

Bebauungsplan Nr. 521 (Vorhaben- und Erschließungsplan)
**- Gebiet: zwischen Mühlenstraße / Friedhof /Albrecht-Thaer-Straße und
Hardtstraße**

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Ziele der Planung
5. Bisherige Verfahrensschritte
 - 5.1 Bürgerbeteiligung

II. PLANINHALT

1. Erschließung
 - 1.1 Äußere Erschließung
 - 1.2 Innere Erschließung
 - 1.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

- 1.4 Ver- und Entsorgung/Entwässerung
- 1.5 Ruhender Verkehr
 - 1.5.1 Öffentliche Stellplätze
 - 1.5.2 Private Stellplätze
- 2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet
- 3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet
 - 3.2 Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet
 - 3.3 Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet
- 4. Bauweise
 - 4.1 Offene Bauweise
 - 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

III. GRÜN

- 1. Landschaftspflegerischer Begleitplan
- 2. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
- 3. Spielflächen

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- 1. Altlasten
- 2. Archäologische Bodendenkmäler
- 3. Durchsetzung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen
- 4. Sozialplan

5. Kosten/Finanzierung

V. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachneigung, Dachgauben - § 86 Abs. 1 BauO NW

I. ALLGEMEINES

1. Anlaß der Planaufstellung

An die Stadt Remscheid ist ein Investor herangetreten mit der Bitte, für das Grundstück nördlich der Mühlenstraße, östlich der Hardtstraße, südlich der Albrecht-Thaer-Straße und westlich des Friedhofes (früherer Standort des Gaswerkes) die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (Vorhaben- und Erschließungsplan) durchzuführen.

Die Stadtwerke Remscheid GmbH (Eigentümer) führt zur Zeit eine Sanierung dieser bestehenden Altlastenfläche durch. Ziel ist es, die Sanierung so durchzuführen, daß zukünftig dort Wohngebäude errichtet werden können.

2. Lage des Plangebietes

Das Grundstück liegt im Stadtbezirk Lennep, östlich des Altstadtkernes am Altstadtring.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine Wohnbaufläche vor.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Das Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) baurechtlich zu beurteilen.

Der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, hat am 27.11.1997 den Antrag gestellt, unter anderem auch für diesen Bereich eine Denkmalebereichssatzung zu erlassen. Über den Antrag wurde noch nicht entschieden.

Für die Altstadt Lennep besteht seit dem 25.11.1992 eine Denkmalsbereichssatzung. Bezüglich der Abgrenzung dieser Denkmalsbereichssatzung wurden Überlegungen angestellt, diese evtl. in einem 2. Schritt zu erweitern.

4. Ziele der Planung

Ziel dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, auf der vorhandenen Brachfläche Wohnraum zu errichten. Es sind Einzelgebäude in zweigeschossiger Bauweise plus einem Staffelgeschoß mit einem Walmdach geplant. In den Gebäuden sollen insgesamt 32 Wohneinheiten entstehen. Der Investor beabsichtigt, Wohnungsgrößen von 60 - 160 m² zu erstellen.

Die Stellplätze für die zu errichtenden Wohneinheiten sind oberirdisch bzw. in einer Tiefgarage untergebracht:

12 oberirdische Stellplätze
50 Tiefgaragen-Stellplätze
5 Besucher-Stellplätze

gesamt 67 Stellplätze

5. Bisherige Verfahrensschritte

Die Bürgerbeteiligung zum Vorhaben- und Erschließungsplan hat in der Zeit vom 31.01. bis 18.02.2000 stattgefunden.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 04.02.2000 bis 06.03.2000 gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die Offenlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat in der Zeit vom 26.07.2000 bis 25.08.2000 stattgefunden.

II. PLANINHALT

1. Erschließung

1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandene Mühlenstraße, Hardtstraße und Albrecht-Thaer-Straße.

1.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, die an die Albrecht-Thaer-Straße angebunden wird.

Diese Straße soll westlich entlang des bestehenden Friedhofes verlaufen. An der privaten Erschließungsanlage sind 12 Stellplätze für die Bewohner und 5 Besucherstellplätze vorgesehen.

Die geplante Tiefgarage mit ihren 50 Stellplätzen wird erschlossen über die Mühlenstraße.

Auf Grund der zur Zeit durchgeführten Sanierung dieses Grundstückes entsteht eine Baugrube, die eine zweigeschossige Tiefgarage aufnehmen kann. Die Überbrückung der unterschiedlichen Höhen erfolgt über eine Rampe, die ebenfalls von der Mühlenstraße befahrbar ist.

1.3. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr kann fußläufig in ca. 5 Minuten erreicht werden. Hier ist die Linie 655, die über den Thüringsberg fährt, vorhanden. Eine ausreichende Taktfrequenz besteht ebenfalls.

1.4. Ver- und Entsorgung/Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluß an das bestehende Leitungsnetz.

Die notwendige innere entwässerungstechnische Erschließung erfolgt über private Kanäle, die an die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Mühlenstraße angeschlossen werden. Der Mischwasserkanal führt dann endgültig zum Klärwerk Radevormwald.

Eine Versickerung des Regenwassers gem. § 51 a Landeswassergesetz kann durch die vorhandene Altlast nicht durchgeführt werden.

1.5. Ruhender Verkehr

1.5.1 Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen, da die Erschließung der Baumaßnahme über eine private Straße erfolgen soll. In dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird gesichert, daß 5 Stellplätze der Allgemeinheit (Besucherstellplätze) zur Verfügung gestellt werden.

1.5.2 Private Stellplätze

Die Stellplätze für die zu errichtenden Wohneinheiten sind oberirdisch bzw. in einer Tiefgarage untergebracht:

	12 oberirdische Stellplätze
	<u>50 Tiefgaragen-Stellplätze</u>
gesamt	62 Stellplätze

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen, vor allen Dingen in dem Bereich des Altstadtringes, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Schaffung von Wohnungen in diesem Bereich soll eine Stärkung des Altstadtkernes erreicht werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird erreicht, daß sich das Wohngebiet an dem bestehenden umliegenden Charakter der Bebauung anpaßt.

3.2 Geschoßflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird ein Höchstwert der Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Hierdurch wird erreicht, daß auf die bestehende Struktur in dem umliegenden Bereich Rücksicht genommen wird und eine ausreichende Verdichtung erfolgen kann.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Mindest- und Höchstgrenze der Traufhöhe über NN im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag wird bestimmt, daß 2-geschossig u. 1 Staffelgeschosß errichtet werden kann. Die maximale Geschoßhöhe beträgt 3,20 m.

Die Eingangshöhe Erdgeschoß Fußbodenhöhe (EFH) wird ebenfalls als Mindest- bzw. Höchstgrenze über NN festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß auch die umliegenden bestehenden Gebäude in die Planung integriert werden.

4. Bauweise

4.1 Offene Bauweise

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß die bestehende Struktur erhalten bleibt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine größtmögliche Baufreiheit im Plangebiet gesichert.

III. GRÜN

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht notwendig, da es sich hier um einen nicht beplanten Innenbereich handelt (§ 34 BauGB).

2. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Sanierung dieser Altlastenfläche ist es im geringen Umfang möglich gewesen, die bestehenden Bäume auf dem Grundstück zu erhalten. Die der Sanierung nicht zum Opfer fallenden Bäume werden im Plangebiet als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Entlang der Plangebietsgrenze entsprechend der Darstellung im Plan werden Flächen festgesetzt, in denen Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten sind. Hierdurch soll eine Abschirmung zu dem östlich bestehenden Friedhof und eine Abschirmung zu dem westlich liegenden Kindergarten sichergestellt werden.

3. Spielflächen

In dem Plangebiet werden keine öffentlichen Spielflächen festgesetzt. Im Rahmen des Bauantrages werden private Spielflächen entsprechend der Landesbauordnung durch den Investor für die Baumaßnahme im Plangebiet an einer im Rahmen des Bauantrages noch zu bestimmenden Stelle festgelegt.

Der Spielflächenbedarf ist nach dem Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 bzw. vom 29.03.1978 (Hinweis für die Planung von Spielflächen) ermittelt worden.

Der Spielflächenbedarf wurde wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{rcl} 32 \text{ Wohneinheiten} \times 4 \text{ Einwohner} & = & 128 \text{ Einwohner} \\ 128 \text{ Einwohner} \times 2,4 \text{ qm/Einwohner} & = & 307 \text{ qm} \end{array}$$

Somit ergibt sich ein Gesamtspielflächenbedarf von ca. 307 qm. Diese Fläche wird entsprechend in Anlehnung an den Spielplatzerlaß wie folgt aufgeteilt:

$$\begin{array}{rcl} \text{Spielbereich A} & 40 \% \text{ von } 307 \text{ qm} & = 122,8 \text{ qm} \\ \text{Spielbereich B} & 40 \% \text{ von } 307 \text{ qm} & = 122,8 \text{ qm} \\ \text{Spielbereich C} & 20 \% \text{ von } 307 \text{ qm} & = 61,4 \text{ qm} \end{array}$$

Für den angegebenen Bereich ist im Spielflächenplan im A-Bereich ein Defizit von 52 qm. Der B-Bereich weist einen Überschuß von 30 qm aus. Diese Berechnung basiert auf dem o.g. Runderlaß.

Die hier aufgeführten Parameter, z.B. Entfernung und Spielart, entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

Sowohl für den B-Bereich, aber besonders für den A-Bereich sind bei der heutigen Mobilität größere Entfernungen ansetzbar.

In dem Spielflächenplan sind seinerzeit die Schulhöfe des Röntgen-gymnasiums und der Katholischen Grundschule Am Stadion, die in direkter Nähe liegen, nicht aufgenommen worden, weil sie seinerzeit für Spielzwecke nicht freigegeben waren. Heute sind diese Flächen bespielbar.

Für den A-Bereich sollte der Bereich Lenneper Bachtal mit Umfeld aufgenommen werden, so daß dadurch die notwendigen Flächengrößen zur Abdeckung des Bereiches errichtet werden.

Für Kleinkinder ist (Spielbereich C) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Spielplatz auf dem Grundstück nachgewiesen.

IV. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

1. Altlasten

Auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlast Gaswerk Mühlenstraße (Nr. 634 im Altlast- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid). Die Stadtwerke Remscheid GmbH führen eine Sanierung dieser bestehen Altlastenflächen durch. Zielsetzung ist es, die Sanierung so durchzuführen, daß dort zukünftig Wohngebäude errichtet werden können.

Vor Rechtsverbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Sanierung abgeschlossen sein.

Die Flächen im Plangebiet werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Betroffen ist vor allem die südöstliche Grundstückshälfte. Die Altlast wird zur Zeit saniert. Dies geschieht durch Auskoffnung und Entsorgung des verunreinigten Boden- und Bauschuttmaterials (i.W. durch Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) / Teerölrreste verunreinigt) und ist auch im weiteren Verlauf in dieser Form geplant.

Die Altlast soll so saniert werden, daß

- a) keine Gefahr für betroffene Schutzgüter (Leben und Gesundheit, Grundwasser) besteht, und
- b) eine uneingeschränkte Wohnnutzung ermöglicht wird.

Sollte auf Grund der örtlichen Gegebenheiten eine vollständige Sanierung durch Bodenauskoffnung nicht möglich sein, so sollen die vorgenannten Anforderungen trotzdem durch geeignete anderweitige Maßnahmen sichergestellt werden.

Folgendes Sanierungsziel ist vorgesehen:

1. Schutzgut Wohnnutzung bei Neubebauung mit Wohnhäusern

Für das Schutzgut Wohnnutzung ist in erster Linie die Betrachtung der direkten Aufnahmepfade durch Atmen, Verschlucken und Berühren sowie durch den möglichen Anbau von Nutzpflanzen (Hausgärten) zu betrachten. Da im Fall der Mühlenstraße eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant ist, sind spielende (Klein-)Kinder als sensibelste Gruppe maßgeblich bei der Festlegung der Sanierungsziele. Um eine uneingeschränkte Nutzung der Grundstücksfreiflächen entsprechend der vorliegenden Planungen gewährleisten zu können, sollen die Schadstoffgehalte der oberflächennahen Bodenschichten (bis mindestens 0,6 m Tiefe, besser 1m) die BW I-Werte nach Eikmann-Kloke, die eine multifunktionale Nutzung gewährleisten, einhalten. Dies ist dem Umweltamt - Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz - im Rahmen der Baumaßnahme mittels Analysen nachzuweisen. Als Grenzhorizont zu höher belastetem Material im Untergrund ist unter der mindestens 0,6 m mächtigen sauberen Bodenschicht eine Grabesperre einzubauen (z.B. Geotextil-Vlies oder 10 cm Kies/Schotter).

2. Schutzgut Grundwasser

Entscheidend für die Bewertung der Grundwassergefährdung sind die in den vorangegangenen Untersuchungen festgestellten z.T. sehr hohen

Konzentrationen der gaswerkstypischen Schadstoffe (Teer in Phase; PAK (Benzo(a)pyren, Naphthalin), Cyanid (ges.), Phenole).

Als Sanierungsziele für einen Verbleib im Boden bzw. Wiedereinbau vor Ort sind die Z-Werte und entsprechende Anforderungen der Technischen Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der LAGA (November 1997) anzuwenden:

- Unterhalb von dauerhaft versiegelten Oberflächen (Gebäude, Erschließungsstraßen; nicht: Private Verkehrsflächen) ist der Z 2-Wert einzuhalten. Es muß bei einem Verbleib im Boden bzw. Wiedereinbau vor Ort sichergestellt sein, daß die Basis des verunreinigten Materials mindestens 1 m oberhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes liegt.
- In allen übrigen Bereichen ist der Z 1.2-Wert unterhalb einer mindestens 0,6 m mächtigen unbelasteten Schicht einzuhalten. Es muß bei einem Verbleib im Boden bzw. Wiedereinbau vor Ort sichergestellt sein, daß die Basis des verunreinigten Materials mindestens 1 m oberhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes liegt.
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist nur in unbelasteten Bodenschichten möglich. Es sind dazu die Z 1.1-Werte für die Böden im Versickerungsbereich einzuhalten.

Eventuell vorgesehene Versickerungseinrichtungen sollten deshalb bereits im Vorhinein mit den möglichen Einbaubereichen von Bodenaushub bzw. verbleibenden Restbelastungen abgestimmt werden.

3. Allgemeine Hinweise

Der Z 2-Wert ist der maximal zulässige Wert für einen Verbleib im Boden bzw. Wiedereinbau. Es muß in problematischen Punkten letztendlich im Laufe der Sanierung geklärt werden, bis zu einem welchen Maß eine Sanierung notwendig und verhältnismäßig ist und ob im Einzelfall höhere Werte toleriert werden können. Dazu ist dann ggf. auch eine Bewertung des Wirkungspfadef Boden-Grundwasser nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung heranzuziehen. Abhängig von den Ergebnissen sind dann die Sanierungszielwerte für das Material, das ggf. im Boden verbleiben muß, zwischen Bauherr, Gutachter und dem Umweltamt abzustimmen.

Für den Fall, daß während der Sanierung relevante Schadstoffeinträge in tiefere Bodenschichten, das Grundwasser oder benachbarte Grundstücke festgestellt werden, die von den bisherigen Untersuchungen nicht erfaßt werden konnten, können weitere Untersuchungen notwendig werden.

2. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckung ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu melden. (sh. auch 1)

3. Durchsetzung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht durchgeführt. Die Umsetzung soll durch den Abschluß eines Durchführungsvertrages gesichert werden.

4. Sozialplan

Ein Sozialplan ist für das Bauleitplanverfahren nicht notwendig, da der Grundstückseigentümer dieses Grundstück veräußern will.

5. Kosten/Finanzierung

Kosten entstehen für die Stadt Remscheid nicht. Die Kosten werden von dem Investor getragen.

V. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigung/Dachgauben - § 86 Abs. 1 BauO NW

Die Dachneigung wird mit 25° (Walmdach) im Bebauungsplan festgesetzt.

Dachaufbauten jeglicher Art werden ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

Durch den Ausschluß von Dachgauben soll ebenfalls die optische Gebäudehöhe begrenzt werden.