

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 573 – Gebiet zwischen Elberfelder Straße, Ludwigstraße und Alte Rathausstraße**

### **PLANBEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2850)

#### **Inhalt:**

1. Planungsanlass
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Bauplanungsrecht
4. Städtebauliche Zielsetzungen
5. Planinhalte
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Verkehrsflächen
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Grün- und Spielflächen
  - 5.6 Eingriffe in Natur und Landschaft
  - 5.7 Altlasten
  - 5.8 Immissionsschutz
  - 5.9 Umweltverträglichkeit
6. Bodendenkmäler
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten- und Finanzierung

#### **1. Planungsanlass**

Vor ca. 1 1/2 Jahren hat die Post ihre Hauptfiliale an der Elberfelder Straße/Ecke Ludwigstraße aufgegeben und ist in das neuerbaute „Stadthaus“ am Markt/Ecke Alleestraße umgezogen. Gebäude und Grundstück der Hauptpost hat die Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid (GEWAG) erworben. Auch das Gebäude des alten Arbeitsamtes hat die GEWAG aufgekauft, das Arbeitsamt ist vor einiger Zeit in das neuerbaute Dienstleistungshaus an dem Verkehrskreisel vor dem Hauptbahnhof umgesiedelt.

Im Zuge dieser Neuplanungen und Umsiedlungen reifte die Überlegung, die alte Hauptpost sowie das alte Arbeitsamt zu einem Dienstleistungshaus umzubauen und einen Erweiterungsbau auf der Fläche des kleinen im Einmündungsbereich der Ludwigstraße gelegenen Parkplatzes an das Postgebäude anzufügen. In diesem Dienstleistungshaus sollen u.a. städtische Dienststellen, die bisher außerhalb des Rathauses in verschiedenen Gebäuden verteilt untergebracht sind, ein neues Domizil finden und zusammengefasst werden.

Insbesondere für den Erweiterungsbau wird die Änderung des bestehenden Bauplanungsrechts erforderlich, für die weiteren Bereiche wird das bestehende Bauplanungsrecht im Regelfalle lediglich modifiziert.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich zwischen der Elberfelder Straße, Ludwigstraße und Alte Rathausstraße. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

In dem öffentlich ausgelegten Planentwurf war auf einem Teilbereich des Friedrich-Ebert-Platzes ein Baugebiet/Kerngebiet (Baufeld 7) enthalten, auf dem der überwiegende Teil der im Bauantragsverfahren nachzuweisenden Stellplätze für das geplante Dienstleistungsgebäude untergebracht werden sollte. Von Seiten der Stadt wurde diese Lösung lediglich als ein Provisorium gesehen bis zu einer noch zu findenden Lösung für die dauerhafte Unterbringung der Stellplätze. Die bauplanungsrechtliche Ausweisung dieses Baugebietes stieß sowohl bei den Stadtwerken Remscheid wie auch teilweise in den politischen Gremien auf Bedenken. Es bestanden Befürchtungen, dass das Provisorium zu einem „Dauerprovisorium“ werden und einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Friedrich-Ebert-Platzes und Umfeldes des Dienstleistungshauses im Wege stehen könnte.

Eine neuerliche Überprüfung des erforderlichen Stellplatzbedarfes und des Flächenbedarfes hat ergeben, dass der nicht auf dem eigenen Grundstück im Innenhof nachzuweisende Bedarf für das Dienstleistungshaus auf dem städtischen Grundstück neben dem Ernst-Moritz-Arndt-Gymnasium (EMA) unterzubringen und per Baulast zu sichern ist. Mit dieser in Abstimmung mit dem Bauherrn gefundenen Lösung wird die Festsetzung des Baugebietes/Kerngebietes auf dem Busbahnhof aus Gründen des Stellplatznachweises entbehrlich. Der Rat der Stadt hat daher im Rahmen des Satzungsbeschlusses die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans um die Teilflächen des Friedrich-Ebert-Platzes sowie der Elberfelder Straße beschlossen.

## **3. Bestehendes Bauplanungsrecht**

Bisher besteht in dem Planbereich verbindliches Bauplanungsrecht durch die beiden Bebauungspläne Nr. 339 sowie Nr. 438. In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt werden die Grundstücke der früheren Hauptpost, des alten Arbeitsamtes sowie der im

Einmündungsbereich der Ludwigstraße gelegenen Kirche als Gemeinbedarfsflächen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung (Post, öffentliche Verwaltungen, Kirche), die weiteren Bauflächen als Kern- oder Mischgebiet dargestellt. Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Der Bebauungsplanentwurf wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmt mit den Darstellungen des GEP überein.

#### **4. Städtebauliche Zielsetzungen**

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist es, das Gebäude der alten Hauptpost zu erweitern und umzubauen und als Dienstleistungshaus neu zu nutzen. In diesem Dienstleistungshaus sollen städtische Dienststellen, die bisher außerhalb des Rathauses in verschiedenen Gebäuden in der Stadt verteilt untergebracht sind, zusammengefasst werden und ein der Arbeitsstättenverordnung entsprechendes neues Domizil finden. Für den Erweiterungsbau soll der kleine im Einmündungsbereich der Ludwigstraße gelegene Parkplatz aufgegeben und der Baufläche und dem Grundstück des Dienstleistungshauses zugeteilt werden. Angestrebt wird, neben den städtischen Dienststellen auch kleine (zugehörige oder eigenständige) Servicebetriebe wie z.B. Postnebenstelle oder etwa Autoschilderbetrieb u.ä. in dem Dienstleistungshaus unterzubringen, um weitere bürgernahe Leistungen an diesem Standort anbieten zu können.

Das frühere Gebäude des Arbeitsamtes an der Ludwigstraße wird ebenfalls Bestandteil des Dienstleistungshauses und mit dem Hauptgebäude durch einen Brückenbau über die Ludwigstraße hinweg verbunden. Über die Wiedernutzung der Gebäude hinaus wird mit dem neuen Dienstleistungshaus auch ein ansprechender städtebaulich/architektonischer Akzent am Friedrich-Ebert-Platz entstehen, der Impuls für die städtebauliche Weiterentwicklung im Bereich des Platzes und seines Umfelds sein kann.

In den an das Dienstleistungshaus angrenzenden Bereichen wird im Wesentlichen die vorhandene Nutzung und Bebauung bauplanungsrechtlich gesichert.

#### **5. Planinhalte**

##### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundstücksflächen des geplanten Dienstleistungshauses (alte Hauptpost und altes Arbeitsamt) werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Dienstleistungen“ festgesetzt. Während das 2 – 4-geschossige Hauptgebäude lediglich innen umgebaut und modernisiert wird, soll auf dem bisherigen Parkplatz im Einmündungsbereich der Ludwigstraße ein 4-geschossiger Anbau neu entstehen. Für das Baufeld des alten Arbeitsamtes sind 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgesehen.

Die nahezu vollständige Überbauung der Gemeinbedarfsfläche für das Dienstleistungsgebäude (Baufeld 1) macht eine die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geringfügig überschreitende Geschossflächenzahl (GFZ) – festgesetzt sind maximal 3,5 – erforderlich. Ausgeglichen wird die Überschreitung durch die an das Dienstleistungsgebäude angrenzenden großen Freiflächen des Friedrich-Ebert-Platzes im Süden sowie des städtischen Friedhofs im Norden, die für ausreichend Freiraum und damit Licht, Luft und Sonne sorgen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse für das Verwaltungsgebäude sicherstellen. Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargebäude oder die Umwelt sind nicht zu erkennen.

In den sonstigen Baugebieten werden die in § 17 (1) BauNVO enthaltenen Obergrenzen für die Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt.

## 5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine nahezu vollständige Überbauung der Grundstücksfläche wird nur für die beiden benegten Baufelder des geplanten Dienstleistungshauses ermöglicht. In den weiteren Baugebieten sichern die Baugrenzen in Verbindung mit den zulässigen Grundflächenzahlen (§ 19 BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen.

## 5.3 Verkehrsflächen

Änderungen an dem vorhandenen Straßennetz und der Verkehrsführung sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Die Elberfelder Straße tangiert als innerstädtischer Hauptverkehrsstraßenzug das Plangebiet, die Ludwigstraße verbindet im Einrichtungsverkehr die Elberfelder Straße mit der Nordstraße.

Wie erwähnt, wird der kleine öffentliche Parkplatz an der Elberfelder Straße/Ecke Ludwigstraße entfallen und Teil der Bau- und Grundstücksfläche des Dienstleistungshauses. Für Besucherverkehr steht der Innenhof des Dienstleistungsgebäudes als Parkfläche zur Verfügung (mit Zufahrt durch die „Löw“ (Durchfahrt) in der Front des alten Postgebäudes), ca. 12 Stellplätze finden hier Platz.

Die in dem Bauantragsverfahren für das Dienstleistungshaus zu fordernden Stellplätze, die nicht auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden können, sollen durch Baulast gesichert auf dem städtischen Grundstück neben dem Ernst-Moritz-Arndt-Gymnasium (Ludwigstraße 29, außerhalb des Planbereichs) mit Zufahrt von der Ludwigstraße aus erstellt werden.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen und -einrichtungen sind in dem Plangebiet grundsätzlich vorhanden. Die Kanalisation des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird in den Glassiepen eingeleitet (Einleitungsstelle M 9), der in den Müggenbach mündet.

Für die Sanierung der Einleitungen aus dem Einzugsgebiet des Müggenbaches und des Glassiepen ist in dem städtischen Abwasserbeseitigungskonzept der Bau eines Regenklär- und Regenrückhaltebeckens Hägener Mühle für den Zeitraum 2014 – 2020 vorgesehen.

Da durch den Bebauungsplan keine weitere Versiegelung der Grundstücksflächen über den heutigen Bestand hinaus erfolgt (auch der Anbau des Dienstleistungsgebäudes erfolgt auf dem heute bereits versiegelten Parkplatz), wird der abwassertechnische Missstand durch den Bebauungsplan nicht verschärft.

## 5.5 Grün- und Spielflächen

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind mit geringfügigen Ausnahmen weitestgehend versiegelt. Lediglich wenige Wohnhäuser sind mit geringfügigem Hausgrün umgeben.

Ein Kinderspielplatz ist in dem Planbereich unmittelbar nicht festgesetzt, jedoch sind größere Spielflächen in dem an das Plangebiet angrenzenden Bökerspark in fußläufiger Entfernung vorhanden. Darüber hinaus ist der Schulhof des Ernst-Moritz-Arndt-

Gymnasiums außerhalb der Schulstunden für das Spielen freigegeben. Die Versorgung der Bewohner des Planbereichs mit Spielflächen ist somit sichergestellt.

## **5.6 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 18 und 21 Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) sind mit der Bebauungsplanung nicht verbunden. Der Bebauungsplan lässt lediglich geringfügige Erweiterungen der vorhandenen Bauten zu, die jedoch im Regelfalle auf bereits versiegelte Grundstücksflächen und nur im Falle einzelner Wohnhäuser in etwaige Rasenflächen oder Hausgärten und damit in bereits anthropogen überformte Freiflächen erfolgen würden. Diese Eingriffe waren in etwa gleichgroßem Maße bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 339 zulässig, ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## **5.7 Altlasten**

Die Altlasten-Ersterfassung hat in dem Plangebiet zwei Altnutzungen ermittelt, die einen Altlastenverdacht begründen. Dies gilt insbesondere für das Grundstück Elberfelder Straße 40, auf dem bis zu Beginn der 50er Jahre eine Garagenanlage, eine Kfz-Werkstatt sowie eine Tankstelle vorhanden waren. Aufgrund des langen Nutzungszeitraumes des Geländes als Garagenanlage und Tankstelle können Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe nicht ausgeschlossen werden. Daher wird von dem Gutachter vorgeschlagen, 4 Rammkernsondierungen bis 3 m Tiefe auf dem Grundstück vorsorglich auszuführen und die Probeentnahmen durch chemische Analysen auf Mineralölkohlenwasserstoffe zu untersuchen. Die Untere Bodenschutzbehörde hält darüber hinaus Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf eine BTEX-Belastung für erforderlich.

Diese Untersuchungen sind noch durchzuführen. In dem Bebauungsplan wurde das Grundstück Elberfelder Straße 40 daher zunächst vorsorglich als belastete Fläche gekennzeichnet. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse wird geprüft, ob eine Kennzeichnung dieses Grundstückes als erheblich belastete Fläche in dem Bebauungsplan verbleiben muss oder entfallen kann.

Auf dem Grundstück der früheren Hauptpost wurde Ende der 20er Jahre für den Eigenbedarf eine Kraftwagenhalle mit eingebauten unterirdischen Kraftstofftanks errichtet. Die Ergebnisse mehrerer von dem früheren Eigentümer in Auftrag gegebenen Untersuchungen weisen erhöhte BTEX-Konzentrationen in der Wasserfüllung der stillgelegten Tanks auf. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass sich Kraftstoffreste (Benzin) in mindestens einem der Tanks befinden. Kohlenwasserstoffe (Hinweise auf Diesel bzw. Heizöl) wurden in den Tanks nicht festgestellt. Die Bodenluftmessung ergab an zwei Beprobungspunkten erhöhte Gehalte an BTEX. Bei künftigen Baumaßnahmen werden Auflagen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zum ordnungsgemäßen Rück- und Ausbau der Tanks im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Eine Kennzeichnung der Grundstücksfläche im Bebauungsplan wird nicht erforderlich.

## **5.8 Immissionsschutz**

Der Planbereich ist als mit Verkehrslärm vorbelasteter Bereich anzusehen. In den späten 70er und den 80er Jahren erfolgten Planung und Bau der sogenannten „Stadtkerntangente“ (Wansbeckstraße) sowie der Ausbau der Elberfelder Straße zur 4-spurigen Hauptverkehrsstraße. Im Zuge dieser Planungen wurden auch die erforderlichen verkehrlichen und schallschutztechnischen Gutachten erstellt, in den zugehörigen Bebauungsplänen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach den seinerzeit gültigen gesetzli-

chen Bestimmungen festgesetzt. Grundsätzlich übernimmt der Bebauungsplan lediglich die in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Straßenverkehrsflächen/Straßenbegrenzungslinien für die Elberfelder Straße, die Modifizierung des bisherigen Bauplanungsrechts führt zu keiner messbaren Erhöhung des heutigen Verkehrsaufkommens.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Lärmkarten der Untersuchung zeigen auf, dass die im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ enthaltenen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung insbesondere im Bereich der Elberfelder Straße und im Einmündungsbereich der Ludwigstraße nicht eingehalten werden können. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschirmen an dieser innerstädtischen Verkehrsstraße weder aus Platzgründen noch aus städtebaulichen Gründen möglich sind, wird ein ausreichender Schallschutz in den Gebäuden durch passive Maßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Raumarten und Nutzungen sichergestellt (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

Dafür sind in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen die nach der DIN 4109 - "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 - für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä., für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien sowie für Büroräume u.ä. erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile bauplanungsrechtlich festgesetzt, deren Einhaltung bei der Bauausführung in den bauaufsichtsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu fordern und zu überwachen ist.

Darüber hinaus wird empfohlen, bei der Grundrissgestaltung von Neubauten die Belange des Lärmschutzes besonders zu berücksichtigen. Weiter wird empfohlen, an Schlafräumen, vor denen nachts Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, den Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen, da geöffnete Fenster bei warmer Witterung ein ungestörtes Schlafen beeinträchtigen können. Für eine gehobene Wohn- und Aufenthaltsqualität zur Tageszeit wird auch in Wohnräumen, vor denen tagsüber Mittelungspegel von 55 - 60 dB(A) sowie in Büroräumen, vor denen tagsüber Mittelungspegel von 60 dB(A) überschritten werden, der Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen empfohlen.

Die Empfehlungen für Büroräume und ähnliche Nutzungen ergehen dabei in Abhängigkeit der jeweiligen konkreten Nutzungssituation: Für Büro- und Arbeitsräume, in denen ungestörtes Arbeiten sichergestellt sein soll, ist diese Empfehlung dringender anzuraten als für Büro- und Arbeitsräume mit ohnehin erhöhter Innen-Geräuschkulisse (starker Publikumsverkehr, Büromaschinengeräusche etc.). Auch für Wohn- und Aufenthaltsräume in Wohnungen gilt, dass bei warmer Witterung und geöffnetem Fenster die Wohn- und Aufenthaltsqualität auch zur Tageszeit beeinträchtigt werden kann.

## **5.9 Umweltverträglichkeit**

Wie erwähnt, wird mit dem neuen Bebauungsplan das bestehende Bauplanungsrecht der Bebauungspläne Nrn. 339 und 438 lediglich modifiziert. Neue überbaubare Grundflächen im Sinne des § 19 (2) BauNVO werden mit dem Bebauungsplan im Grunde nicht geschaffen, der Vergleich des bestehenden mit dem neuen Bauplanungsrecht ergibt eine in etwa ausgeglichene Flächenbilanz an überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Gegenüberstellung der bereits mit Hochbauten überbauten Grundflächen, also des Gebäudebestands, mit den nach dem Planentwurf noch überbaubaren, zulässigen Grundflächen, die in der Örtlichkeit zumeist bereits vollversiegelte Grundstücksflächen sind, zeigt, dass der Gesamtwert der durch die Planung zulässigen neuen Grundflächen

mit etwa 1 000 m<sup>2</sup> weit unterhalb des Prüf- oder Schwellenwertes bleibt, der eine allgemeine Vorprüfung (sog. „Screening“) nach Zif. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich machen würde.

Auch ohne formelle Vorprüfung nach UVPG kann festgestellt werden, dass die durch die modifizierte Bebauungsplanung zulässigen Neubauprojekte weder erhebliche noch überhaupt nennenswerte (negative) Umweltauswirkungen gegenüber dem baulichen und verkehrlichen Bestand zur Folge hat und die Umweltbelange im Rahmen der erforderlichen fachtechnischen Untersuchungen und Beteiligungen hinreichend geprüft und abgewogen werden können.

## **6. Bodendenkmäler**

Hinweise auf Bodendenkmäler in dem Planbereich liegen weder der Unteren Denkmalbehörde noch dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vor. Etwaige Bodenfunde im Zuge von Ausschachtungen sind jedoch nicht auszuschließen. Nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals auf einem Grundstück der Gemeinde/Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland/Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Fundstelle zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Vollzug des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## **8. Kosten- und Finanzierung**

Wie erwähnt, hat die GEWAG die Grundstücke und Gebäude der alten Hauptpost sowie des alten Arbeitsamtes erworben, möchte sie die Gebäude modernisieren und den Erweiterungsneubau erstellen. Diese Maßnahmen belasten somit den städtischen Haushalt nicht. Die Stadt wird die Räume des neuen Dienstleistungshauses langfristig anmieten und u.a. städtische Dienststellen hier konzentrieren. Dies ermöglicht, dass eine Vielzahl bisher in der Stadt verteilter Dienststellen in angemieteten Gebäuden aufgegeben werden können.

Der „öffentlichen Hand“ bei Vollzug dieses Bebauungsplans entstehende Kosten sind zurzeit nicht erkennbar. Etwaige noch auftretende Kosten wären frühzeitig in den städtischen Haushalt einzustellen.

### Anlagen:

- Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 573