

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 555 A, gem. § 10 (4) BauGB,

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan Nr. 555 A berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan in vorliegender Form unter Abwägung anderer Planungsalternativen gewählt wurde.

1. Städtebauliche Ausgangslage und Anlass der Planaufstellung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Flächen sowohl nördlich als auch südlich der Remscheider Str. / Einmündungsbereich der Straße Stursberg, fasste die Bezirksvertretung Lüttringhausen in ihrer Sitzung am 09.01.2002 den Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum BP 555. Ein Schwerpunkt der seinerzeitigen Plandiskussion war die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes auf der Südseite der Remscheider Str. Der diesbezügliche Entscheidungsprozess fand dann allerdings unabhängig von der Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens seinen Abschluss; die übrigen Flächen südlich der Remscheider Str. stellen weitestgehend bebaute, gegenwärtig keinem aktuellen umfangreichen Entwicklungsdruck ausgesetzte Gebiete dar.

Damit verlagerte sich der Planungsschwerpunkt des BP 555 auf den Bereich nördlich der Remscheider Str. Hier galt es eine sinnvolle Nutzungskonzeption für bislang unbebaute Freiflächen - unter Beachtung der umgebenden baulichen und nutzungsbezogenen Strukturen sowie der Belange des Natur- und Umweltschutzes – zu entwickeln. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zwei Planvarianten vorgestellt und diskutiert, die sich ausschließlich auf den nördlichen Planbereich bezogen. Beiden Varianten gemeinsam war die Bestandsicherung einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung und Ausweisung neuer Bauflächen auf der vorhandenen Freifläche unter Beachtung umweltschützender Belange. Der wesentliche Unterschied lag in der Erschließung dieser neuen überbaubaren Flächen, die in einer Variante über die Straße Stursberg II und in einer zweiten Variante über die Remscheider Str. führte.

Die weitere Planbearbeitung sowie die Auswertung und Abwägung der in o.g. Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen ließ erkennen, dass zwingender planungsrechtlicher Handlungsbedarf wiederum nur für einen Teil dieses Plangebiets bestand.

Um das Prozedere des Aufstellungsverfahrens für den planungsrechtlich relevanten Teilbereich des BP 555 daher problemorientiert und zeiteffizient fortsetzen und zum Abschluss bringen zu können, bezog sich die Planoffenlage auf den Teil des Plangebiets, welches den städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkt besaß, d.h. auf die weitestgehend unbebauten Flächen nördlich der Remscheider Str., westlich der Straße Stursberg II (BP 555 A).

Hier werden, soweit vertretbar, großzügig bemessene, zusammenhängend überbaubare Flächen ausgewiesen, deren Erschließung über eine von der Straße Stursberg II in westlicher Richtung abzweigende, in einem Wendekreis endende, Straße erfolgt.

2. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet des BP 555 A stellt – mit Ausnahme eines chemischen Laboratoriums - eine weitestgehend unbebaute Fläche nördlich der Remscheider Str. dar. Bei einem Grossteil der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Gewerbebrache (metallverarbeitende Produktion). 1994 – 1998 wurde das Grundstück auf Bodenverunreinigungen untersucht und weitestgehend saniert. Es ist als saniert gekennzeichnet im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid enthalten (Nr. 573 Altablagerung, Nr. 4654 Altstandort).

Entsprechende Gutachten zur Altlastensituation sowie Stellungnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt und dokumentieren den aktuellen Sachstand. Hieraus ergibt sich, dass für Einzelflächen (Flurstück Nr. 46) keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Andere Bereiche (Teilflächen aus Flurstück 88 und 98) sind bei einer empfindlichen Folgenutzung (Kinderspielen oder Nutzpflanzenanbau) auf den unversiegelten Flächen mit sauberem Boden (0,6 m) zu überdecken. Eine andere Teilfläche (Ausschnitt aus Flurstück 97) ist ggf. hinsichtlich ihrer Eignung für eine Nutzung als Wohnbaufläche zu überprüfen. Hier sind im späteren Baugenehmigungsverfahren nutzungsbezogene Bodenuntersuchungen erforderlich.

Auf Grund der vorangegangenen Altlastensituation weist das Grundwasser noch leichte Belastungen auf. Seine Nutzung zu Privatzwecken ist daher nicht möglich. Die Grundwasserbelastung wird zunächst für einen Zeitraum von 5 – 10 Jahren entsprechend wasser- und bodenschutzrechtlicher Regelungen untersucht. Die festgesetzten Messstellen sind im Plan gekennzeichnet. Sie werden dauerhaft von einer Bebauung freigehalten.

Westlich und nördlich grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Remscheid West und somit die Grenze des Landschaftsschutzgebietes an das Plangebiet des BP 555 A an. Die Flächen des Bebauungsplanes selbst befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, so dass hier keine Beeinträchtigung der sensiblen Flächen erfolgt.

Da Wald die nordwestliche Plangebietsgrenze tangiert, halten die festgesetzten Baumgrenzen einen Abstand von 20,00 m hierzu und damit auch zum Landschaftsschutzgebiet ein. Dies schafft einen verträglichen Übergang der bebauten Flächen über durchgrünte Privatflächen in den freien Landschaftsraum; darüber hinaus wird der Wald in seinem Bestand nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet selbst stellt gegenwärtig eine vegetations- und strukturarme Brache dar, mit zusätzlichen Belastungen, die sich aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung und der Lage direkt an der L 81 (Remscheider Str.) ergeben. Damit besitzt es nur eine geringe bis höchstens mittlere Bedeutung für Tiere, für Pflanzen, für die biologische

Vielfalt des Bereichs, für die Übernahme natürlicher Bodenfunktionen und für den Wasserhaushalt des Gebiets. Sowohl Luft als auch Klima des Plangebiets werden durch die Lage an der L 81 negativ tangiert. Der Landschaft im Plangebiet kommt ebenfalls nur eine geringe Bedeutung zu, ebenso wie ihrer Wohnumfeldfunktion. Ausgehend von ihrer aktuellen Nutzung (s.o.) besitzt die Fläche des Plangebietes keine Wohnfunktion, Kultur und sonstige Sachgüter im Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.

Insgesamt sind die Vorbelastungen hoch und die Belange des Umweltschutzes von eher geringer Wertigkeit. Pioniergehölze im nördlichen Bereich der Fläche sowie die Hecke entlang der Remscheider Str. sind diesbezüglich als bedeutsam zu nennen.

Die Realisierung der Plankonzeption zum BP 555 A stellt auf Grund der Vorbelastung (Altlastensituation, Lage an L 81, umliegende Gewerbe- und Industriebebauung) des Plangebiets und der geringen Wertigkeit der Belange des Umweltschutzes nur geringe Auswirkungen auf den Umweltschutz dar. Bei einer Nicht-Durchführung der Planung ist hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nicht von einer positiven Entwicklung auszugehen.

Die durch die Planung vorgesehene Bebauung einer ehemaligen Gewerbebrache folgt den Anforderungen des BauGB, nach denen der Umweltschutz durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen gewährleistet werden soll. Damit können bisher nicht beeinträchtigte Flächen von Natur und Landschaft geschont werden.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den entsprechenden Ergebnisberichten entnommen werden.

Die seitens der angrenzenden Gewerbebetriebe befürchteten Einschränkungen durch ein Heranrücken einer möglichen im Gebiet des BP 555 A entstehenden Wohnbebauung war ein Schwerpunkt im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Da Wohngebäude aber nur eine Nutzungsform des Mischgebiets darstellen und der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugrundegelegt wird, ergibt sich hieraus kein Konfliktpotential.

Nutungsbezogene Einschränkungen die manche Firmen befürchteten, die im Plangebiet lagen, wurden nach Aktualisierung der Plangebietsgrenzen – bezogen auf den städtebaulich erforderlichen Regelungsumfang – gegenstandslos, da das Plangebiet reduziert wurde und die Firmen nunmehr außerhalb der Plangrenzen zu finden sind.

Die wesentlichen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilten planerischen Zwangspunkte – keine Anbindung an die L 81, Waldabstand, Anforderungen aus ehemaliger Altlastenproblematik – fanden bei der Überarbeitung der Plankonzeption und Vorbereitung der Offenlage Berücksichtigung.

Gravierende Planänderungen ergaben sich während der Offenlage aber nicht. Wesentlicher Punkt war hier die Ergänzung der textlichen Festsetzungen und der Entscheidungsbegründung bzgl. der Zulassungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Hier wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend der Ergebnisse des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ergänzt.

Insgesamt ergaben sich keine Planänderungen die die Grundzüge der Planung berührt hätten, so dass eine erneute Offenlage nicht erforderlich wurde.

4. Abwägung sonstiger Planungsalternativen

Das Plangebiet des BP 555 A ist umgeben von Gebieten mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten:

- überwiegend gewerbliche Strukturen grenzen östlich an
- eingeschränkt gewerbliche Nutzungen und überwiegend Wohnnutzungen schließen südlich und westlich an das Plangebiet an
- unmittelbar nördlich grenzt der freie Landschaftsraum mit dem Landschaftsschutzgebiet direkt an das Plangebiet an.

Bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes selbst ist eine weitestgehende Berücksichtigung und Abwägung aller sich hieraus ergebenden Belange erforderlich. Dies ermöglicht Planungsalternativen nur in geringem Umfang; alternative städtebauliche Lösungen, wie sie im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erarbeitet und diskutiert wurden, berücksichtigen nur z.T. die wesentlichen Belange. Erschließungstechnische Zwangspunkte (keine Anbindung an die L 81, Remscheider Str.), begrenzte Ausnutzbarkeit der vorhandenen Freifläche zum Schutz von Natur und Landschaft (u.a. Einhaltung des Waldabstandes), die Berücksichtigung der sich aus der Altlastensituation ergebenden Zwangspunkte (u.a. Freihaltung der Grundwassermessstellen) lassen nur eine eingeschränkte Flexibilität bei der Flächenausweisung zu.

Die Konzeption zum BP 555 A stellt eine unter Beachtung der genannten Rahmenbedingungen optimierte planungsrechtliche Ausweisung und Ausnutzung einer Fläche dar, für die sich auch aus umweltfachlicher Sicht keine Alternativen ergeben. Sonstige Planungsalternativen bestehen ebenfalls nicht.

Mit der Umsetzung des BP 555 A wird die nutzungsbezogene Reaktivierung einer ehemaligen Gewerbebrache geschaffen. Die damit verbundene Innenentwicklung entspricht den Anforderungen des Baugesetzbuches, wonach der Umweltschutz durch die Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Brachflächen gewährleistet werden soll, da so bisher nicht beeinträchtigte Flächen von Natur und Landschaft geschont werden können.