

BEBAUUNGSPLAN NR. 584

PLANBEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Inhalt:

1. Planungserfordernis
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Bauplanungsrecht
4. Bestandssituation
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Planinhalte
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.3 Verkehrsflächen
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
 - 6.5 Grün- und Spielflächen
 - 6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 6.7 Altlasten
 - 6.8 Immissionsschutz
7. Umweltprüfung / Umweltbericht
8. Bau- und Bodendenkmäler
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Kosten- und Finanzierung

1. Planungserfordernis

Ende Juni 2004 wurde ein Bauvorhaben angefragt, das den Abriss der Fabrikationsgebäude und den Neubau eines SB-Nahversorgungsmarktes mit vorgelagerter Stellplatzanlage auf dem südlich der Straße Neuenteich gelegenen Grundstück Neuenteich 1 – 5 vorsieht. Nach Prüfung durch das städtische Bauordnungsamt hätte für dieses Vorhaben eine Genehmigung nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt werden müssen. Diese Anfrage reiht sich ein in eine Fülle weiterer Anfragen für Lebensmittel-Discounter und SB-Nahversorger an den verschiedensten Stellen im Stadtgebiet, die auf der Suche nach großflächigeren und autogerechten Standorten zumeist als Nachfolgenutzung eingestellter gewerblicher Nutzungen oder brachgefallener Betriebsflächen ins Auge gefasst wurden.

Die Vielzahl dieser Anfragen, die oftmals ohne Rücksichtnahme auf bestehende Versorgungsstrukturen und möglichen Verdrängungswettbewerb sowie die städtebauliche Eignung und Integration der angefragten Standorte erfolgen, hat den Rat der Stadt u.a. frühzeitig dazu bewogen, ein Einzelhandelskonzept zu beauftragen, das Handlungsempfehlungen ableiten und Strategien für eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik im Bereich Einzelhandel entwickeln sollte. Im Zuge des seit September 2003 vorliegenden Einzelhandelskonzeptes (CIMA GmbH) wurden auch Vorschläge zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen in Remscheid gemacht sowie die Vielzahl der angefragten oder diskutierten Standorte einer Bewertung u.a. auch im Hinblick auf eine Sicherung und nachhaltige Stärkung bestehender Stadtteilzentren und Nahversorgungsstandorte unterzogen. Das städtische Einzelhandelskonzept soll nach den Vorgaben des seinerzeitigen Ausschusses für Stadtentwicklung und Strukturwandel bei den städtebaulichen Planungen generell Beachtung finden.

Da die angefragte Umnutzung des seit Mitte des 19. Jahrhundert gewerblich genutzten Grundstückes Neuenteich 1 – 5 für einen Lebensmittelmarkt den städtebaulichen Zielen des Rates für diesen nicht integrierten Standort zuwiderläuft, wurde die Entscheidung über das o.a. Vorhaben nach Beschluss des Bauausschusses über eine Zurückstellung nach § 15 BauGB für die Dauer eines Jahres ausgesetzt, die eingeleitete Bauleitplanung soll den Rahmen für die Nutzung und Bebauung des bisher nicht beplanten Grundstückes unter besonderer Beachtung des von der CIMA GmbH entworfenen städtischen Einzelhandelskonzeptes festlegen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit dem Flurstück Nr. 611 und Teilen des Flurstücks Nr. 612 der Flur 22, Gemarkung Lennep, das südlich der Straße Neuenteich und östlich des Färberwegs gelegene Fabrikgelände. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auch aus dem anliegenden Lageplan zu ersehen.

3. Bestehendes Bauplanungsrecht

Bisher gibt es für das Plangebiet keinen Bebauungsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt stellt die Grundstücksflächen des Plangebiets als Gewerbegebiet, der Gebietsentwicklungsplan (GEP) 1999 als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmt mit den Darstellungen des GEP überein.

4. Bestandssituation

Die gewerbliche Nutzung des Plangrundstücks reicht bis etwa zur Mitte des 19. Jahrhunderts zurück. Zu dieser Zeit wurde in dem Talgrund des Lenneper Bachs auf dem Gelände „Am neuen Teich“ ein Gewerbebetrieb mit Wohnhaus errichtet, der über lange Jahre hin zunächst iso-

liert und fernab von jeglicher Bebauung gelegen war. Bis 1891 wurde der Betrieb als Schönfärberei, nachfolgend als Gerberei und zur Lederherstellung genutzt, in dem Zeitraum von 1922 bis 1996 wurden in den Fabrikationsgebäuden Werkzeuge bzw. Sägen hergestellt.

In den 20er Jahren wurde die Fabrik, deren ursprünglicher Kern mit dem langgestreckten Fabrikgebäude und den beiden aus Wohnhaus und symmetrisch angeordnetem gewerblichen Gebäudeteil bestehenden Kopfbauten innerhalb der heutigen Agglomeration weiterhin sichtbar ist, erstmalig erweitert, weitere Anbauten folgten in späteren Jahren. 1996 wurden Teile des metallverarbeitenden Betriebs als zoologische Tierhandlung umgenutzt, weitere Nutzungswechsel folgten seit Ende der 90er Jahre (orthopädische Werkstatt, Kfz-Betrieb).

Die südöstlich gelegene Bebauung des Hasenberges mit Wohnhäusern setzte zu Beginn der 60er Jahre ein, das westlich an das Plangrundstück angrenzende Reihenhaus-Wohngebiet um die Geschwister-Scholl-Straße entstand in der 2. Hälfte der 60er Jahre. Die nördlich der Straße Neunteich gelegene gewerbliche Baufläche, für die als Teil der früheren Deponie Bauplanungsrecht schon seit Beginn der 70er Jahre bestand, wurde Anfang der 90er Jahre mit einem Gartencenter und nachfolgend mit dem südlich gelegenen Gewerbebetrieb bebaut. Eine weitere gewerbliche Nutzung entstand mit der Fertigstellung des Autohauses im Jahre 2002 im Kreuzungsbereich von Ringstraße und Rader Straße auf einer bis dato brachgelegenen Fläche nördlich des TÜV.

Das Wohnhaus Neunteich 1 ist in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal, eine über ein grundsätzliches historisches Interesse hinausgehende Schutzwürdigkeit von Fabrik oder Fabrikteilen oder der Ortslage, an der sich Aspekte der gewerblichen und produktionstechnischen Entwicklung Lenneps im 19. Jahrhundert festmachen lassen, kann von den Denkmalbehörden nicht begründet werden. Um das villenartige Wohnhaus herum besteht ein parkartig gestalteter Garten.

Bestandteil des Firmengrundstücks ist auch der südlich der Fabrikgebäude gelegene Neunteich, der jedoch nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde. Grünbestand befindet sich lediglich in den Randbereichen des Firmengrundstücks sowie des Teiches. Ein höherwertiger Gehölzstreifen mit Laubbäumen ist entlang der angrenzenden aufgelassenen Gleistrasse der früheren Nebenstrecke Lennep – Krebsöge entstanden, der zusammen mit weiteren benachbarten Gehölzbereichen und einer brachgefallenen oder extensiv genutzten Mager- und Feuchtgrünlandfläche einen Biotopkomplex bildet.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

In den letzteren Jahren hat sich der Rat der Stadt verstärkt mit Fragen der Sicherung und Stärkung der gewachsenen Einkaufszentren im Stadtgebiet auseinander setzen müssen, die nicht nur aufgrund des zunehmenden regionalen Wettbewerbs sowie des sich im Einzelhandel vollziehenden Strukturwandels, sondern auch aufgrund der Konkurrenz neuer innerstädtischer Flächen wie auch vermehrten Nachfragen an nicht integrierten Standorten in ihrem Bestand zunehmend bedroht werden. Sichtbarer Ausdruck dieser Bedrohung ist ein Anstieg von Geschäftsschließungen und Nutzerwechseln – besonders betroffen von den sich verändernden Marktbedingungen sind oftmals inhabergeführte Geschäftsbetriebe - verbunden mit zeitweiligem oder länger anhaltendem Leerstand von Ladenlokalen nicht nur in den sogenannten zweiten Geschäftslagen, sondern auch in den Haupteinkaufsbereichen der Innenstadt sowie eine augenfällige Zunahme discountorientierter Billiganbieter und „Schnäppchenmärkte“, die sich eher negativ auf die Standort- und Angebotsqualität auswirken.

Anfang der 90er Jahre hat der Rat der Stadt ein Markt- und Standortgutachten erstellen lassen, dass einen gesamtstädtischen Beurteilungsrahmen für eine Steuerung und stadtverträgliche Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel schaffen sollte. Die Fokussierung auf großflächige Betriebsformen erfolgte zunächst deshalb, da zu jener Zeit ein Ansiedlungsdruck insbesondere

von Baumärkten, Verbraucher- und Fachmärkten ausging, die in zumeist nicht integrierte Gewerbelagen und -brachen strebten.

Vor dem Hintergrund einer unvermindert scheinenden Ausweitung von Flächen und Nachfrage an dezentralen Standorten, des sich weiter verschärfenden regionalen Wettbewerbs und des Strukturwandels mit neuen und Trends unterliegenden Angebots- und Absatzformen sowie sich wandelnden Verbraucherverhaltens hat der Rat der Stadt dann die Erstellung eines umfassenden städtischen Einzelhandelskonzepts beauftragt, das neben etwaigen noch bestehenden Spielräumen für Neuansiedlungen und deren Steuerung insbesondere auch Strategien zur Sicherung und nachhaltigen Stärkung der gewachsenen Einkaufslagen und Zentrenstruktur sowie der Qualität der Nahversorgungsstruktur entwickeln sollte.

Darüber hinaus wurde zusammen mit den beiden benachbarten Großstädten Solingen und Wuppertal ein regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck erstellt (BBE), das die Steuerung der Entwicklung von zukunftsfähigen Einzelhandelsstrukturen in den jeweiligen Kommunen auf einem abgestimmten analytischen Ansatz (Schaffung einer gemeinsamen Daten-, Beurteilungs- und Bewertungsgrundlage für die Prüfung der regionalen und lokalen Verträglichkeit von (größeren) Einzelhandelsprojekten sowie zur Ermittlung von Versorgungsdefiziten und Angebotslücken) und einer abgestimmten Flächen- und Ansiedlungspolitik ermöglichen und etwaigen Gefahren durch Verdrängungswettbewerb unter den benachbarten Städten und durch Schaffung von Überangeboten an Flächen und Warensortimenten mit ihren negativen Folgen und Auswirkungen insbesondere auf die gewachsenen Zentren entgegenwirken soll.

Wie o.a. erwähnt, wurde in dem städtischen Einzelhandelskonzept auch eine Bewertung der Standorte der vielen der Stadt vorliegenden Anfragen für Lebensmittel-Discounter und SB-Nahversorger vorgenommen. Neben den generellen Fragen nach etwaigen Versorgungs- und Angebotslücken und etwaigem noch vorhandenen Kaufkraftpotential für diesen Sektor war für die Stadt dabei auch von Interesse, inwieweit die angefragten Standorte tatsächlich die Versorgungsqualität unterversorgter Bereiche verbessern helfen oder ob die angefragten Nahversorger lediglich zu Verdrängungswettbewerb und etwaigen Betriebsverlagerungen in der Folge führen, bestehende Versorgungseinrichtungen und Strukturen somit gefährden könnten.

Bezogen auf den Stadtteil Lennep kommt das Einzelhandelskonzept im Ergebnis zu dem Schluss, dass Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung und Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsagglomerationen nicht mehr bestehen, sondern das Ziel städtischer Entwicklungs- und Bauleitplanungen auf die Absicherung der bestehenden Nahversorgung und der sich in Lennep zwischen historischer Altstadt und Einkaufsbereich um die Kölner Straße herausgebildeten „arbeitsteiligen“ Einzelhandelsstrukturen – überwiegend kleinflächiger und mittelständischer Fach-einzelhandel, Kunstgewerbe, touristischer Angebote in der historischen Altstadt, Filialisten und Märkte mit größeren Verkaufsflächen vorwiegend im Bereich der Kölner Straße - ausgerichtet sein muss. Das Nutzen etwaiger Entwicklungs- oder Erweiterungsspielräume an vorhandenen integrierten Standorten (bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, Wiedernutzungen im Falle von Geschäftsaufgaben oder –verlagerungen u.a.) wird dabei als eine Maßnahme der Absicherung bestehender Strukturen gesehen. Konkret bewertet und als ein in der Diskussion stehender Standort befürwortet wurde in Lennep die Entwicklung des Jahnplatzes, der nach Meinung des Gutachters Erweiterungspotential zur Sicherung und Stärkung der bestehenden Standortagglomeration an der Wupperstraße (Kaufpark, OBI) bietet.

Die Kernaussagen des städtischen Einzelhandelskonzeptes werden durch das jüngst fertiggestellte regionale Einzelhandelskonzept für das bergische Städtedreieck gestützt. Auch hier wird als wichtigstes Ziel die „nachhaltige Sicherung und Stärkung der gewachsenen Zentren“ genannt, die angesichts eines „schrumpfenden Gesamtmarkts“ in den „Mittelpunkt aller planerischen Überlegungen“ zu stellen seien (BBE, S. 5 Endbericht und S. 1 und 2 der Zusammenfassung). Im Rahmen dieses regionalen Konzeptes wurde auch das jeweilige hierarchische Zentrensystem der 3 bergischen Großstädte weiter konkretisiert und untereinander abgestimmt sowie eine zeichnerische Abgrenzung der jeweiligen Zentren vorgenommen. Neben den jeweili-

gen Haupt- und Nebenzentren wurden in das Zentrensystem auch die gewachsenen Nahversorgungsschwerpunkte der 3 Städte sowie ergänzend bestehende Standorte der Grundversorgung aufgeführt, letztere eingestuft in wohngebietsbezogene und städtebaulich integrierte Lagen sowie nicht integrierte Standorte.

Als potentielle Standorte für zukünftige Investitionen wurden „Vorranggebiete“ bzw. „konsensfähige Erweiterungszonen“ abgegrenzt, die im Sinne der erarbeiteten Leitlinien und verfolgten Strategie entweder bestehende (gewachsene) Zentren und Schwerpunkte erweitern oder in „räumlich-funktionaler Zuordnung“ zu bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen stehen.

Grundsätzlich liegt das Plangebiet sowohl außerhalb des Lennepers Siedlungsschwerpunktes (nicht integrierter Standort im Sinne des Einzelhandelserlasses (Ansiedlung von Einzelhandels-großbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben – Gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 (SMBl. NRW. S. 922))) wie auch außerhalb der für die Stadt Remscheid räumlich festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und stellt auch keinen städtebaulich integrierten Standort in Hinblick auf eine wohnungsnah Versorgung dar (z.B. BBE S. 26/27 Endbericht). Daher sollen den Empfehlungen der o.a. Einzelhandelskonzepte folgend in dem geplanten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der im regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmten „Bergischen Liste“ grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mit dem generellen Ausschluss dieser Sortimente sind somit auch Lebensmitteldiscounter und SB-Nahversorger in dem Plangebiet generell nicht zulässig. Gegen die Ansiedlung von Nahversorgern, auch wenn diese wie im Falle des beantragten Vorhabens in einer Größenordnung (knapp) unterhalb der „Vermutungsregel“ des § 11 (3) BauNVO verbleiben, sprechen mehrere städtebauliche Gründe: Zum einen liegt der Standort außerhalb der umgebenden Wohnbereiche, fußläufig erreichbar wäre ein solcher Markt somit allenfalls für eine geringere Anzahl näher gelegener Wohnungen. Die Abhängigkeit des Standortes von der Erreichbarkeit mit dem PKW und die durch den Verkehr hervorgerufenen Belastungen sind aus städtebaulicher Sicht eher negativ zu bewerten. Zum anderen würde die Neuansiedlung eines solchen Marktes aufgrund des benötigten Kundeneinzugsbereichs in einen Verdrängungswettbewerb zu den bestehenden Super- und Frischemärkten eintreten, die an zentralerer Stelle gelegen die Versorgung der angrenzenden Wohnbereiche des Hasenberges, um Hackenberger Straße und Wupperstraße herum zurzeit sicherstellen. Eine nachhaltige Nahversorgung dieser Wohnbereiche wäre somit durch eine Neuansiedlung am Rande der Wohngebiete eher gefährdet.

Städtebauliche Ziele der o.a. Bebauungsplanung sind daher die Sicherung des Gebietes als Gewerbestandort bei generellem Ausschluss von zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen, wobei die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung im Planverfahren sicherzustellen ist (siehe dazu Kap. 6.1 sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan).

6. Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der Nutzung wird für das Plangebiet Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um die Verträglichkeit des zulässigen Gewerbes mit den angrenzenden Wohnnutzungen sicherzustellen, wird das Gewerbegebiet u.a. aus Gründen des Immissions-schutzes gegliedert. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm werden die in dem Plangebiet zulässigen gewerblichen Schallemissionen im Sinne der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 2006-12) kontingentiert (siehe dazu Kap. 6.8 sowie textliche

Festsetzung II Nr. 1), der Schutz vor sonstigen Emittenten wird durch den Ausschluss bestimmter Betriebsarten unter Anwendung der Abstandsliste 1998 sichergestellt (siehe dazu Kap. 6.8 sowie textliche Festsetzungen II Nr. 2)

Als Maß der baulichen Nutzung sind in dem Gewerbegebiet die nach § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen festgesetzt. Ausgehend von der vorhandenen Struktur wird in dem Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Wie erwähnt, sollen aus o.a. städtebaulichen Gründen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und somit eingeschlossen auch Lebensmitteldiscounter und SB-Nahversorger an diesem nicht integrierten Standort ausgeschlossen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. II Nr. 4).

Abweichend von den Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts soll auf dem gewerblichen Plangrundstück jedoch Einzelhandel nicht generell ausgeschlossen werden, Betriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bergischen Liste“ sollen zulässig bleiben. Gründe dafür liegen in der besonderen städtebaulichen Situation des an dem Taleinschnitt des Lennepers Bachs gelegen historischen gewerblichen Firmengrundstücks, an das sich, wie bereits erwähnt, in den 1960er-Jahren die Wohngebiete des Hasenbergs und um die Geschwister-Scholl-Straße heranentwickelt haben. Die angrenzende Wohnbebauung, die Einschränkungen der gewerblichen Nutzung erforderlich macht, sowie die relativ geringe Grundstücksgröße und Größe der zulässigen überbaubaren Grundfläche erschweren die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben und haben bereits in der Vergangenheit zu vereinzelt Nutzerwechseln mit Einzelhandelsnutzungen (z.B. Betrieb mit zoologischen Bedarf) geführt.

Lage und Größe des Firmen- und Plangrundstücks in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen lassen dabei insgesamt entweder nur einzelne kleinere Einzelhandelsbetriebe oder einen bis höchstens zwei Betriebe in einer Größenordnung bis an die Schwelle der Großflächigkeit zu unter der Voraussetzung, das die baurechtlich zu fordernden Stellplätze ebenfalls nachzuweisen sind. Die geringe Größe des Plangrundstücks sowie die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf Betriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten (damit bleiben neben z.B. Möbeln, Kraftfahrzeugen und –zubehör insbesondere auch Einzelhandelsbetriebe mit Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Waren und Artikeln des Handwerks zulässig) stellen sicher, das die gewachsene Zentren- und Nahversorgungsstruktur der Stadt und des Stadtteils Lenneps durch die Bauleitplanung nicht gefährdet und negativ beeinträchtigt wird und die Intentionen des kommunalen und regionalen Einzelhandelskonzepts gewahrt bleiben.

Wie der textlichen Festsetzung II Nr. 4 zu entnehmen ist, sind die in der „Bergischen Liste“ unter der Überschrift „Zentrenrelevante Sortimente (räumliche Differenzierung)“ aufgeführten Sortimente und Wirtschaftszweige (Teppicherzeugnisse, zoologischer Bedarf und lebende Tiere (jedoch ohne Heim- und Kleintierfutter) sowie Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör) zurzeit keine für das Nebenzentrum Lennep zentrenrelevanten Sortimente und sind daher in dem Gewerbegebiet ebenfalls zulässig.

Nicht zulässig sollen die Nutzungsarten Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO) sowie Tankstellen und Speditionen sein, da diese Nutzungen und der im Regelfalle damit einhergehende Schwerlastverkehr an diesem Standort aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht für verträglich angesehen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. II Nr. 2).

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, wie sie als Obergrenzen für Mischgebiete zulässig und auf dem Grundstück des Plangebiets in Anbetracht der zulässigen geschlossenen Bauweise und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in etwa erreichbar sind.

6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sichert im Wesentlichen den heutigen baulichen Bestand, bauliche Erweiterungsflächen bestehen auf dem Grundstück nicht. Um für den Fall einer Neubebauung eine Rücksichtnahme auf das Baudenkmal des Wohnhauses Neunteich 1 sicherzustellen, wurden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde die überbaubaren Grundstücksflächen für das Baudenkmal und die Fabrik getrennt und ein von Bebauung frei zu haltender „Respektabstand“ von 10 m um das Wohnhaus herum belassen. Die heutige Bebauung genießt Bestandsschutz. Als zulässige Gebäudehöhe für die Baufläche der Fabrik wurde eine Höhe von 30,3 m über NN festgesetzt, die in etwa der Traufhöhe des Wohnhauses entspricht. Das vorhandene Grundstücksgrün soll durch entsprechende Pflanzbindungen erhalten und gesichert werden.

Über das Plangrundstück verläuft ein verrohrtes Gewässer. Die Gewässertrasse sowie ein Schutzstreifen von insgesamt 6 m Breite liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und dürfen künftig nicht überbaut werden. Verrohrter Bachlauf und Schutzstreifen sind in dem Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.

6.3 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind in dem Planbereich nicht enthalten. Erschlossen wird das Plangrundstück durch die Rader Straße mit Zufahrt über die Straße Neunteich, die nördlich entlang des Plangebiets verläuft.

Die östlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufende stillgelegte Trasse der früheren Bahnlinie Lennep – Radevormwald ist von der Stadt Remscheid als Trasse für die Südumgehung Lenneps der B 229 n vorgesehen. Der Neubau dieser Umgehungsstraße ist seit vielen Jahren als vordringlicher Bedarf im Bundesverkehrswegeplan enthalten. Im Zuge dieser Umgehungsstraße würde auch das bestehende Straßennetz Änderungen erfahren. So sehen städtische Vorplanungen als eine Variante vor, den Schneppendahler Weg über eine Brücke über die B 229 n hinweg zu führen und östlich der bestehenden Gewerbebetriebe neu an die Rader Straße anzubinden. Die Straße Neunteich würde zur Sackgasse und verbliebe als lediglich örtlicher Zufahrtsstich zu den bestehenden Gewerbebetrieben.

Der Neubau der Südumgehung Lennep würde die Schaffung von Bauplanungsrecht für diese Straße und die von den Anschlüssen und Änderungen des örtlichen Straßennetzes betroffenen Flächen erfordern. Da Planung und Neubau dieser Verkehrsstraße bisher nicht abzusehen sind, für den Bebauungsplan Nr. 584 jedoch aus o.a. Gründen unmittelbarer Handlungsbedarf besteht, wurde die für den Bau vorgesehene Trasse nicht in den räumlichen Geltungsbereich dieses Plans einbezogen. Die Auswirkungen der künftigen Verkehrsstraße auf das Plangrundstück sind jedoch im Zuge dieses Planverfahrens mit zu bedenken und abzuwägen.

6.4 Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist sichergestellt. Das Plangrundstück kann an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden, die der Kläranlage Radevormwald zugeführt wird.

Für die Dach- und Hofentwässerung wurde dem bestehenden Betrieb eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den verrohrten Lennep Bach erteilt. Im Falle von Nutzungsänderungen wäre eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und zu prüfen. Eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers und/oder der ortsnahe Einleitung gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) besteht jedoch nicht, somit wäre grundsätzlich auch eine Zuführung in die Kanalisation möglich.

Über das Plangrundstück verläuft der Lennep Bach als verrohrtes Gewässer. Die Gewässer-Verrohrung wurde als Bestandteil des Plangenehmigungsverfahrens zur Offenlegung des Lennep Bachs neu erstellt. Der Grundablass sowie die Wasserentnahmeleitungen des Neunteiches verlaufen unterhalb der vorhandenen Gebäude. Der Lennep Bach wird über den Teichüberlauf bzw. über den Grundablass des Teiches mit Wasser gespeist.

Für den Aufstau des Lennep Bachs zur Teichanlage ist noch ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Grundlage des Verfahrens ist es, den ordnungsgemäßen Zulauf des Wassers aus der Teichanlage zu dem offenen Verlauf des Gewässers sicher zu stellen. Vor etwaigen Gebäudeabrissen bzw. Teilabrissen sowie im Falle von Neubauten, die in den Wasserzulauf des Gewässers eingreifen, muss das erforderliche wasserrechtliche Verfahren abgeschlossen sein. Dies gilt insbesondere auch für den Fall eines etwaigen Rückbaus der Teichanlage.

Die Gewässertrasse sowie ein Schutzstreifen von insgesamt 6 m Breite sind in dem Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.

6.5 Grün- und Spielflächen

In dem Plangebiet befindet sich Grünbestand lediglich in den Randbereichen des Firmengrundstücks sowie des Teiches. Hier ist vor allem der Baumbestand und die parkartige Grüngestaltung westlich des Wohnhauses zu nennen, die in dem Bebauungsplan als Fläche mit Pflanzbindung gesichert werden.

Ein höherwertiger Gehölzstreifen mit Laubbäumen ist entlang der angrenzenden aufgelassenen Gleistrasse der früheren Nebenstrecke Lennep – Krebsöge entstanden, der zusammen mit weiteren benachbarten Gehölzbereichen und einer brachgefallenen oder extensiv genutzten Mager- und Feuchtgrünlandfläche einen Biotopkomplex bildet. Dieser Biotopkomplex wird von der Planung nicht betroffen.

Bedarf an Spielflächen löst die Bebauungsplanung aufgrund der gewerblichen Nutzung des Grundstückes nicht aus.

6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18/21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind mit der Planung im Grunde nicht verbunden. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen im Wesentlichen den bereits heute überbauten Grundflächen. Das parkartig gestaltete Grün westlich des Wohnhauses ist im Bebauungsplan als zu erhaltenes Grün gebunden.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende hochwertige Gehölzstreifen mit Laubbäumen entlang der aufgelassenen Gleistrasse, der zusammen mit weiteren benachbarten Gehölzbereichen und einer brachgefallenen oder extensiv genutzten Mager- und Feuchtgrünlandfläche einen Biotopkomplex bildet, wird von der Planung nicht betroffen.

Eine bemerkenswerte Flora hat sich in dem südlich angrenzenden Neunteich angesiedelt. So weist der Teich als einziges Gewässer im Remscheider Osten den Sumpf-Teichfaden (*Zanichellia palustris* L. ssp. *palustris*) auf (laut Flora Remscheid 1996). Darüber hinaus wachsen hier große Bestände des im Süderbergland wie auch in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Haken-Wassersterns (*Callitriche hamulata* – Umweltverträglichkeitsstudie zur B 229n von 2001). Negative Auswirkungen auf die Flora des Teiches durch die gewerbliche Nutzung des Plangrundstückes sind nicht zu erkennen.

Belange des Waldes sind von der Bebauungsplanung unmittelbar nicht betroffen. Jedoch liegen die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes in einem Abstand von weniger als 100 m zu bestehendem Wald. Daher wird darauf hingewiesen, dass nach § 43 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in Gebäuden mit einem Abstand von weniger als 100 m zu Wald nur errichtet und betrieben werden dürfen, wenn durch geeignete Maßnahmen - z.B. durch Anbringung einer geeigneten nichtrostenden Funkenfangvorrichtung an der Mündung von Schornsteinen - gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht. Die Erfüllung entsprechender in dem Baugenehmigungsverfahren zu treffenden Auflagen wären der Baugenehmigungsbehörde vor Inbetriebnahme der Feuerstelle durch Bescheinigung der zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisterin oder des Bezirksschornsteinfegermeisters nachzuweisen.

6.7 Altlasten

Aufgrund der bekannten früheren altlastrelevanten Nutzungen (Färberei, Gerberei, Werkzeugherstellung mit Härterei) ist das Plangrundstück als Altstandort „Neuenteichwerk“ im städtischen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten (Fläche Nr. 667). Der südlich der Fabrik gelegene Neuenteich ist in dem Kataster nicht gesondert eingetragen, es sind jedoch aufgrund seiner Historie (früherer Vorfluter bzw. Ablagerungsbereich für Abwässer aus den oberhalb gelegenen altindustriellen Bereichen) Schadstoffbelastungen nicht auszuschließen.

Bei den im Rahmen von orientierenden Untersuchungen durchgeführten Rammkernsondierungen (RKS) wurden mit Ausnahme einer Sondierungsbohrung an allen Untersuchungspunkten unter der Oberflächenbefestigung künstlich aufgefüllte Böden angetroffen. Dabei handelt es sich um Schluff, Sand, Felsbruch, Ziegelreste und Schotter in wechselnden Anteilen und unterschiedlicher Durchmischung. Unterhalb dieser Auffüllung wurde an einigen Untersuchungspunkten eine Schicht toniger Schluffe mit wechselnden Felsstückchen, ansonsten die obere Zersetzungs- / Verwitterungszone des unterlagernden Felses angetroffen.

Neben Vor-Ort-Messungen des Methangasgehaltes in der Bodenluft wurden Bodenluftproben auch auf eine Belastung mit Lösungsmitteln (LHKW – leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe) sowie BTEX (leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe) untersucht, darüber hinaus wurde Feststoffproben auf Cyanide, Schwermetalle und organische Schadstoffe analysiert.

In einigen Sondierbohrungen wurden bei den Vor-Ort-Messungen stark erhöhte Methangasgehalte der aus dem Boden abgesaugten Luft festgestellt. Daraufhin durchgeführte Sondierungen zur Überprüfung und etwaigen Ermittlung von Ursache und Ausmaß der Belastungen mit Methangas haben keine weiteren messbaren Methangasgehalte und lediglich lokal geringe LHKW-Gehalte in der Bodenluft ergeben. Auch in dem einzigen unterkellerten Gebäudeteil (Wohngebäude) wurden keine erhöhten Methangaskonzentrationen gemessen.

Die Analysen der Bodenproben haben keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen ergeben, die die Grenzwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für eine gewerbliche Nutzung überschreiten. Ausgasungen von leichtflüchtigen Stoffen aus dem Boden in die aufstehende Bebauung sind nach Meinung des Gutachters aufgrund der Untersuchungsergebnisse eher unwahrscheinlich.

Im Bebauungsplan wird auch vor dem Hintergrund der Nutzungsgeschichte vorsorglich das gesamte Plangrundstück als mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Bodenfläche gekennzeichnet. Im Falle von Neubau- oder Umbaumaßnahmen sowie bei Erdarbeiten bleiben weitere Forderungen wie etwa die Hinzuziehung eines Bodengutachters und etwaige vertiefende Untersuchungen dem baurechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

6.8 Immissionsschutz

Die auf dem Plangrundstück heute ausgeübten gewerblichen Nutzungen sind mit den östlich und westlich angrenzenden Wohnnutzungen verträglich. Die Verträglichkeit zwischen gewerblichen Nutzungen und benachbarten Wohnnutzungen ist durch geeignete Festsetzungen dauerhaft sicherzustellen. Dazu wird das Gewerbegebiet nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliedert. Der Schutz vor Gewerbelärm wird durch die Festsetzung von zulässigen Emissionskontingenten (im Sinne der DIN 45691 – „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 2006-12) sichergestellt, die für 3 gebildete Teilflächen ermittelt wurden (Teilflächen (TF) 1 – 3, siehe Festsetzung II Nr. 1). Das angewandte Berechnungsverfahren ist, da die DIN 45691 zum Zeitpunkt des Lärmgutachtens erst im Entwurf vorlag und als künftiges technisches Regelwerk für die Emissionskontingente und deren Ermittlung noch nicht eingeführt war, Bestandteil der o.a. bauplanungsrechtlichen Festsetzung.

Zum Schutz der Wohngebiete vor Geruchs- und sonstigen Immissionen wurden in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf in dem Gewerbegebiet die in dem Abstandserlass (RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – vom 02.04.1998) aufgeführten Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI generell, darüber hinaus aus der Abstandsklasse VII die unter den laufenden Nummern 195, 198, 207 und 212 aufgeführten Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die als Geruchsemissionen aufgrund des geringen Abstandes zu den Immissionsorten erhebliche Nachteile und Belästigungen für die angrenzenden Wohngebäude mit sich bringen könnten. Die weiteren Betriebe und Anlagen dieser Abstandsklasse können, auch wenn der angegebene Mindestabstand von 100 m zur Wohnbebauung nicht eingehalten werden kann, zugelassen werden, da mit den festgesetzten Lärmkontingenten auf den jeweiligen Teilflächen die für Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte (TA Lärm) bzw. schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) eingehalten werden und Lärmkonflikte somit nicht zu befürchten sind.

Auch der Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben sowie von Tankstellen und Speditionen ist über stadtgestalterische Gründe hinaus auch aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt. Über etwaige betriebliche Geräusch- und Geruchsemissionen hinaus lösen die vorgenannten Nutzungs- und Betriebsarten im Regelfalle auch vermehrt Schwerlastverkehr und somit zusätzlichen Verkehrslärm aus, in verkehrlicher Hinsicht ist ein verstärktes Aufkommen an Schwerlastverkehr in diesem Bereich aufgrund fehlender Wende- und Rangierflächen problematisch zu sehen und nicht gewünscht.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Planbegründung und liegt als „Teil 2“ der Begründung an.

8. Denkmäler, Bodendenkmäler

Wie o.a. bereits erwähnt, reicht die gewerbliche Nutzung und Bebauung des Plangrundstücks bis etwa in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück und besteht seitens der Denkmalbehörden ein grundsätzliches historisches Interesse an der Ortlage. In die Denkmalliste eingetragen wurde das zweigeschossige Bruchsteingebäude Neunteich 1, das als Wohnhaus des Fabrikherrn konzipiert und teilweise auch als Kontorgebäude genutzt wurde und dem im Kontext mit den angrenzenden Fabrikationsgebäuden (den das Gestaltungskonzept der Fabrik tragenden früheren Kernbauten) eine herausragende Bedeutung zugemessen wird.

Ein über das Wohnhaus hinausgehender Denkmalwert der Fabrik oder von Fabrikteilen kann von den Denkmalbehörden jedoch nicht begründet werden, auch wird die Gestaltqualität der Fabrik allein als nicht ausreichend angesehen, um einen Erhalt der Ortslage durch eine Satzung nach § 172 BauGB zu begründen. Dennoch ist aus denkmalpflegerischer Sicht fraglos, dass die an das Wohnhaus angrenzenden Kernbauten (liegender Gebäuderiegel und zweiter Kopfbau) das Erscheinungsbild des Denkmals mit prägen. Ein Erhalt der Kubatur dieser Kernbauten auch im Falle von Umnutzungen sowie Um- und Neubauten sowie eine Rücksichtnahme auf die historische Prägung der Ortslage mittels der Formensprache der Fabrikarchitektur wäre daher aus denkmalpflegerischer Sicht wünschenswert und sollte städtebauliches und architektonisches Ziel neuer Nutzungskonzepte für das Grundstück sein.

Hinweise auf Bodendenkmäler in dem Planbereich liegen bisher weder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege noch der Unteren Denkmalbehörde vor. Jedoch wurden systematische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung des archäologischen Potentials in dem Planbereich bisher nicht durchgeführt. Nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist generell 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.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Vollzug des Bebauungsplans nicht erforderlich.

10. Kosten- und Finanzierung

Kosten für die öffentliche Hand fallen aus heutiger Sicht bei dem Vollzug dieses Bebauungsplans nicht an.

Anlagen:

- Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Umweltbericht zum BP Nr. 584 vom 11.07.2007, Froelich & Sporbeck – Teil 2 der Planbegründung
- Fachgutachten:
 - Orientierende Untersuchung vom 26.01.2007, Dr. Petersen-Krauß
 - Untersuchungsbericht vom 22.05.2007, Füllung, Beratende Geologen GmbH
 - Schalltechnische Untersuchung vom 10.09.2006, Kramer Schalltechnik GmbH