

# **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 613 – Gebiet westlich Lüttringhauser Straße, östlich Bahntrasse (RWE-Gelände) - gem. § 10 (4) BauGB**

## **1. Ziele der Bauleitplanung**

Das Gelände des früheren Betriebshofes der Firma RWE an der Lüttringhauser Straße in Remscheid Lennep liegt seit einigen Jahren brach. Der Eigentümer möchte das Grundstück nunmehr vermarkten. Ein Kaufinteressent möchte auf dem Gelände ein Gartencenter mit einem Bau- und Heimwerkermarkt errichten.

Grundsätzlich wird das o.a. Betriebsgrundstück an der Lüttringhauser Straße als ein für die angefragte Nachfolgenutzung geeigneter Standort angesehen. Der Bebauungsplan soll das erforderliche Bauplanungsrecht für die beabsichtigte Nutzung schaffen. entsprechend der durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchungen sollen eine Verkaufsfläche von bis zu 8000 m<sup>2</sup> für Pflanzenmarkt sowie Bau- und Heimwerkersortimente möglich sein.

## **2. Umweltbericht**

Zum Bebauungsplan Nr. 613 ist ein Umweltbericht erstellt worden einschließlich einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme, nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse dargestellt:

Die Umweltsituation des Planbereichs ist deutlich durch die ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt und ist momentan als gewerbliche Brachfläche mit hohem Versiegelungsgrad zu charakterisieren. Aufgrund der starken Überformung durch den Menschen weist das Gebiet insgesamt keine hochwertigen Strukturen auf, die vorhandenen Biotoptypen übernehmen geringen bis mittlere Lebensraumfunktionen. Deshalb stellt das Gebiet nur für wenige planungsrelevante Arten einen potenziellen Lebensraum dar (Sperber, Zwergfledermaus). Deren mögliche Lebensräume werden mit der Realisierung des Bebauungsplans verändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der damit verbundenen geringen Bedeutung der Lebensstätten sowie der Anbindung an den westlich angrenzenden Freiraum ist eine erhebliche Störung der lokalen Populationen auszuschließen.

Von den übrigen Schutzgütern ist nur der Schutz der in Umgebung wohnenden Menschen von besonderer Bedeutung. Durch ein Lärmgutachten ist festgestellt worden, dass die geplante Nutzung bei Einhaltung bestimmter Regeln mit der umgebenden Wohnnutzung verträglich ist. Die notwendigen Auflagen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die übrigen Umweltbelange sind wegen des bereits bebauten Geländes von der Planung nicht betroffen. Durch die Baumaßnahme werden nur wenige gering- bis mittelwertige Biotope überprägt, an anderer Stelle werden dafür neue gleichwertige Biotope geschaffen, so dass insgesamt keine Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben entstehen.

## **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Zum Bebauungsplan Nr. 521 ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und die Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind jeweils parallel beteiligt worden.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde insbesondere auf die zu erwartende Immissions- und Verkehrsbelastung durch den Pflanzenmarkt hingewiesen und zur Verkehrsanbindung wurde ein Kreisverkehr vorgeschlagen. Anhand einer verkehrstechnischen Untersuchung sind daraufhin die Möglichkeiten einer leistungsfähigen Erschließung untersucht worden: Aus der derzeitigen Verkehrsbelastung und den zusätzlichen Verkehrsmengen durch das geplante Gartencenter mit Bau- und Heimwerkermarkt wurde die zukünftige Verkehrsmenge prognostiziert. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde die Zufahrt zum Plangebiet um ca. 20m nach Süden verlegt, so dass ein vierarmiger Knotenpunkt entsteht. Zusätzlich werden zwei Linksabbiegerstreifen in der Lüttringhauser Straße eingerichtet, mit dieser Lösung kann eine mindestens befriedigende Verkehrsqualität erreicht werden. Ein Kreisverkehr würde erhebliche mehr Flächen auf dem privaten Grundstück erfordern, das vorgesehene Plankonzept mit der teilweisen Nachnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz wäre dann nicht mehr umsetzbar. Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Als Ergebnis wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr kein Lkw aus dem Plangebiet ausfahren darf und dass vom südlichen Teil des Parkplatzes nach 22:00 Uhr kein Fahrzeug mehr starten darf. Damit sind keine Immissionskonflikte mit der umgebenden Wohnbebauung mehr zu erwarten, ohne dass die geplante Nutzung als Gartencenter erheblich eingeschränkt würde.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind insbesondere Stellungnahmen zu bestehenden Altlastenverdachtsflächen, zum Immissionsschutz und zur Aufwertung der Situation von Natur und Landschaft eingegangen. Die Nachnutzung einer Brachfläche wurde begrüßt. In Abstimmung mit den Fachbehörden wurden die notwendigen Kennzeichnungen von Altlasten vorgenommen. Die Immissionsschutzsituation wurde wie oben dargestellt gelöst. Durch die Festsetzung der Neuanpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen auf den Freiflächen kann der eingriff vollständig kompensiert werden und sogar eine Verbesserung erzielt werden.

#### **4. Fazit**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine aufgegebene gewerbliche Fläche in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich und mit sehr guter Verkehrsanbindung. Mit dem geplanten Gartenmarkt wird dieser Fläche einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt, dadurch werden Freiflächen an anderer Stelle des Stadtgebiets geschont. Der Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Immissionen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.