

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 615**

### **ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG**

gemäß § 2 a i. V. m. § 9 (8) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite:</b>
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Bestehendes Bauplanungsrecht, übergeordnete Planungen	3
4. Beschleunigtes Verfahren	3
5. Städtebauliche Zielsetzungen	4
6. Planinhalte	
6.1 Art der baulichen Nutzung	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
6.4 Verkehrsflächen	5
6.5 Ver- und Entsorgung	5
6.6 Grün- und Spielflächen	5
6.7 Eingriffe in Natur und Landschaft	6
6.8 Altlasten	6
6.9 Immissionsschutz	7
7. Umweltbericht	8
7.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	8

7.2 Klimaschutz	8
8. Bau- und Bodendenkmäler	8
9. Bodenordnende Maßnahmen	8
10. Kosten- und Finanzierung	8
11. Flächenbilanz	9

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Nach der Schließung der früheren Straßenmeisterei in Remscheid-Lennep hat die Stadt Remscheid 1993 das im Einmündungsbereich der Lüttringhauser Straße in die Ringstraße gelegene Grundstück des seinerzeitigen Landesbetriebes erworben. Seitdem liegt das ca. 0,77 ha große Grundstück brach.

Die Stadt Remscheid möchte das Grundstück einer neuen Nutzung und Vermarktung zuführen. Der seit 1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 378 A setzt das Grundstück jedoch als Gewerbegebiet und Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Straßenmeisterei“ fest. Für eine Nachfolgenutzung muss der Bebauungsplan daher zunächst geändert bzw. ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 615 umfasst das Flurstück Nr. 234 der Flur 10, Gemarkung Lennep, das mit einem Wohnhaus und den früheren Betriebsgebäuden der Straßenmeisterei bestanden ist. Der räumliche Geltungsbereich ist auch dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

## **3. Bestehendes Bauplanungsrecht, übergeordnete Planungen**

Für das Plangebiet besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 378 A seit dem 21.01.1985 verbindliches Bauplanungsrecht. Der Bebauungsplan setzt das Plangrundstück überwiegend als Gewerbegebiet und Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Straßenmeisterei“, geringere Flächenanteile als private Grünfläche fest.

Der Gebietsentwicklungsplan 1999 (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Grundstücksflächen des Planbereichs als Mischgebiet dar, der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Beschleunigtes Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Dieses Verfahren kann Anwendung finden, da das Plangebiet Teil des Bebauungszusammenhangs ist und der Bebauungsplan u.a. der Wiedernutzbarmachung und Entwicklung brachliegender Flächen und damit der Innenentwicklung dient. Auch die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.

So verbleibt die in dem Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche mit ca. 4.600 m<sup>2</sup> einschließlich Wege- und Zufahrtsflächen unterhalb des in § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB enthaltenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> und wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Bebauungsplanung Nr. 615 im Grunde nicht verbunden (siehe dazu Kapitel 6.6), das Grundstück ist bereits heute weitgehend versiegelt.

In dem Planverfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird für diesen Bebauungsplan ebenfalls nicht erforderlich.

## **5. Städtebauliche Zielsetzungen**

Städtebauliches Ziel ist die Ansiedlung einer Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen in diesem Randbereich des um die Knusthöhe und Platanenallee gelegenen Wohngebiets.

Die Erschließung des Plangrundstücks kann durch private Straßen bzw. Wege erfolgen, ein öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht nicht. Die Zu- und Abfahrt in das Baugebiet soll eingeschränkt von der Lüttringhauser Straße aus im südlichen Teil des Plangebiets erfolgen.

## **6. Planinhalte**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung ist für das Plangrundstück Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Gebiet wird wegen seiner relativ geringen Größe und der Lage am Rand des Siedlungsgebietes nicht weiter strukturiert. Die Mischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe kann auf unterschiedliche Art erfolgen. Dies wird bei der Entwicklung des Grundstücks sichergestellt.

Entstehende Abstandsflächen zur südlichen und östlichen Plangrenze finden im fünf Meter breiten Pflanzstreifen platz. Bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung und den angrenzenden Verkehrsflächen und Garagen auf den Nachbargrundstücken wird damit ein ausreichender städtebaulicher Abstand eingehalten.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Als Maß der baulichen Nutzung werden sowohl für die Grundflächenzahl (GRZ) wie auch die Geschossflächenzahl (GFZ) die nach der BauNVO zulässigen Obergrenzen von 0,6 bzw. 1,2 festgesetzt, städtebauliche Gründe für eine Unterschreitung dieser Obergrenzen werden nicht gesehen.

Im Baufeld 1 wird zur städtebaulichen Betonung eine zwei bis drei geschossige Bebauung in geschlossener Bebauung festgesetzt. Mit der maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise in Baufeld 2 wird der städtebauliche Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung hergestellt.

### **6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Plangrundstücken sind recht großzügig gehalten, um auf die Flächenansprüche und Wünsche künftiger Interessenten flexibel reagieren zu können. Da künftige Nutzer und Erwerber der städtischen Flächen bisher nicht feststehen, ist die Bauleitplanung zunächst eine Angebotsplanung.

Für weite Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch textliche Festsetzung eine Anpflanzung von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Auswahl aus einer vorgegebenen Pflanzenliste sicher gestellt.

#### **6.4 Verkehrsflächen**

Mit der Ringstraße im Norden und der Lüttringhauser Straße im Westen grenzen zwei Verkehrsstraßen an das Plangebiet an. Die Ringstraße wurde vor einiger Zeit von einer Bundesstraße (B 51) zur Landesstraße (L 58) herabgestuft.

Da der Ausbau der Lüttringhauser Straße abweichend von den Festsetzungen des bisherigen Bauplanungsrechts erfolgt ist, setzt der Bebauungsplan die östliche Begrenzungslinie dieser Straße neu fest. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll die Ein- und Ausfahrt entlang der Ringstraße sowie im Einmündungsbereich der Lüttringhauser Straße ausgeschlossen und nur im Bereich der bestehenden Zufahrt zu dem früheren Landesbetrieb im Süden des Plangebiets zugelassen werden. Die weitere Erschließung im Plangebiet hätte intern über private Zufahrtswege zu erfolgen.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet durch die Buslinie 654 (Haltestelle Platanenallee) und dem Nachtexpress NE16 angebunden. Die Entfernung zum Bahnhof Lennep beträgt ca. 1 km.

#### **6.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist sicher gestellt. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sind in der Lüttringhauser Straße bereits vorhanden.

Entwässert wird das Plangebiet im Mischverfahren. Kanäle verlaufen in der Lüttringhauser Straße und entlang der Ringstraße / nördlichen Plangebietsgrenze und leiten das Mischwasser über das Regenüberlaufbecken Hermannsmühle der Kläranlage Solingen Kohlfurt zu.

#### **6.6 Grün- und Spielflächen**

Ein öffentlicher Spielplatz ist in dem angrenzenden Wohngebiet in etwa 200 m Entfernung fußläufig erreichbar vorhanden, das Plangrundstück selbst bietet sich aufgrund der geringen Größe und der Randlage zu dem angrenzenden Wohngebiet als Standort für öffentliche Spielflächen nicht an.

Auch an öffentlichen Grünflächen besteht kein Bedarf, mit dem nördlich der Ringstraße gelegenen Landschaftsschutzgebiet Remscheid-Ost grenzt Landschaftsfreiraum unmittelbar an das Plangebiet an.

## 6.7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Bebauungsplanung Nr. 615 im Grunde nicht verbunden, die Grundstücke sind mit Ausnahme des vorhandenen Abstandsgrüns zur Ringstraße bereits vollständig versiegelt. Das bestehende Grün wird im Wesentlichen erhalten und durch Festsetzung als Fläche mit Anpflanzungsgebot gesichert. Bei entfallenden Bäumen ist die Baumschutzsatzung zu beachten.

## 6.8 Altlasten

Für das Plangebiet wurde zunächst eine Altlasten-Recherche durchgeführt. Seit dem Bau der früheren Straßenmeisterei ca. 1956 wurde auf dem Grundstück mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Neben den Garagen- und Streuguthallen befanden sich auf dem Grundstück auch eine Eigenverbrauchertankstelle sowie Wartungsgruben für den Fuhrpark. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück eine mehrere Meter mächtige Anschüttung, die vermutlich mit dem Bau der Garagen- und Streuguthalle entstanden ist. Aufgrund der früheren Nutzungen des Plangrundstücks und der Anschüttungen wurden orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Insgesamt wurden in dem Plangebiet 8 Kleinrammbohrungen (KRB) abgeteuft, 4 davon im Bereich der früheren Kfz-Wartungshalle und -grube, der Tankstellen und Öltanks sowie der Schrottbox - im anliegenden Fachgutachten als westlicher Untersuchungsbereich bezeichnet -, die weiteren im Bereich des angeschütteten Lagerplatzes (östlicher Untersuchungsbereich). Zusätzlich wurden zwei Mischproben aus den Asphaltdecken des Lagerplatzes und der befestigten Fläche im westlichen Einfahrtsbereich des Grundstückes entnommen und untersucht. In den beiden Mischproben der Asphaltdecken wurden keine PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen.

In allen Bodenproben trat oberhalb des Festgesteins als oberste Schicht eine (anthropogene) Auffüllung auf, die überwiegend aus Bodenaushub und umgelagertem Bodenmaterial besteht. Die Mächtigkeit der Auffüllung variiert dabei von 0,6 bis 1,1 m im westlichen Untersuchungsbereich (innerhalb der Kfz-Halle wurde 1,5 m Auffüllungsmächtigkeit festgestellt) bis zu 2,8 m im östlichen Untersuchungsbereich (Lagerplatz). Die Auffüllung besteht hauptsächlich aus sandig-kiesigem sowie steinigem Bodenmaterial mit nur vereinzelt schluffigen Anteilen und ist nur untergeordnet mit Fremd Beimengungen wie Betonresten und Verbrennungsrückständen (Schlacken) versetzt. Freies Grundwasser oder Schichtwasser wurde bei keiner Sondierung angetroffen.

Im Ergebnis liegen alle analysierten Gehalte der 4 Bodeneinzelproben im westlichen Untersuchungsbereich hinsichtlich der untersuchten Parameter (untersucht wurden die Proben auf die Schwermetalle zuzüglich Arsen, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Chrom VI, Cyanide und PCB<sub>6</sub> (Polychlorierte Biphenyle)) unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete, die Gehalte der Bodenluftproben, die auf die Parameter BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) und LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) untersucht wurden, liegen unterhalb der Nachweisgrenzen.

Die 4 in dem Lagerplatz abgeteufte Bodeneinzelproben des östlichen Untersuchungsbereichs wurden zu zwei Mischproben zusammengestellt und analysiert. Die Untersuchung und Zuordnung des angeschütteten Bodens des früheren Lagerplatzes erfolgte hier insbesondere hinsichtlich der möglichen Verwertung und Entsorgung des Auffüllungsmaterials entsprechend den technischen Regeln für die Verwertung – TR Boden – der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Die Bodenmischprobe 1 wurde aus allen 4 Einzelproben zusammengestellt und umfasst den Bereich von etwa 0,1 bis 1,0 m unter Geländeoberkante, die Bodenmischprobe 2 aus den Einzelproben 6 und 8 umfasst den Bereich von etwa 0,8 bis 1,8 m unter Geländeoberkante.

In beiden Mischproben werden mit Ausnahme weniger Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der TR Boden eingehalten. Während die wenigen erhöhten Parameter aus der Bodenmischprobe 2 jedoch nur bis an den Zuordnungswert Z 1,2 heranreichen, führen insbesondere die Gehalte an PAK und Benzo(a)pyren in der Bodenmischprobe 2 zu einer Einstufung nach Z 2 der LAGA-Richtlinie. Während das Anschüttungsmaterial des westlichen Untersuchungsbereichs und das Material aus dem Bereich der Mischprobe 2 vor Ort wieder verwendet werden kann, ist etwaiger Bodenaushub, der die Zuordnung Z 2 nach der LAGA-Richtlinie erhalten hat, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Gegen eine zukünftige Nutzung des Baugebietes als Mischgebiet bestehen seitens des Gutachters und der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken. Aufgrund leichter Prüfwertüberschreitungen für Kinderspielflächen bei Benzo(a)pyren (Mischprobe 1: 2,4 statt 2 mg/kg) und Nickel (KRB 1/1: 89 statt 70 mg/kg) sollten etwaige Kinderspielflächen im Rahmen von Wohnnutzungen außerhalb der festgestellten Anschüttungsbereiche erfolgen oder dort vorsorglich ein Bodenauftrag oder –austausch erfolgen (ein öffentlicher Spielplatz ist in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt). Im Bebauungsplan ist die Fläche der Anschüttung des östlichen Untersuchungsbereichs (ehemaliger Lagerplatz) aufgrund der teilweisen Einstufung als LAGA Z 2-Material als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Dennoch empfiehlt der KBD bei Erdarbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden, wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsdetektion vornehmen zu lassen.

## 6.9 Immissionsschutz

Einwirkungen von Gewerbelärm oder sonstigen betrieblichen Immissionen auf die Plangrundstücke sind nicht zu erwarten. Zur Ermittlung des Verkehrslärms ist eine entsprechende Untersuchung durchgeführt worden.

Untersucht wurden die Auswirkungen der Geräuschsituation auf das Plangebiet durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen Ringstraße, Lüttringhauser Straße und Bundesautobahn A1.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte für die vorgesehene Ausweisung als Mischgebiet (MI) nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 im gesamten Plangebiet überschritten werden.

Im Rahmen der Untersuchung wurde auch die Wirkung einer ca. 4m hohen Lärmschutzwand im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes – angrenzend an den Knotenpunkt von Ringstraße und Lüttringhauser Straße – untersucht. Diese hat sich aber in ihrer Wirkung als zu gering erwiesen, da das Gelände ansteigt.

Für eine gewerbliche Nutzung wäre eine Sichtversperrende Lärmschutzwand an dieser Stelle ebenfalls wenig sinnvoll.

Darüber hinaus werden für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen mit den entsprechenden Schalldämm-Maßen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung I Nr. 1 und Empfehlung zum Schallschutz).

Ausnahmen von den festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden können dann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, das z.B. durch eine akustisch effektive Bauanordnung und Bauausführung sowie durch Eigenabschirmung des Gebäudes an den der Schallquelle abgewandten Gebäudeseiten ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht wird.

## 7. Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird für diesen im beschleunigten Verfahren durchgeführten Bebauungsplan nicht erforderlich (siehe dazu auch Kap. 4). Auch ohne Umweltbericht kann jedoch grundsätzlich festgestellt werden, dass durch die Bebauungsplanung keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt und die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

### 7.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Der Artenschutz ist anhand von Prüfbögen behandelt worden. Die Prüfbögen beinhalten die Möglichen betroffenen Arten, wie Rauchschwalbe, Grünspecht und Zwergfledermaus. Die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, dargestellt in den Prüfbögen, sind zu berücksichtigen. Die Prüfbögen sind Anlage zur Begründung.

### 7.2 Klimaschutz



Ausschnitt: Klimafunktionskarte Remscheid

Mit der Reaktivierung der Brachfläche wird wertvoller Außenbereich im Sinne des Klimaschutzes geschont. Das Plangebiet ist Teil eines Siedlungsbereiches mit geringer Gebäudedichte. Der Bereich ist anfällig für Starkwinde. Wegen der Lage am Siedlungsrandbereich sind keine besonderen Wärmebelastungen zu erwarten. Bei der technischen Gebäudeplanung ist eine Windanfälligkeit der Bauteile zu vermeiden.

## 8. Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler bestehen in dem Planbereich nicht, jedoch grenzt mit dem Gebäude Lüttringer Straße 73 ein Baudenkmal unmittelbar an das Plangebiet an.

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen der Unteren Denkmalbehörde bisher nicht 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/Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich anzuzeigen und haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans werden aus heutiger Sicht nicht erforderlich. Sollten bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, können diese freihändig erfolgen.

## 10. Kosten- und Finanzierung

Kosten zur Durchführung der Planung entstehen der Stadt aus heutiger Sicht nicht. Durch den Verkauf des städtischen Grundstücks werden entsprechende Einnahmen erwartet.

## 11. Flächenbilanz

- |                                  |                          |           |
|----------------------------------|--------------------------|-----------|
| – Größe des Plangebietes:        | ca. 7 715 m <sup>2</sup> |           |
| – Größe des Mischgebiets (MI):   | ca. 7 445 m <sup>2</sup> |           |
| – überbaubare Grundstücksfläche: | ca. 5 415 m <sup>2</sup> | > 0,6 GRZ |

### Anlagen:

- Fachgutachten:
  - Orientierende Bodenuntersuchung vom 09.12.2010, Wagner Umweltgeologie
  - Schallimmissionstechnische Untersuchung vom 23.05.2011, grasy + zanolli engineering
  - Prüfbögen Artenschutzrechtliche Vorprüfung