STADT REMSCHEID

DER OBERBÜRGERMEISTER
Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung

Remscheid, 07.01.04
Me/Mey

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan 567 – Gebiet: Straße Am Schützenplatz, Richard-Koenigs-Straße, Schulstraße –

Gem. § 9 (8) Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bestehende Nutzungen

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

III. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

2. Innere Erschließung / ruhender Verkehr

3. Ver- und Entsorgung

4. Planungsziele

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

4.3.2 Bauweise

4.3.2.1 Abweichende Bauweise
4.3.2.2 Offene Bauweise

4.3.3 Nebenanlagen

4.3.4 Stellplätze Garagen und Car-Ports

4.4 Grünfläche

4.4.1 Bäume und Sträucher

4.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

4.7 Altlasten

4.8 Schallschutz

4.9 Archäologische Bodendenkmäler

4.10 Sozialplan / bodenordnende Maßnahmen

4.11 Kosten

IV. Anlagen

1. Textliche Festsetzungen zum BP 567 einschl. Pflanzliste
2. Auszug Flächennutzungsplan
3. BP 143 -Verkleinerung –
4. BP 481 –Verkleinerung-
5. Gebietsabgrenzungen Erhaltungs-, Gestaltungs- und Denkmalbereichssatzung
6. Gutachterliche Stellungnahme Nahversorgungsschwerpunkt RS-Lüttringhausen
7. Schalltechnische Untersuchung Schützenplatznutzung (Schützenfest)
8. Gutachterliche Stellungnahme zur Altlastenuntersuchung vom 26.05.03
   - 8.1 Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde vom 12.06.03
   - 8.2 Stellungnahme zur Bodenuntersuchung vom 18.06.03
   - 8.3 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 02.07.03
9. Gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz
10. Umweltbericht

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation im Ortsteil Lüttringhausen soll nahe der bestehenden Geschäftsbereiche, auf dem Schützenplatz Lüttringhausen, ein Nahversorgungszentrum errichtet werden. Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei Verbrauchermärkten in Form eines Lebensmittel-SB-Marktes (Vollsortimenter) und eines Lebensmitteldiscounters einschließlich Stellplätzen. Mit Errichtung dieser Verbrauchermärkte an zentraler Stelle ist neben der Erweiterung des Angebotsspektrums eine grundsätzliche Stärkung des Geschäftsstandortes Lüttringhausen verbunden. Die Nähe zu den vorhandenen Geschäftsbereichen bis hin zum historischen Ortskern Lüttringhausen bietet darüber hinaus die Möglichkeit einer nachhaltigen Belebung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe.

Um die Durchführung eines Lüttringhauser Brauchtums, das alljährlich auf dem Schützenplatz stattfindende Schützenfest, nicht zu gefährden, werden die verbleibenden Freiflächen so bemessen, dass die üblicherweise aufgestellten Fahrgeschäfte sowie Verkaufsstände und das Schützenzelt selbst, hier untergebracht werden können. Eine diesbezügliche planungsrechtliche Festlegung der Flächen erfolgt nicht. Im normalen Geschäftsbetrieb dienen diese Flächen der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze.

Die vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere entlang der Straße Am Schützenplatz und zum Teil entlang der Schulstraße gilt es weitestgehend -als gliederndes Element zur benachbarten Wohnbebauung - zu erhalten.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet des BP 567 befindet sich im Stadtbezirk Lüttringhausen in unmittelbarer Zentrumsnähe nördlich des unter Denkmalschutz stehenden Lüttringhauser Rathauses.

Die Umgebung des Plangebietes wird überwiegend durch bestehende Wohnbebauung, deren Gebäude zum Teil historischen Ursprungs sind und kleinere gewerbliche Betriebe, geprägt. Im Bereich der Kreuzbergstraße schließen die ersten Geschäftsstrukturen zur Deckung des täglichen Bedarfs an. Sie finden ihre Fortsetzung unter anderem entlang der Gertenbachstraße und daran wiederum anschließend im Bereich Richthofenstraße / Remscheider Straße. Neben der reinen Wohnnutzung ist damit insbesondere der südlich des Plangebiets liegende Teil Lüttringhausens auch durch Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten sowie sonstige Dienstleistungsangebote geprägt. Weitere markante Punkte in unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind die in nordöstlicher Richtung gelegene Justizvollzugsanstalt sowie die westlich des Plangebiets liegende Gemeinschaftsgrundschule Eisernstein.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des BP 567 selbst wird begrenzt durch die Schulstraße im Nordosten, durch die Richard-Koenigs-Straße im Südosten, durch die Kreuzbergstraße im Süden sowie durch die Straße Am Schützenplatz im Westen. Neben dem eigentlichen Schüt zenplatz umfasst das Plangebiet damit auch noch die unmittelbar südöstlich angren zende Bebauung sowie die Straße Am Schützenplatz und die Schulstr. selbst.

4. Bestehende Nutzungen

Wie bereits erwähnt, wird die Umgebung des Plangebiets mit Ausnahme der südlich angrenzenden Flächen schwerpunktmäßig durch Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet selbst besteht aus der zum großen Teil unbebauten Freifläche des Schützenplatzes. Das mittig auf dieser Fläche gelegene Gebäude, Am Schützenplatz 1, dient derzeit dem Verein der Lüttringhauser Volksbühne zur Unterbringung ihrer Requisiten. Mit Ausnahme der Gebäude Schulstraße 21 (gewerbliche Nutzung), Richard-Koenigs-Straße 1 (Feuerwehr), Am Schützenplatz 2 und 4 (DRK) und Schulstraße 21 a, 21 b (Gebäude der ev. Freikirchlichen Gemeinde Lüttringhausen) handelt es sich bei der übrigen Bebauung im Plangebiet um Wohnbebauung.

Insbesondere entlang der Straße Am Schützenplatz befindet sich noch innerhalb des Plangebietes ein markanter Grüngürtel, der im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzungen planungsrechtlich gesichert wird.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan (genehmigt 12.10.1999) stellt das Plangebiet selbst sowie seine nähere und weitere Umgebung als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Bei der Darstellung der Verkehrsinfrastruktur wird die Kreuzbergstraße, die das Plangebiet im Süden tangiert, als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Entsprechend der Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes setzt sich dieses Verkehrsgeflecht östlich durch die Anbindung an die Lüttringhauser- bzw. Barmer Straße, westlich durch die Anbindung an die August-Erbschloe-Straße fort.

2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 18.09.1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt das Plangebiet in differenzierter Weise dar. Entlang der Richard-Koenigs-Straße und der Schulstraße bis zum Gebäude Schulstraße 21 stellt er Wohnbauflächen dar, die gegliedert sind durch eine näherungsweise mittig der Wohnbauflächen liegende Fläche mit öffentlichem Grün. Die Gesamtfläche des Schützenplatzes wird durch eine Planstraße, die westlich des Gebäudes Am Schützenplatz 1 verläuft, zergliedert. Entsprechend der dargestellten städtebaulichen Zielvorstellungen diente die nordwestliche Spitze des Schützenplatzes dann einer flächenmäßigen Erweiterung des Grundstücks der Gemeinschaftsgrundschule Eisernstein. Die südöstlich der Planstraße verbleibende Fläche des Schützenplatzes wird als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dargestellt. Die bereits beschriebene Nordwestspitze des Schützenplatzes wird mit der heutigen Fläche der Schule Eisernstein und einem Teil der Straße Am Schützenplatz insgesamt als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, Musikschule, dargestellt. Ausgehend von der bestehenden Nutzung stellt der Flächennutzungsplan die Flächen der Gebäude Am Schützenplatz 2 / 4 ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung

Altentagesstätte, dar. Das Gebäude der ev. Freikirchlichen Gemeinde wird ebenfalls als ein sozialen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung Jugendheim, dargestellt. Die bestehende und langfristig erhaltenswerte Nutzung der Flächen im Eckbereich der Straßen Am Schützenplatz, Kreuzbergstraße, Richard-Koenigs-Straße wird im Flächennutzungsplan als Fläche der Feuerwehr dargestellt.

Die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich des BP 567 weichen erheblich von den seinerzeitigen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugrunde liegenden Zielvorstellungen ab. Der Erhalt des vorhandenen Straßengerüsts sowie die Nutzung des Schützenplatzes in seiner Gesamtheit zur Stärkung und Entwicklung der Geschäftsstrukturen in Lüttringhausen, bilden die Grundlage der gegenwärtigen planerischen Überlegungen. Parallel zur Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens erfolgt daher die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des 38. Änderungsverfahrens. Ein Auszug des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der die beschriebenen Planinhalte darstellt, liegt der Begründung bei.

3. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (gem. § 20 (1) Landesplanungsgesetz)

Wie bereits erwähnt entsprechen die städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet des BP 567 nicht mehr den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Remscheid. Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens erfolgte auch die Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde Düsseldorf zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, gem. § 20 Landesplanungsgesetzt (LPlG).
Mit Schreiben vom 20.08.03 teilte die Bezirksplanungsbehörde mit, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen das Vorhaben - Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einer max. Verkaufsfläche von 2500 m² - und damit gegen eine entsprechende FNP-Änderung erhoben werden.

4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet des BP 567 wird derzeit erfasst durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 143 aus dem Jahre 1968. Der BP 143 ist ein reiner Straßenbegrenzungslinienplan, d.h. er setzt lediglich die Straßenverkehrsflächen fest. Die Straßen Am Schützenplatz und Schulstraße werden gegenüber dem Bestand in verbreiterter Form als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hinzu kommt eine direkte verkehrliche Verbindung zwischen der Straße Am Schützenplatz und Richard-Koenigs-Straße unter Überplanung des heutigen Gebäudes Richard-Koenigs-Straße 3. Der Einmündungsbereich der Straßen Am Schützenplatz und Kreuzbergstraße wird in erheblich aufgeweiteter Form festgesetzt, hierbei unter Überplanung des Gebäudes Kreuzbergstraße 22; die Richard-Koenigs-Straße selbst endet im Süden als Sackgasse, eine Verbindung mit der Kreuzbergstraße sieht dieser Plan nicht vor.

Mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des BP 567 verliert der BP Nr. 143 in den Teilbereichen, die von der aktuellen Bauleitplanung erfasst werden, seine Rechtsverbindlichkeit. Der BP 143 ist in Verkleinerung der Begründung als Anlage beigefügt.

Der BP 481 Klausen Süd / Ost tangiert das Plangebiet des BP 567 im Nord-Westen. Zur Klarstellung ist eine Verkleinerung des BP 481 der Begründung ebenfalls beigelegt. Die Gebäude Kreuzbergstr. 22 und Richard-Koenigs-Str.1 befinden sich darüber hinaus noch im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungs- sowie der Denkmalbereichssatzung (Gebietsabgrenzung sh. Anlagen).

III. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet des BP 567 ist durch das vorhandene Straßensystem hinlänglich erschlossen. Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, ist die äußere Erschließung grundsätzlich gesichert. Gleiches gilt für die ÖPNV-Anbindung. Haltepunkte mehrerer Busverbindungen befinden sich unter anderem direkt vor dem Gebäude des Lüttringhauser Rathauses und damit in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets.

2. Innere Erschließung / ruhender Verkehr

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung wird fast ausschließlich über die Straßen Am Schützenplatz, Richard-Koenigs-Straße und Schulstraße erschlossen. Zur Erschließung des im Hintergelände gelegenen Gebäudes Schulstraße 21 b (ev. Freikirchliche Gemeinde Lüttringhausen) dient eine auf dem Schützenplatz gelegene Zufahrtsmöglichkeit; dass in zweiter Reihe liegende Gebäude Schulstraße 19 b wird über das Grundstück Schulstraße 19 erschlossen. Die Konzeption eines inneren Erschließungssystems entfällt, da die unbebauten Freiflächen des Schützenplatzes in Form einer Gesamtkonzeption durch Errichtung zweier Supermärkte einschließlich Lagerflächen und Besucherparkplätzen bebaut wird. Die Erschließung des Geländes ist durch Anbindung an die Schulstraße und die Straße Am Schützenplatz grundsätzlich gesichert. Die erforderlichen Stellplätze für den Geschäftsbereich sowie die übrigen privaten Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Um die Erschließung der Gebäude Schulstr. 21 und 21 b langfristig zu sichern, wird nord-westlich der Parzellen Gemarkung Lüttringhausen, Flur 26, Flurstücke Nr. 102, 71, 50 und 90 eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt. Die Fläche entspricht weitestgehend der heutigen Zufahrt auf den Schützenplatz von der Schulstr. aus.
Auf der süd-west Seite der Straße Am Schützenplatz ist – bezogen auf das Plangebiet- ein durchgehender Gehweg vorhanden. Der Gehweg auf der nord-ost Seite dieser Straße endet, von der Kreuzbergstr. kommend, vor den Gebäuden Am Schützenplatz 2/4. Allerdings handelt es sich hier um eine undifferenzierte Fläche, die sowohl als Gehweg wie auch als Zufahrt für den Schützenplatz genutzt wird. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich greift die Hinterkante des vorhandenen Bürgersteiges auf und verlängert diese Linie bis zum Beginn des Schützenplatzes selbst. Hier bietet sich die Möglichkeit unter Querung der Straße Am Schützenplatz den durchgehenden Gehweg auf der süd-west Seite dieser Straße zu benutzen. Eine Verlängerung des Gehwegs auf der nord-ost Seite ist aufgrund der begrenzten räumlichen Situation und der topographischen Verhältnisse (Böschungsbereich) kaum realisierbar. Aufgrund der durchgehenden Verbindung auf der süd-west Seite ist ein solcher Gehweg auf der nord-östlichen Straßenseite auch grundsätzlich entbehrlich.
Eine bereits heute vorhandene fußläufige Verbindung zwischen Str. Am Schützenplatz und dem Schützenplatz selber (kleiner Durchstich durch die Baumkulisse) wird auch nach Realisierung des Nahversorgungszentrums geschaffen. So kann aus den südwestlich gelegenen Wohngebieten der Eingangsbereich der Geschäfte fußläufig auf kürzestem Wege erreicht werden.

Bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien werden – mit Ausnahme des Bereichs Richard-Koenigs-Str. - überwiegend der örtliche Ausbau sowie aktuelle Straßenplanungen zugrunde gelegt. Vorhandene Gehwege befinden sich danach innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und werden hier, zur Klarstellung der Situation, nachrichtlich dargestellt.
Der Einmündungsbereich Schulstr./Straße Am Schützenplatz stellt eine gegenwärtig noch nicht abschließend hergestellte verkehrliche Situation dar. Die Fläche wird daher insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine gestalterische Differenzierung der Fläche wird dann im Rahmen eines möglichen, späteren Ausbaus erfolgen (nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan).
Auch im Bereich der Grundschule Eisernstein wird die öffentliche Verkehrsfläche entlang des tatsächlichen Ausbaus festgesetzt und damit nord-östlich der eigentlichen Katastergrenze. Der BP 481, der – bezogen auf diesen Bereich - eine identische Plangebietsgrenze mit dem BP 567 hat, setzt entlang der nord-östlichen Katastergrenze des Schulgrundstücks eine Straßenbegrenzungslinie fest. Mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des BP 567 entfällt diese Festsetzung automatisch.

Der vorhandene Fußweg zwischen Richard-Koenigs-Str. und Str. Am Schützenplatz wird durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fussgängerbereich, planungsrechtlich langfristig gesichert.

Da für die Geschäftsnutzung Stellplätze im größeren Umfang erforderlich sind, setzt der Bebauungsplan zur Gliederung der Fläche des Schützenplatzes neben der überbaubaren Fläche auch die Fläche zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze fest. Die konkrete Anzahl der Stellplätze wird im späteren Baugenehmigungsverfahren- entsprechend der Anlage zu den Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung (Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf)- festzulegen sein. Es sind ca. 140 Stellplätze geplant.

Zusätzliche private Stellplätze (ca. 17 STP) können im Bereich der Schulstr. geschaffen werden. Der übrige private Stellplatzbedarf ist auf den eigenen Grundstücksflächen unterzubringen.

3. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Bereich handelt, ist die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet. Gleiches gilt für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets.
Zur ausreichenden Versorgung des Gebiets ist allerdings der Ausbau des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Zur Koordinierung notwendiger Maßnahmen wurden die entsprechenden Stellen hiervon in Kenntnis gesetzt; planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

Die abwassertechnische Entsorgung des Plangebiets ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz grundsätzlich möglich. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann sowohl durch Anschluss an den von der Richard-Koenigs-Str. kommenden, den Schützenplatz überquerenden und dann in die Yorkstr. einmündenden Mischwasserkanal erfolgen oder durch Anschluss an den nördlich der Grundschule Eisernstein in der Straße Am Schützenplatz beginnenden und dann entlang des Fußwegs, südlich der Bebauung „ Zur Eiche “ verlaufenden Mischwasserkanals.
Eine Entsorgung des anfallenden Regenwassers ist ebenfalls durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation möglich. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine abschnittsweise Aufweitung der Kanalquerschnitte. Bei einem Anschluss an den Kanal

Yorkstr. müssten ca. 70 m Kanalbestand DN 350 gegen DN 400 ausgetauscht werden. Dann wäre der Anschluss von max. 7000 m² befestigter Fläche möglich.
Bei einem Anschluss an den Kanal Richtung „ Zur Eiche “ ist zusätzlich der Bau einer Transportleitung erforderlich und es wäre der Austausch von ca. 52 m DN 350 auf DN 500 erforderlich. Der Anschluss von ca. 8000 m² befestigte Fläche wäre dann möglich.
Eine dritte Möglichkeit zur Ableitung des Niederschlagswassers wäre ggf. die Nutzung des Reservoirs eines unterirdisch gelegenen, ehemaligen Löschwasserteiches als Regenrückhaltebecken. Die grundsätzlich Entscheidung hinsichtlich eines Konzepts zur Ableitung des Regenwassers bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit problematisch und müsste im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im einzelnen geprüft werden.

Zur langfristigen Wahrung der abwassertechnischen Situation im Plangebiet selbst sowie in seiner unmittelbaren Umgebung werden die vorhandenen Kanaltrassen, die zukünftig nicht innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

4. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 567 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums- bestehend aus zwei Verbrauchermärkten in Form eines Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters einschließlich Unterbringung der Stellplätze- auf dem Gelände des Schützenplatzes Lüttringhausen geschaffen. Ziel der Bauleitplanung ist die verträgliche Entwicklung dieses Bereichs zu einem Geschäftsbereich unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungsstrukturen. Des weiteren werden mit diesem Bebauungsplan die bestehenden baulichen Strukturen gesichert einschließlich umfangreicher Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen (Privatgärten) in Übereinstimmung mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, ist ebenfalls Ziel des Bebauungsplanes.

Die Fläche des Schützenplatzes wird gegenwärtig auch zur Durchführung des Lüttringhauser Schützenfestes genutzt. Dies soll auch nach Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums so bleiben. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Stellplätze ist so bemessen, dass der zur Aufstellung des Schützenzeltes, der Fahrgeschäfte und sonstiger Stände notwendige Platzbedarf innerhalb dieser Fläche erfüllt werden kann.

Nahversorgungszentrum Lüttringhausen - Darstellung der Bedarfssituation -

Bereits das GFK - Gutachten (Gesellschaft für Konsumforschung AG, Stadt- und Standortmarketing) aus dem Jahr 2000 kam zu dem Ergebnis, das der Schwerpunkt der Einzelhandelsstruktur, gemessen am Gesamtumsatz, im Bereich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs liegt. Allerdings gingen, trotz Dominanz der Betriebe im Nahrungs- und Genussmittelsektor, ihr Verkaufsflächenanteil und ihr Umsatz seit 1990 zurück. Zur Bedarfsdeckung bestehen hier Entwicklungspotenziale, sowohl hinsichtlich möglicher Standortverlagerungen als auch durch Verkaufsflächenerweiterungen.
Die Standortfrage wurde bereits seinerzeit differenziert diskutiert. Drei mögliche Alternativstandorte wurden angesprochen. Der Bereich des ehemaligen Aldi-Standortes (Barmer Str., Lindenallee, Sportplatz) wurde aufgrund seiner Nähe zu den vorhandenen Geschäftsstrukturen und umgebenden Erweiterungsflächen als positiv bewertet. Tatsächlich ist aber aufgrund der bestehenden Grundbesitzverhältnisse und bestehender Grünstrukturen eine Verfügbarkeit der Freiflächen sehr schwierig, die Anbin-

dung an die Lindenallee darüberhinaus verkehrstechnisch problematisch. Der zweite Standort – Parkplatz Barmer Str./Beyenburger Str. bietet wenig Entwicklungsmöglichkeiten und wird aus diesem Grund bereits im GFK-Gutachten eher negativ bewertet. Die dritte Möglichkeit, eine Fläche an der Garschager Str. (Bereich ehemaliges Tenniszentrum) wird aufgrund der umgebenden Wohnstrukturen ebenfalls als nur bedingt geeignet eingestuft. Diese Fläche steht heute aufgrund der weiteren städtebaulichen Entwicklung nicht mehr zur Verfügung. Hier wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung geschaffen.
Dafür zeichnet sich im Bereich Lindenalle/Garschager Str. eine neue Fläche zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters ab. Hier liegt bereits ein entsprechender Bauantrag vor. Damit steht diese Fläche zur Errichtung eines weiteren Discounters nicht mehr zur Verfügung. Sonstige Standorte in zentraler und geschäftlich integrativer Lage Lüttringhausens mit ausreichenden Flächenreserven stehen- mit Ausnahme des Schützenplatzes- nicht mehr zur Verfügung.

Der Bedarf zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums in der geplanten Größenordnung besteht aber nach wie vor. Dies belegt eine - im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remscheid erarbeitete- und vorab vorgelegte gutachterliche Stellungnahme der CIMA GmbH vom März 2003. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass derzeit ein großer Teil der Kaufkraft im Bereich der Warengruppe Lebensmittel aus Lüttringhausen abfließt. Diesbezüglich ist der Stadtbezirk als unterversorgt zu betrachten.
Mit dem geplanten Nahversorgungszentrum kann der Großteil dieses Kaufkraftabflusses wieder an Lüttringhausen gebunden werden. Der vor Ort vorhandene Bedarf wird aufgefangen; der Schwerpunkt der Kundenfrequentierung wird, aufgrund des ermittelten Bedarfs, aus dem lokalen Umfeld erfolgt. Mit dieser nachhaltigen Stärkung der Nahversorgungssituation und der damit verbundenen Kaufkraftbindung vor Ort ist auch eine Stärkung des Geschäftsstandortes Lüttringhausen selbst verbunden. Der Standort „Schützenplatz“ stellt eine städtebaulich integrative Lage mit guter verkehrlicher Anbindung dar.
Die Stellungnahme der CIMA GmbH ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der städtebaulichen Zielvorstellung einer Stärkung und Erweiterung der geschäftlichen Strukturen in Lüttringhausen durch Realisierung eines Nahversorgungszentrums erfolgt für das Gebiet des Schützenplatzes gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr.1 Baunutzungsverordnung die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum. Wie bereits unter Pkt. III, 4. Planungsziele, Darstellung der Bedarfssituation, ausgeführt, dient die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums einer nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgungssituation und einer Stärkung des Geschäftsstandortes Lüttringhausen. Dabei kommt die gutachterliche Stellungnahme der CIMA GmbH zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in seiner geplanten Struktur als stadt- und regionalverträglich einzuordnen ist. Negative Auswirkungen auf die örtlichen und überörtlichen Versorgungsstrukturen sowie die Zentrenstrukturen der Stadt Remscheid im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind nicht zu erwarten, da es sich hier nur um ein sehr geringes Umsatzvolumen im Bereich des innerstädtischen Kernsortiments handelt (sh. Anlage zur Begründung: gutachterliche Stellungnahme CIMA GmbH März 2003). Darüber hinaus erfolgt eine Verkaufsflächenbegrenzung auf max. 2500 m².

Die übrigen Bereiche des Plangebiets werden- ausgehend von ihrer Nutzung und der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets- als Mischgebiet gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die innerhalb des Mischgebiets allge-

mein zulässigen Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten (gem. § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO) ausgeschlossen.
Gartenbaubetriebe lassen sich aufgrund ihres erheblichen Freiflächenbedarfs nicht innerhalb der bestehenden Plangebietsstrukturen realisieren. Da es sich hier um einen innerstädtischen Bereich handelt ist auch die Entwicklung großzügiger Freiflächen längerfristig nicht absehbar und städtebaulich nicht gewünscht. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Tankstellen gilt bezüglich der Flächenproblematik die gleiche Aussage. Die Unterbringung von Vergnügungsstätten in Bereichen mit überwiegend gewerblicher Nutzung ist städtebaulich ebenfalls nicht gewünscht. Bei einer Weiterentwicklung der Mischgebiets sollte der Schwerpunkt auf dem gewerblichen, geschäftlichen oder Dienstleistungs-Sektor liegen. Damit wäre langfristig eine geschäftliche Entwicklung ausgehend von dem geplanten Nahversorgungszentrum über die z.T. gewerblich, z.T. kirchlich/kulturell, z.T. sozial oder als Wohnstandort genutzten Teile des Plangebiets, die als Mischgebiet festgesetzt sind, zu den vorhandenen Geschäftsstandorten in der Kreuzbergstr., Bereich Rathaus, denkbar und wünschenswert. Hinzu kommt, dass das Plangebiet kaum Bereich aufweist, die als überwiegend gewerblich genutzt zu definieren sind, damit ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 (2) Nr.8 BauNVO ohnehin in Frage zu stellen.
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (3) BauNVO wird aus o.g. Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Im Plangebiet vorhandene soziale bzw. kirchliche Einrichtungen werden mit der Festsetzt eines Mischgebiets, gem. § 6 (2) Nr. 5 BauNVO planungsrechtlich langfristig gesichert. Auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbe stimmung für diese Bereiche wird aufgrund der kleinteiligen Parzellierungsstruktur verzichtet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen orientiert sich an den gem. § 17 Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Werten, um so eine zwar städtebaulich vertretbare aber dennoch großzügige Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Eine Reduzierung der gem. § 17 BauNVO maximal zulässigen Ausnutzungsziffern erfolgt für das Gelände des Schützenplatzes. Die so auf dem Gelände des Schützenplatzes gewährleistete Freifläche schafft eine Gliederung zwischen den einzelnen Nutzungsstrukturen und dient gleichzeitig als Fläche zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze des Nahversorgungszentrums.

Ausgehend vom Bestand wird für das Mischgebiet eine max. dreigeschossige Bebauung festgesetzt.
Zur Begrenzung der Höhenentwicklung in städtebaulich verträglicher Form, erfolgt für das SO – Gebiet die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen. Die bloße Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse innerhalb des SO – Gebietes bietet keine ausreichende Klarheit hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude, da in Geschäftshäusern erheblich größerer Geschosshöhen als im Wohnungsbau grundsätzlich realisierbar wären.

4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Um die städtebauliche Zielsetzung- nachhaltige Stärkung und Entwicklung des Geschäftsstandortes Lüttringhausen durch Erweiterung der Angebotsvielfalt- zu realisieren, setzt der Bebauungsplan großzügig überbaubare Flächen fest. Nur so ist es möglich Geschäftsgebäude zu errichten, die dem heutigen Anspruch nach optimaler Präsentation einer umfangreichen Produktpalette gerecht werden können. Für den Bereich des Schützenplatzes wird neben der überbaubaren Fläche auch die Fläche zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätzen planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig ist es möglich auf diesem großzügig bemessenen Parkplatz das Lüttringhauser Schützenfest durchzuführen. Dem Schützenverein wurde 1906 das unbegrenzte Erbbaurecht an dem Grundstück übergeben. .Grundbesitzverhandlungen zwischen dem Schützenverein, der Stadt Remscheid als Grundstückseigentümer und dem Investor konnten für alle zu einer einvernehmlichen Lösung führen, die eine Realisierung des geplanten Projekts ermöglicht. Durch Nutzung der zukünftigen Parkplatzflächen ist die Durchführung des Lüttringhauser Schützenfestes, und damit ein Schwerpunkt Lüttringhauser Brauchtumspflege, auch zukünftig gewährleistet. Die Durchführbarkeit des Schützenfestes ist allerdings nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Aus informativen Gründen ist der Begründung zum Bebauungsplan die Schalltechnische Untersuchung – Schützenplatznutzung- vom 28.07.03 beigefügt.
Die innerhalb der Mischgebiete festgesetzten überbaubaren Flächen sichern den baulichen Bestand einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Richard-Koenigs-Str. nördlich der Fußwegeverbindung zu Str. Am Schützenplatz und der Schulstr. süd-östlich der heutigen Zufahrt des Schützenplatzes. Die festgesetzten Bauflächen ermöglichen hier eine grundsätzliche bauliche Entwicklung im Sinne der unter Pkt. III, 4.1 Art der baulichen Nutzung, gewünschten Form. Die für die Richard-Koenigs-Str. typischen Vorgärten bleiben bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen ebenfalls erhalten.
Die im Einmündungsbereich von Richard-Koenigs-Str./Kreuzbergstr./Str. Am Schützenplatz ausgewiesene überbaubare Fläche beschränkt sich auf die Gebäude selbst. So werden die stadtbildprägenden, unter Denkmalschutz stehenden Baukörper-Kreuzbergstr. 22 und Richard-Koenigs-Str.1- in ihrer historischen Form langfristig gesichert.

4.3.2 Bauweise

4.3.2.1 abweichende Bauweise

Zur Realisierung möglicher Geschäftsstrukturen sind zusammenhängend überbaubare Flächen von mehr als 50,00 m Länge ggf. erforderlich. Für das gesamte Mischgebiet wird daher eine abweichende Bauweise, gem. § 22 (4) BauNVO, festgesetzt. Gleiches gilt auch für das zukünftige Sondergebiet. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist städtebaulich grundsätzlich vertretbar, da in der Umgebung des Plangebiets bereits Baukörper vorhanden sind, die aufgrund ihrer Anordnung (verdichtete Bauweise) erhebliche Gebäudelängen aufweisen.

4.3.2.2 offene Bauweise

Im Eckbereich Str. Am Schützenplatz / Richard-Koenigs-Str. / Kreuzbergstr. erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise, um die hier vorhandenen Denkmäler auch hinsichtlich ihrer Gebäudelänge im Bestand zu sichern.

4.3.3 Nebenanlagen

Zur Sicherung und zum Erhalt der vorhandenen, durchgrünten Gartenbereiche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) Bau NVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Damit werden die für Lüttringhausen charakteristischen, zentrumsnahen privaten Grünflächen planungsrechtlich gesichert und das ortstypische Erscheinungsbild langfristig gesichert.

4.3.4 Stellplätze, Garagen und Car-Ports

Aus den bereits unter Pkt. 4.3.3 genannten Gründen und darüber hinaus zur Wahrung einzelner straßenseitiger Durchblicke in die Grünbereiche der Privatgärten sind Stellplätze, Garagen und Car-Ports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
Private Stellplätze sind zunächst auf den privateigenen Grundstücksflächen unterzubringen, können vereinzelt aber auch innerhalb der als Fläche für private Stellplätze ausgewiesenen Flächen der Schulstr. angelegt werden.

4.4 Grünflächen

4.4.1 Bäume und Sträucher

Im Plangebiet vorhandene Grünstrukturen werden planungsrechtlich festgesetzt und damit langfristig gesichert. Dies gilt in erster Linie für den Böschungsbereich entlang der Straße Am Schützenplatz sowie die nordwestliche Spitze des Plangebiets mit Übergang zur Schulstraße. Ziel ist es, die vorhandenen Bäume und Sträucher weitestgehend, in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Planung, zu erhalten und damit gleichzeitig eine Gliederung und Abgrenzung der Flächen zur angrenzenden Wohnbebauung bzw. zur Grundschule Eisernstein zu schaffen.

Vorhandener Baum- und Gehölzbestand im Bereich der Straße Am Schützenplatz befindet sich teilweise unmittelbar oberhalb einer vorhandenen Kanaltrasse. Aus städtebaulichen Gründen ist dieser Grünbereich langfristig erforderlich. Die Fläche wird daher im Bebauungsplan als Fläche mit anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sollten bestehende Bäume abgängig sein, so sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Zum Schutz der Kanaltrasse dürfen allerdings neu anzupflanzende Bäume und Sträucher im Trassenbereich eine Bewurzelungstiefe von max. 1,50 m nicht überschreiten. Hier sind die Pflanzen der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Der überwiegende Teil der entlang der Straße Am Schützenplatz vorhandenen Baumkulisse befindet sich- entsprechend des derzeit hier bestehenden Planungsrechts, d.h. BP 143- innerhalb eines als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereichs. Damit stellen die zukünftigen Festsetzungen des BP 567 eine Verbesserung der planungsrechtlichen Situation – bezogen auf die Baumstandorte – dar. Sollten einzelne Bäume bei Realisierung der geplanten Baumaßnahmen entfernt werden müssen oder abgängig sein, so sind, entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid, Ersatzpflanzungen oder Geldzahlungen zu leisten.

4.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Lage des Plangebiets stellt einen innerstädtischen Bereich dar. Im Rahmen der UVP zum Bebauungsplan erfolgte auch eine Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 Bundesnaturschutzgesetz.
Gem. Aussage des Umweltberichtes wird das berechnete Wertedefizit (sh. Anlage Umweltbericht, Pkt. 3.3.2) nach einem Schlüssel der Stadt Remscheid in einen Geldbetrag umgewandelt. Der Betrag in Höhe von 12.096,oo € (Wertedefizit 3.456 Punkte / Summe zum Ausgleich eines Defizitpunktes: 3,50 €) steht dann für landschaftspflegerische Maßnahmen zur Verfügung.

4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Zum wirksamen Schutz der Umwelt nach einheitlichen Gesichtspunkten wurde das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung, zuletzt geändert im Jahre 2001, erlassen. Entsprechend dieses Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ist zu überprüfen, ob geplante Vorhaben Maßnahmen zum Schutze der Umwelt nach sich ziehen. Aus der Anlage 1 zum UVP-Gesetz ergibt sich für den Bebauungsplan 567, mit dem Ziel der Realisierung eines Geschäftsstandortes mit einer Gesamtfläche von mehr als 1200 qm Geschossfläche, die Notwendigkeit zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Für den BP 567 bedeutet dies die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und Erarbeitung eines Umweltberichtes. Beides wurde durch einen Gutachter erarbeitet (siehe Anlage Umweltbericht).

4.7 Altlasten

Entsprechend des gegenwärtigen Kenntnisstandes ergeben sich im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster derzeit keine Hinweise auf belastete Flächen im Plangebiet. Gleiches ergab die Altlasten-Ersterfassung anhand von Luftbildern und deutschen Grundkarten aus den Jahren 1929 / 1974 / 1983 / 1993 / 1996 bzw. 1950 / 1961 / 1969 / 1976 / 1985 /1991. Der Hinweis auf einen „Scheibenstand“, vermutlich späterer Schießstand sowie auf zwischenzeitlich nicht mehr vorhandene Gebäude, schließen eine mögliche Kontamination des Untergrundes nicht aus. Aus diesem Grund erfolgte die Untersuchung des Plangebiets und die Erarbeitung der gutachterlichen Stellungnahme zur Altlastensituation. Sowohl die gutachterliche Stellungnahme sowie die ergänzenden Untersuchungen einzelner Bodenproben hinsichtlich ihrer PAK-Gehalte ergab keinen Hinweis auf besorgniserregende Werte. Die Kennzeichnung möglicher belasteter Flächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Siehe hierzu auch die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 02.07.2003. Die genannten gutachterlichen Stellungnahmen sowie die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

4.8 Schallschutz

Die Errichtung eines Einkaufszentrums mit den dazu gehörigen Stellplätzen stellt möglicherweise eine Lärmbelastung dar. Aus diesem Grund war eine schalltechnische Untersuchung zum BP 567 erforderlich. Das entsprechende Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Schallschutzminderungsmaßnahmen sind , so die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens, nicht erforderlich. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erübrigen sich daher.

4.9 Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckung ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu melden. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten.

4.10 Sozialplan / bodenordnende Maßnahmen

Ein Sozialplan ist zur Zeit nicht erkennbar. Bei Bedarf wird ein Sozialplan ebenso erstellt wie bodenordnende Maßnahmen durchgeführt.

4.11 Kosten

Gesamtkosten ca. 24.816,00 € für städtebauliche Grünordnungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen.