

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 628**

### **PLANBEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

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

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Anfang der 1980er Jahre wurde für das Gelände Am Eisenstein in Lüttringhausen der Bebauungsplan Nr. 365/1 aufgestellt mit dem Ziel, die südlich der Beyenburger Straße zwischen Lindenallee/Barmer Straße und der Bahnlinie gelegene Fläche für ein Wohngebiet aufzuschließen. Die unmittelbar an der Barmer Straße gelegenen Grundstücke waren zunächst in die Planung einbezogen, wurden jedoch vom Rat der Stadt vor Satzungsbeschluss aus dem Geltungsbereich des Planes herausgenommen. Im Geltungsbereich verblieben ist der im Einmündungsbereich der Beyenburger Straße in die Barmer Straße gelegene, schon seinerzeit vorhandene Parkplatz, der als öffentliche Parkfläche festgesetzt ist.

Das Ladenlokal des südlich an den Parkplatz angrenzenden Grundstücks steht seit der Aufgabe eines Discounters vor einigen Jahren leer. Dieses Grundstück sowie auch der öffentliche Parkplatz liegen am nördlichen Rande des gewachsenen Einkaufsbereichs Lüttringhausens und sind nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck Teil einer (konsensfähigen) Erweiterungszone des zentralen Versorgungsbereichs des Nebenzentrums Lüttringhausen.

Die Wiedernutzung des leer stehenden Ladenlokals sowie die bauliche Nutzung des Parkplatzes und damit die Schließung der Baulücke, die dieser im Stadtbild hinterlässt, sind städtebauliche Ziele der Planung, mit denen eine Attraktivierung und Aufwertung des hier auslaufenden Geschäftszentrums angestrebt wird. Für eine selbständige öffentliche Parknutzung besteht kein Bedarf, ein kleines Angebot an der Allgemeinheit zugänglichen Stellplätzen kann im Rahmen einer Neubebauung des Grundstückes gesichert werden.

Über eine jeweils selbständige Bebauung hinaus besteht auch die Chance, durch die Zusammenlegung beider Grundstücke (das Grundstück des bisherigen Parkplatzes ist in städtischem Eigentum) eine größere Ladeneinheit mit stärkerer Ausstrahlungskraft auf das Umfeld zu ermöglichen. Voraussetzung dafür ist jedoch eine Änderung des bisher verbindlichen Bauplanungsrechts.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 628 umfasst die im Einmündungsbereich der Beyenburger Straße / Barmer Straße gelegenen Flurstücke Nr. 75, 210 und 636 sowie eine kleine Teilfläche des Flurstücks 638 der Flur 28, Gemarkung Lüttringhausen. Der räumliche Geltungsbereich ist auch dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,273 ha.

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

Für Teile des Plangebiets besteht der seit 24.06.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 365/1. Der Bebauungsplan setzt den vorhandenen Parkplatz als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ fest.

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

#### 4. Beschleunigtes Verfahren

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

So verbleibt die in dem Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche mit etwa 1.700 m<sup>2</sup> weit 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. 628 nicht verbunden, die Grundstücksflächen im Plangebiet sind bereits heute vollständig versiegelt.

In dem Planverfahren wird 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

Wie eingangs erwähnt, liegen die Plangrundstücke an nördlichen Rande der gewachsenen Einkaufslagen Lüttringhausens. Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (REHK) ist das Plangebiet Teil einer (konsensfähigen) Erweiterungszone des zentralen Versorgungsbereichs Lüttringhausen (Nebenzentrum).

Dabei stellt der über Jahrzehnte im Einmündungsbereich der Beyenburger Straße in die Barmer Straße bestehende Parkplatz ein Flächenreservoir dar, das – insbesondere im Falle einer gemeinsamen Nutzung mit dem südlich benachbarten Grundstück – Raum für ein größeres Ladenlokal bietet und einen wünschenswerten Frequenzbringer in dieser Zentrumsrandlage ermöglichen könnte (mit einer möglichen Verkaufsfläche von höchstens etwa 1 270 m<sup>2</sup> < 5 000 m<sup>2</sup> ist ein Einzelhandelsvorhaben an diesem Standort nach dem REHK ohne weitere Prüfung regional konsensfähig).

Seit der Aufgabe des früheren Discounters auf dem südlich angrenzenden Privatgrundstück wurde die Beschränkung der Parkdauer auf dem Parkplatz aufgehoben, seitdem wird der Parkplatz zunehmend von Dauerparkern belegt. Das Vorhalten von Dauerparkplätzen in dieser innerstädtischen Lage durch die öffentliche Hand ist jedoch nicht zu rechtfertigen, Kundenstellplätze dagegen können im Zuge einer Bebauung des Grundstückes (wieder) entstehen. Die (moderate) Hanglage des Grundstückes bietet den Bau von Stellplätzen im Untergeschoss mit rückwärtiger Zufahrt geradezu an. Angestrebt wird, dass im Zuge der Neubebauung ein über den erforderlichen Nachweis für die Neubebauung hinausgehendes Angebot an Stellplätzen (mindestens 15 Stellplätze zusätzlich) errichtet wird, das auch von Kunden umliegender Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen/Praxen genutzt werden kann. Realisierbar wäre ein solches über den eigenen Bedarf des Investors hinausgehendes Angebot an Stellplätzen zum Beispiel durch eine Bewirtschaftung des oder der Parkgeschosse, wobei die Parkgebühren bei Einkäufen in den Ladengeschäften erstattet werden könnten.

Auch in stadtgestalterischer Hinsicht ist die Schließung der durch den Parkplatz verbliebenen größeren Lücke in der Bebauung ein Gewinn. Aufgrund der in der näheren Umgebung vorhandenen ein wenig diffusen baulichen Struktur mit Einzel- und Doppelbauten wie auch ge-

geschlossenen Bauabschnitten ließe sich auch ein sich über beide Plangrundstücke erstreckender Baukörper städtebaulich einfügen.

Angestrebt werden sollte im Erdgeschoss eine Einzelhandelsnutzung (auch mehrere Ladeneinheiten wären möglich, sollte kein größerer Betreiber gefunden werden), in den Obergeschossen könnten Dienstleistungen, Praxen, Büros wie auch Wohnungen entstehen. Die Anlieferung der Geschäfte und Zufahrt zu den Kundenstellplätzen hätte aufgrund der Kurvenlage der Grundstücke rückwärtig über die Düringer Straße zu erfolgen.

## **6. Planinhalte**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Als Art der Nutzung ist für die Plangrundstücke Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da eine Nachfrage nach Büro- und Dienstleistungsräumen in dieser Randlage des Zentrums nicht grundsätzlich vorausgesetzt werden kann, sollen oberhalb des Erdgeschosses auch Wohnungen generell zulässig sein (siehe textliche Festsetzung II Nr. 1).

Um eine Attraktivierung der Erdgeschosszonen und Schaufensterfronten und eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion des hier abfallenden Nebenzentrums Lüttringhausen zu erreichen, werden Vergnügungsstätten (und damit auch Spielhallen als eine Unterart der Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in den Erdgeschossen des Kerngebiets ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung II Nr. 2). Allgemein zulässig bleiben sie somit jedoch weiterhin in den Obergeschossen sowie in etwaigen Untergeschossen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 2,4 Werte leicht unterhalb der Obergrenzen der BauNVO festgesetzt, um auch hinsichtlich der Bebauungsdichte eine Einfügung in die nähere Umgebung zu erreichen sowie einen dem Standort angemessenen Anteil an begrünten Freiflächen auf dem Grundstück zu sichern.

Um mit dieser Angebotsplanung sowohl eine getrennte wie auch grundstücksübergreifende Nutzung und Bebauung offen zu halten, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die innerhalb der Baugrenzen sowohl eine offene wie auch geschlossene Bauweise ermöglicht. Die Längenenwicklung eines geschlossenen Baukörpers wird aufgrund seiner Lage in dem geschwungenen Kurvenbereich der Straßeneinmündung in Gänze nicht (oder kaum) wahrzunehmen sein und wäre hier als Kreisbogen zu messen. Mit einer möglichen Längenenwicklung von etwa 70 m wird die in einer offenen Bauweise zulässige um höchstens 20 m überschritten. In städtebaulicher Hinsicht bestehen aufgrund der in der näheren Umgebung leicht diffusen baulichen Struktur mit Einzel- und Doppelbauten wie auch geschlossenen Bauabschnitten keine Bedenken und würde sich diese Längenenwicklung einfügen.

### **6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Plangrundstücken sichert neben baurechtlich einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen auch die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu der im Rückraum sich anschließenden Wohnbebauung. Die Festlegung eines Korridors für die aufstehenden Gebäudeteile stellt darüber hinaus sicher, dass eine Bebauung mit dem Bogenverlauf der Straßeneinmündung mitschwingt.

Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Pflanzstreifen für die Aufgrünung mit heimischen Gehölzen festgesetzt.

### **6.3 Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans im Grunde nicht enthalten, jedoch wird die Begrenzung des Straßenraumes der Barmer Straße gegenüber dem bisherigen Bauplanungsrecht geringfügig modifiziert. Die Plangrundstücke liegen unmittelbar an den Verkehrsstraßen Barmer Straße und Beyenburger Straße an, das städtische Grundstück des bisherigen Parkplatzes wird darüber hinaus von der Düringer Straße aus rückwärtig erschlossen. Von hier aus sollen auch die Anlieferung sowie Zu- und Abfahrt der Beschäftigten- und Kundenstellplätze erfolgen.

Mit den bestehenden Buslinien in der Barmer Straße und dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Schienen-Haltepunkt Lüttringhausen ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert, die dazu erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und –einrichtungen sind vorhanden.

### **6.5 Grün- und Spielflächen**

Spielflächen in noch fußläufiger Entfernung sind in dem südlich angrenzenden Wohngebiet Am Eisenstein vorhanden. Mit dem östlich der Bahnlinie gelegenen Naturschutzgebiet des Marscheider Bachtals ist Landschaftsfreiraum ebenfalls in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

### **6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Bebauungsplanung Nr. 628 nicht verbunden, die Grundstücke sind mit Ausnahme geringfügigen Restgrüns bereits vollständig versiegelt. Durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden mindestens gleichgroße Anteile der Grundstücksflächen künftig von einer Bebauung freizuhalten und zu begrünen sein.

### **6.7 Altlasten**

Für das Plangebiet und den näheren Umgebungsbereich wurde eine Altlasten-Ersterfassung durchgeführt. In dem Plangebiet selber wurden Vornutzungen, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, nicht ermittelt. Hinweise auf Vornutzungen einzelner Grundstücke im näheren Umgebungsbereich liegen vor, jedoch sind von diesen Grundstücken ausgehende Auswirkungen auf das Plangebiet aufgrund der Lage und Topografie nicht zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen wurden von der unteren Bodenschutzbehörde nicht für erforderlich gehalten.

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.

## 6.8 Immissionsschutz

Einwirkungen von Gewerbelärm oder sonstigen betrieblichen Immissionen auf die Plangrundstücke sind nicht zu erwarten.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Geräuschsituation und etwaiger erforderlich werdender Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei war zum einen der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm zu ermitteln, zum anderen waren die Auswirkungen der durch die Planung neu erzeugten Verkehrsmengen, die über die Düringer Straße zu- und abfahren sollen, auf das angrenzende Wohngebiet zu untersuchen.

Die Barmer Straße weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von ca. 18.000 Kfz, die Beyenburger Straße eine DTV von ca. 6.900 Kfz auf. Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass zur Barmer Straße und zur Beyenburger Straße hin die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete (Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Mai 1987) sowohl tagsüber wie auch nachts deutlich überschritten werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen zu diesen Straßen hin sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aufgrund der Abstandsverhältnisse von Bebauung zu Straße nicht möglich sind, wird der erforderliche Schallschutz für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden durch die Festsetzung von Mindestanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude (Fenster, Wände und Dächer ausgebaute Dachgeschosse) im Sinne der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sichergestellt (siehe textliche Festsetzung I Nr. 1 und zeichnerische Kennzeichnung der betroffenen Bereiche). Konkret wurden in dem Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 gekennzeichnet, wie sie sich bei freier Schallausbreitung ergeben. Für die ermittelten Lärmpegelbereiche sind dann die in der Tabelle (entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109) enthaltenen jeweiligen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile festgesetzt.

Darüber hinaus werden für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV, V, VI und VII fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen mit den entsprechenden Schalldämm-Maßen festgesetzt, für die sonstigen Schlafräume in Lärmpegelbereichen mit nächtlichen Beurteilungsspeglern über 45 dB(A) werden diese lediglich empfohlen (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, dass 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.

Die Erschließung der Plangrundstücke soll künftig über die Düringer Straße erfolgen. Da konkrete Nutzungen bisher nicht feststehen, wurde zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen die Verkehrserzeugung in zwei Varianten mit kerngebietstypischer Bebauung modellhaft abgeschätzt. In einer Variante 1 wurde eine kleinteilige Mischung von Läden, Restaurants und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen sowie eine Mischung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen mit teils stärkerem, teils schwachen Besucherverkehr angesetzt, die zu einer geringeren Verkehrserzeugung führt. In einer Variante 2 wurden als worst-case-Szenario für das Erdgeschoss ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel, für die beiden Obergeschosse ausschließlich Büro- und Dienstleistungsnutzungen mit starkem Besucherverkehr unterstellt, die sowohl zu stärkeren Kunden- und Besucherverkehr wie auch zu stärkerem Wirtschaftsverkehr führen. Beide Varianten wurden zur Ermittlung der verkehrlichen Schallemissionen untersucht.

Die Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass das Geräuschaufkommen durch den Verkehr in der Düringer Straße auch für die Variante 2 unter den Grenzwerten der

Verkehrslärmschutzverordnung bleiben, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an dem östlich an die Plangrundstücke angrenzenden Grundstücke jedoch überschritten werden.

Die Richtwertüberschreitung wird jedoch laut schalltechnischem Gutachten „maßgeblich durch den Anlieferungsbetrieb (Be- und Entladen von Lkw) verursacht“. Im Sinne eines worst-case-Szenarios wurde dabei die Anlieferung entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze unterstellt. Die Einhaltung der Richtwerte kann jedoch durch den Einbau von akustisch wirksamen Torrandabdichtungen und den Bau einer Lärmschutzwand bzw. durch eine komplette Einhausung des Anlieferungsbereichs erreicht werden.

Im Bebauungsplan wurde daher vorsorglich die Einhausung des Anlieferungsbereichs festgesetzt. Von dieser Festsetzung kann im baurechtlichen Genehmigungsverfahren dann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der erforderliche Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung auch auf andere Weise (Teilabschirmung, Lärmschutzwand) sicher gestellt werden kann.

## **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.

## **8. Bodendenkmäler**

Baudenkmäler bestehen in dem Planbereich nicht. 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 werden zur Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht erforderlich sein.

## **10. Kosten- und Finanzierung**

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

## **11. Flächenbilanz**

- |                                  |     |                      |           |
|----------------------------------|-----|----------------------|-----------|
| – Größe des Plangebietes:        | ca. | 2 730 m <sup>2</sup> |           |
| – Größe des Kerngebiets (MK):    | ca. | 2 505 m <sup>2</sup> |           |
| – überbaubare Grundstücksfläche: | ca. | 1 895 m <sup>2</sup> | < 0,8 GRZ |

Anlagen:

- Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Schallimmissionstechnische Untersuchung vom 06.09.2010; Grasy + Zanolli engineering
- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Ausgabe November 1989, Änderung A 1 vom Januar 2001