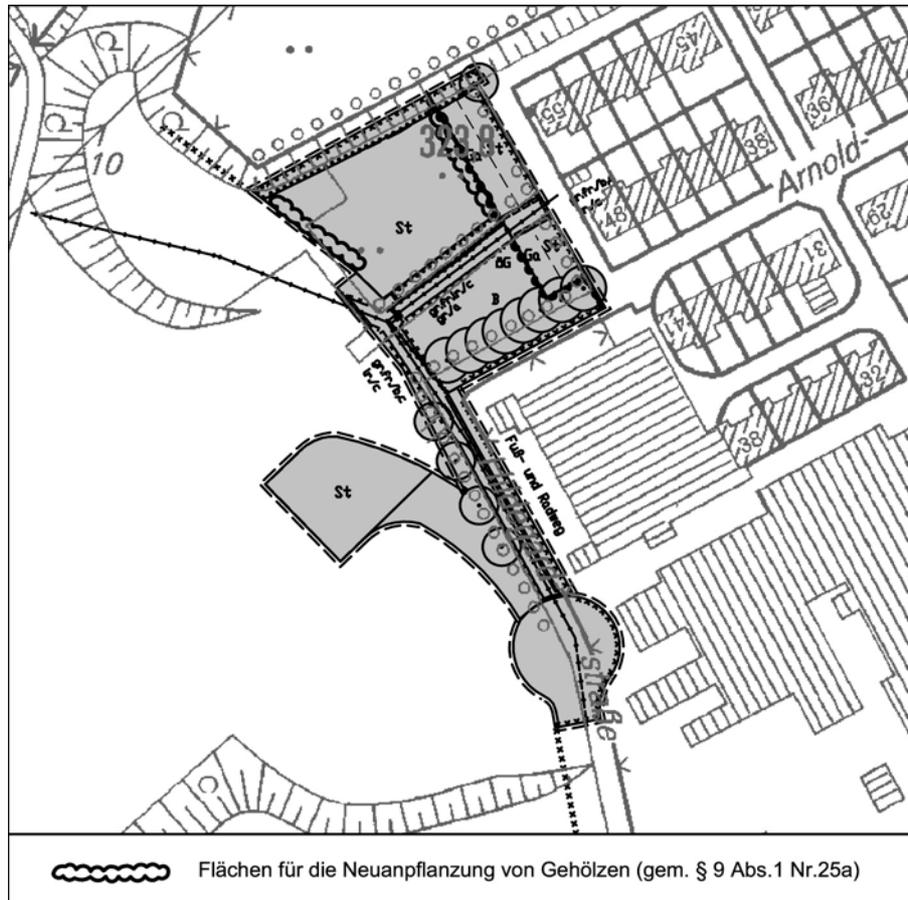


Abbildung 2: Festgesetzte landschaftspflegerische Maßnahmen

## 4. Alternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Realisierung am Standort unterliegt deutlichen Zwangspunkten durch die bereits bestehende umliegende gewerbliche Nutzung und die bestehende Erschließung. Die Nutzung in Form von Stellplätzen und Garagenhöfen fügt sich in die umliegende gewerbliche Nutzung ein. Das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung gem. Bodenschutzklausel wird berücksichtigt. Weiterhin tragen die Stellplätze zur Entlastung der Parksituation bei. Die vorausgegangene Bürgerbeteiligung hat dieser Variante gegenüber weiteren Lösungsmöglichkeiten den Vorzug eingeräumt.

### **III. Zusätzliche Angaben**

#### **1. Angaben zu verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurde die Gliederung gem. den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes sind gem. den Vorgaben des § 1 Abs. 5 Punkt 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden. Die Biotoptypenbewertung und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde nach dem Vereinfachten Verfahren in der Bauleitplanung (*Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, vereinfachtes Verfahren; 1994*) des Landes NRW durchgeführt. Weitere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Es liegen derzeit keine Angaben zu evtl. anlage-, betriebs- und baubedingten Wirkungen vor (z.B. evtl. Baustelleneinrichtungsflächen, Länge der Bauzeit etc.).

#### **2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Aus fachplanerischer Sicht sind aufgrund der geringen Wertigkeiten der Belange des Umweltschutzes und der geringen Verluste durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt notwendig.

#### **3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der umweltbezogene Untersuchungsraum umfasst den Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 456 A, sowie das angrenzende Naturschutzgebiet Westerholt und die historische Kammgarnsiedlung. Demnach ist der Raum durch die Gliederung in Siedlung, Freiraum und Gewerbe geprägt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes selbst weist aus fachplanerischer Sicht in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes nur geringe Wertigkeiten für den Naturhaushalt auf. Das angrenzende Naturschutzgebiet hingegen besitzt hohe Wertigkeiten für den Naturhaushalt. Erhebliche, nachhaltige Auswirkungen auf den Freiraum sind aber gem. aktuellem Planungsstand nicht zu erwarten. Die Weißdornhecke an der Grenze zwischen Freiraum und Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleibt als Puffer erhalten.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Gehölzstrukturen der Weißdornhecken und die beiden Baumreihen bestehend aus Linden besonders hervorzuheben. Diese haben einen besonderen Wert als Lebensraum für Tiere, zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes und als Puffer zum Naturschutzgebiet.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich der 1. Änderung bereits Stellflächen, eine Spielfläche und die notwendige Erschließung der angrenzenden Gewerbeflä-



chen vor. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich im Wesentlichen auf die Verlegung der Spielfläche auf die angrenzende derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche. Durch die Umstrukturierung verringert sich die Flächengröße des Spielplatzes. Die Bebauungsplanänderung sieht den Erhalt der bestehenden Weißdornhecken, sowie zwei Flächen für die Neuanpflanzung von Gehölzen vor.

Durch die Planung gehen Teile der Weißdornhecken im Umfang von ca. 300 m<sup>2</sup> verloren.

Aufgrund der Altlastenproblematik sollten die Böden im Bereich der geplanten Spielfläche hinsichtlich einer noch bestehenden Kontamination vor dem Bau erneut geprüft werden. Aufgrund der Altlasten kann zum aktuellen Planungsstand die Anlage der Stellplätze mit versickerungsfähigen Rasengittersteinen nicht empfohlen werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 456A durch die Garagenhöfe mit Stellplätzen, die neue Erschließung durch Straße, Wendekreis, Fuß- und Radweg und die Verlegung der Spielfläche hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nur geringfügig beeinträchtigt wird. Nach Realisierung der empfohlenen Maßnahmen wäre ein weitestgehender Ausgleich der ermittelten Beeinträchtigungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff gegeben. Vorhandene Heckenabschnitte werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan dauerhaft gesichert. Ein weitestgehender Ausgleich wird durch die Neuanpflanzung von ca. 200 m<sup>2</sup> Weißdornhecke erreicht und im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

Alternativen zu der vorgesehenen Planung oder anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt.

## 2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Zur Vermeidung und Minderung umweltrelevanter Auswirkungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere nachfolgende Aspekte berücksichtigt:

- Standortwahl einer bereits vorbelasteten ehemals gewerblich genutzten Fläche im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes,
- Standortwahl im Verbund mit bereits bestehendem Gewerbe,
- Berücksichtigung des Ziels der vorrangigen Innenentwicklung gem. Bodenschutzklausel,
- Festsetzungen zum Erhalt der Linden an der Hildegardstraße,
- Festsetzungen zum Erhalt bestehender Weißdornhecken im Gebiet als Puffer zum angrenzenden Naturschutzgebiet (s. LBP, 1995),

## 3. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden – auch zur Gliederung der unterschiedlichen Bereiche – Flächen nach § 9.1 (25 b) BauGB festgesetzt.

Insgesamt zählen hierzu zwei Einzelflächen. Im Norden in der direkten Verlängerung der Gerdastraße wird eine vorhandene Weißdornhecke gesichert. Der Erhalt dieser Hecke bewirkt eine optische „Abschirmung“ zum Landschaftsfreiraum hin. Im Mittelbereich wird eine weitere Weißdornhecke zum Erhalt festgesetzt, diese stellt die natürliche Abtrennung zwischen dem Kinderspielplatz und der Gewerbefläche im Norden dar. Im südlichen Bereich, in Verlängerung der Arnold-Wilhelm-Straße werden einige erhaltenswerte Bäume planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet im Bereich der Gerdastraße und im Bereich der Hildegardstraße Einzelbäume, die ebenfalls zum Erhalt festgesetzt werden.

Diese Festsetzungen resultieren aus Forderungen welche sich aus der Umweltverträglichkeitsprüfung und aus dem Landschaftspflegerischen Fachbetrag, welcher im Rahmen des BP 456 A erarbeitet wurde, formulieren.

Minimale Teile der genannten Weißdornhecken müssen, um die Garagen und Stellplätze realisieren zu können, entfernt werden.

## 4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden – auch zur Gliederung der unterschiedlichen Bereiche und zur Kompensation – Flächen nach § 9.1 (25 a) BauGB festgesetzt.

Auf diesen Flächen sollen Heckenpflanzungen entstehen, die einen Ersatz für die unter Punkt 3. genannten zu entfernenden Weißdornhecken darstellen sollen.

Insgesamt zählen hierzu zwei Einzelflächen. Im östlichen Bereich zur Abpflanzung der rückwärtigen Mischgebietsfläche und am westlichen Plangebietsrand als Gliederung zum bereits bestehenden Gewerbegebiet BP 456 A.

## 5. Öffentliches Grün (Kinderspielplatz)

Im Plangebiet wird eine ca. 1060 qm große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz Kategorie B festgesetzt. Dieser Spielplatz ist zur Versorgung mit Spielfläche für die Kammgarnsiedlung erforderlich und eine langgestellte Forderung der Anwohner. Die Anwohner haben Mittel angespart, um den Spielplatz mit zu finanzieren.

Bereits im Bebauungsplan 456 A ist eine öffentliche Kinderspielplatzfläche der Kategorie B festgesetzt. Diese Fläche soll nun aus Gründen der besseren Erreichbarkeit und des geringeren

Erschließungsaufwandes nach Süden in Richtung Hildegardstraße verschoben werden. Da das Grundstück an die Arnold-Wilhelm-Straße angrenzt, ist die Erschließung dieses Spielplatzes gesichert. Über die unter -1.2 innere Erschließung- genannte Baulast ist auch dieser Kinderspielplatz erschlossen.

#### IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN

##### 1. Altlasten

Im Rahmen des Planverfahrens zum PB 456 A sind umfangreiche Altlastenuntersuchungen durchgeführt worden, auf die an dieser Stelle explizit verwiesen wird (TÜV Rheinland 05.10.94 – Bericht Nr. 427/634037 – und 15.03.95 – Bericht Nr. 427/634073). Diese haben ergeben, dass die im Plangebiet ausgewiesene Spielplatzfläche mit Schwermetallen belastet ist und dass die Böden ausgetauscht werden müssen.

Im Zuge der Grundstücksveräußerungen hat die Firma Schein diese Grundstücksanteile mitgekauft und die Sanierung des Spielplatzes durchgeführt. Eine entsprechende Dokumentation ist erarbeitet worden und durch das Fachamt geprüft worden.

Aus dem Untersuchungsbericht geht hervor, dass nur Bodenmaterial ohne nennenswerte Beimengungen von Fremdbestandteilen (< 10%) und Störstoffe eingebracht werden dürfen und dadurch keine Besorgnis des Entstehens von schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden, d.h. die Vorsorgewerte der BbodSchV eingehalten werden müssen.

Die Vorsorgewerte der BbodSchV werden bis auf eine tolerable Überschreitung für die Parameter Kupfer und Bezo(a)pyren eingehalten. Ebenso ist der PAK-Gehalt in den nachträglich untersuchten Schwarzdeckenbruchstücken nicht erhöht, so dass das Material nicht als teerhaltig einzustufen ist. Angesichts des ermittelten Schadstoffgehaltes ist die Nutzung als Kinderspielfläche derzeit ohne Einschränkung möglich. Die „Altlastenfreiheit“ ist entsprechend gegeben. Empfohlen wird eine Aufbringung von mindestens 0,3 m nachweislich sauberem Boden auf die jetzige Oberfläche.

Des Weiteren wird die Fläche, die schon im derzeit rechtsverbindlichen BP 456 A entsprechend als kontaminierte Fläche gekennzeichnet ist, im BP 456 A 1 1. Änderung ebenfalls als solche gekennzeichnet.

##### 2. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckung ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigespflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend mitzuteilen.

##### 3. Kosten und Finanzierung

###### Herstellungskosten

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| Kanalbau                        | fällt im Plangebiet nicht an |
| Straßenbau                      | fällt im Plangebiet nicht an |
| Kinderspielplatz                | 160 000 €                    |
| Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 4.000 €                      |
| Gesamtkosten                    | 164.000 €                    |

Entsprechend ihres Bedarfes werden die erforderlichen Finanzmittel im Haushaltsplan der Stadt Remscheid berücksichtigt.

## Anlagen

### 1. Textliche Festsetzungen