

Entscheidungsbegründung

Gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bebauungsplan Nr. 637 - Gebiet: Vieringhausen, zwischen der Straße Vieringhausen und der Bahnstrecke

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes
3. Räumlicher Geltungsbereich / Bestehende Nutzungen

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan West
4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse
5. Planungsrechtliches Verfahren

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Planungsziele / Städtebauliches Konzept
2. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
3. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr
4. Ver- und Entsorgung
5. Planinhalte

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Fußbodenhöhe / Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe
- 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3.1 Bauweise
 - 5.3.2 überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4 Stellplätze
- 5.5 Grünflächen und Spielplätze
- 5.6 Bäume und Sträucher
- 5.7 Bau- und Bodendenkmäler
- 6. Umweltbezogene Belange
 - 6.1 Umweltverträglichkeit / Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
 - 6.2 Artenschutz
 - 6.3 Immissionsschutz
 - 6.4 Altlasten
- 7. Kampfmittel
- 8. Flächenbilanz

IV. Umsetzung des Bebauungsplanes

- 1. Sozialplan
- 2. Kosten / Finanzierung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Ein im Plangebiet ansässiger Werkzeugmaschinenhersteller beabsichtigt den Produktionsstandort aufzugeben, als Folgenutzung wird auf dem mindergenutzten Areal eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit den zugehörigen Stellplätzen angestrebt.

Da die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts in diesem Bereich mit den Zielen der Stadt Remscheid grundsätzlich vereinbar ist, sollen mit dem BP 637 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 637 befindet sich im Stadtbezirk Alt-Remscheid, im Stadtteil Vieringhausen. Das Gelände liegt südöstlich der Straße Vieringhausen zwischen der Brückenstraße und der Güldenwerther Bahnhofstraße.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch eine Mischung aus Wohnungen und gewerblichen Nutzungen geprägt, unmittelbar gegenüber des Plangebiets befindet sich ein Industriebetrieb für Gleisketten.

3. Räumlicher Geltungsbereich / Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet des BP 637 wird im Westen begrenzt durch die Straße Vieringhausen und im Norden durch die südliche Grenze des Grundstücks Vieringhausen 117. Im Osten bildet die Bahnstrecke der Regionalbahnlinie 47 die Grenze und im Süden die Grenze des Grundstücks Vieringhausen 131.

Im Plangebiet befinden sich die Gebäude der Werkzeugmaschinenfirma und ein Wohnhaus. Der Rest des Plangebiets ist eine Brachfläche, hier sind ehemalige Betriebsgebäude der Firma abgerissen worden und es wurde Bodenmaterial angeschüttet. Unmittelbar an der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebiets liegen Wohngebäude, die aber selber nicht zum Plangebiet gehören.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, außerdem sind die Straße Vieringhausen und die Bahnstrecke als wichtige Verkehrswege dargestellt.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit: 23.12.2010) stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar. Da die geplante Nutzung teilweise nicht der Darstellung des FNP entspricht, soll der FNP im gem. § 13a (2) Nr. 2 berichtigt werden. Wie unter Punkt III.1 dargestellt, wird die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

3. Landschaftsplan West

Das Gebiet des BP 637 liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans West der Stadt Remscheid. Östlich des Bahndamms schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Morsbachtal, Eschbachtal, Seitentäler und Hänge an. In rund 200m Entfernung befindet sich ein Teil des Naturschutzgebiets Hammertal.

4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet des BP 637 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Verlauf der Straße Vieringhausen wird durch die Fluchtlinienpläne G 14 und V2II festgesetzt. Da der BP 637 selbst keine Straßenbegrenzungslinie festsetzt, ergeben sich hier keine Überschneidungen.

5. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 637 betrifft die Neunutzung eines mindergenutzten Betriebsgeländes in einem bebauten Bereich. Es handelt sich also um eine Maßnahme der Innenentwicklung, deshalb wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind gemäß § 13a (1) BauGB gegeben, da die zulässige Grundfläche kleiner ist als 20.000 m² und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete betroffen sind. Das geplante Vorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer Geschossfläche über 1.200m² unterliegt gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Entsprechend der gem. UVP durchgeführten überschlägigen Prüfung sind von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten (s.u.), so dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Deshalb kann der BP 637 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet sollen die nicht mehr produktionsnotwendigen Flächen und Gebäude der ansässigen Firma einer Nachnutzung zu Verfügung gestellt werden. In der Nähe befindet sich derzeit das Grundversorgungszentrum Vieringhausen im Kreuzungsbereich der Solinger Straße und Vieringhausen. Der hier vorhandene Lebensmittel-Supermarkt übernimmt die unmittelbare Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Vieringhausen. Im nördlichen Teil dieses Grundzentrums an der Solinger Straße findet sich nur relativ kleinteilig strukturierter Streubesatz, darunter eine Apotheke.

Der bestehende Supermarkt ist wegen der beengten Grundstücksverhältnisse nicht optimal aufgestellt und am Standort selbst als auch im nördlich angrenzenden Areal bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten. Das Plangebiet des BP 637 mit seinen mindergenutzten Flächen befindet sich in geringer Entfernung und stellt wegen der schwierigen topografischen Situation den nächsten sinnvollen Bereich für die Ansiedlung eines Supermarkts dar, der aktuellen Wettbewerbsanforderungen genügt. Zusätzlich befindet sich schräg gegenüber des Plangebiets ein Lebensmitteldiscounter, so dass hier eine zentrale Struktur entsteht.

Um die Auswirkungen einer Ansiedlung eines wettbewerbsfähigen Supermarkts festzustellen, ist eine entsprechende Auswirkungsanalyse erstellt worden, die als Anlage 1 beiliegt. Wegen der besonderen topografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen in Remscheid kann eine wohnortnahe und flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht nur in den im Regionalen Einzelhandelskonzept bestimmten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Es muss Zusatzstandorte geben, die einen eindeutigen Wohnbereichsbezug haben und so dimensioniert sind, dass sie der zu versorgenden Bevölkerung entsprechen. Sie dürfen die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen nicht beeinträchtigen, für Lückenschlüsse oder Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten sind darüber hinaus Anpassungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben sinnvoll (Auswirkungsanalyse S. 9).

Der bestehende Lebensmittelsupermarkt an der Einmündung Vieringhausen / Solinger Straße ist insbesondere wegen seiner beengten Stellplatzsituation und der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten nur eingeschränkt wettbewerbsfähig (Auswirkungsanalyse S. 16). Um einen zukunftsfähigen Alternativstandort bereit zu stellen, ist das Plangebiet des BP 637 die nächstgelegene Möglichkeit in Richtung Reinshagen / Westhausen, die ausreichende Fläche bietet und verfügbar ist. Die Orientierung in Richtung Südwesten ist sinnvoll, weil hier noch größere Wohngebiete mit nur eingeschränkter Grundversorgung liegen und die wichtigsten zentralen

Versorgungsbereiche in Richtung Innenstadt bzw. Hasten liegen. Mit dem gewählten Standort wird die Versorgungssituation so entzerrt.

Die Wettbewerbssituation in der näheren und weiteren Umgebung stellt sich folgendermaßen dar:

Betrieb	Sortiment	Standort
Vieringhausen		
Kaufpark	Lebensmittelsupermarkt	Vieringhausen 83
Penny	Lebensmitteldiscounter	Vieringhausen 124
Reinshagen		
Aldi	Lebensmitteldiscounter	Güldenwerth 39
Getränke-Depot	Getränkemarkt	Güldenwerth 28
Schlecker	Drogeriefachmarkt	Reinshagener Str. 45
Umliegende Standorte		
Lidl	Lebensmitteldiscounter	Schüttendelle 49
Nahversorgungszentrum Hasten	Fachmarktzentrum	Königstraße 201-205
Aldi	Lebensmitteldiscounter	Kippdorfstraße 6
HUZUR	Lebensmittelladen	Kremenholler Straße
Kaufpark	Lebensmittelsupermarkt	Alexanderstraße 43

Auswirkungsanalyse S. 16ff

Die aufgeführten Betriebe in den Stadtteilen Vieringhausen, Reinshagen (und Westhausen) erwirtschaften in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Umsatz von rund 11,5 Mio €. Einschließlich der umliegenden Standorte wird ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von 35,4 Mio € erzielt. (Auswirkungsanalyse S. 18)

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Angebot des geplanten Supermarkts sich überwiegend an den kurzfristigen Bedarf richtet, liegt das potenzielle Kerneinzugsgebiet bei einer fußläufigen Entfernung von rund 700m. Dieser Bereich reicht ungefähr von der Einmündung der Straße Am langen Siepen im Norden bis zum Hof Güldenwerth im Süden, hier leben ca. 1.900 Einwohner. Als erweiterter Einzugsbereich mit geringerer Bindung an den Standort werden die übrigen Bereiche von Vieringhausen, Reinshagen, ganz Westhausen sowie der südöstliche Teil von Morsbach gewertet. Die Bevölkerungszahl hier beträgt rund 7.300 Einwohner. Bei Ausgaben von 2.338 € pro Kopf und Jahr für nahversorgungsrelevante Sortimente, ergibt sich so ein Nachfragevolumen von ca. 17,1 Mio €. Wenn man nun den Umsatz der bestehenden Nahversorgungsbetriebe in Vieringhausen und Reinshagen dem Nachfragevolumen gegenüber stellt, zeigt sich, dass rund ein Drittel der Kaufkraft an Einkaufsorte außerhalb des Stadtteils abfließt. (Auswirkungsanalyse S. 21ff)

Für den geplanten Supermarkt wird bei einer Verkaufsfläche von rund 1.500m² von einer Umsatzerwartung von rund 6,3 Mio € ausgegangen, davon entfallen rund 5,6 Mio € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und 0,7 Mio € auf sonstige Randsortimente (z.B. Aktionswaren). Die nahversorgungsrelevanten Umsätze werden voraussichtlich zu ca. 23% aus dem Kerneinzugsgebiet entstammen und zu ca. 60% aus dem erweiterten Einzugsbereich. Dabei werden im Kerneinzugsgebiet ca. 33% der Kaufkraft gebunden und im erweiterten Gebiet ca. 30%. Insgesamt werden damit rund 83% der sortimentspezifischen Kaufkraft in den Stadtteilen gebunden, d.h. der Versorgungsgrad vor Ort in den Stadtteilen wird verbessert, ohne dass im Saldo Kaufkraft aus anderen Stadtteilen abgezogen wird. (Auswirkungsanalyse S. 27f)

Die erwarteten Umsätze des geplanten Supermarkts gehen zu Lasten anderer Anbieter, dabei werden vor allem Anbieter mit gleicher Angebotsausrichtung in räumlicher Nähe zum Standort betroffen sein. Dementsprechend ist zu erwarten, dass der Hauptteil der Umsatzumverteilung gegenüber dem Kaufpark-Standort Vieringhausen erfolgen wird. Hier wird mit einer Umverteilung von ca. 73 % gerechnet. Das würde heißen, dass sich diese Filiale kurz- bis mittelfristig von dem Standort zurückziehen müsste. Gegenüber den übrigen o.g. Einzelhandelsstandor-

ten würde die Umverteilung zwischen 1,6% und 6,6% ausmachen, dabei wäre das Nahversorgungszentrum Hasten mit 6,6% am stärksten betroffen. Bei allen diesen Standorten kann aber eine Existenzgefährdung ausgeschlossen werden. (Auswirkungsanalyse S. 29ff)

Mit der Ansiedlung des Lebensmittelsupermarkts im Plangebiet des BP 637 kommt es voraussichtlich zu einer Verlagerung der Nahversorgungsfunktion von der Einmündung Vieringhausen / Solinger Straße. Da dieser Standort wegen seiner eingeschränkten räumlichen Situation keine sehr wettbewerbsgünstige Position hat, kann mit der Neuansiedlung eine dauerhafte Sicherung der Nahversorgung erfolgen. Dabei bleibt die fußläufige Anbindung nach Vieringhausen bei etwas größerer Entfernung erhalten. Dies überwiegt letztendlich gegenüber einer Sicherung des bestehenden Standorts. (Auswirkungsanalyse S. 33ff)

2. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Vieringhausen, von der aus die Bauflächen des Plangebiets direkt erschlossen werden.

Im Umkreis von rd. 350 m um das Plangebiet befinden sich der Bahnhof Gùldenwerth der RE-Linie 47 Wuppertal – Remscheid – Solingen sowie die Bushaltestellen Gùldenwerth Bahnhof, Kolpingstraße und Solinger Straße. Von diesen aus verkehren Busse zur Remscheider Innenstadt, nach Solingen Burg und ins Morsbachtal. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist also gesichert.

3. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Eine gesonderte innere Erschließung wird wegen der geringen Größe des Plangebiets nicht festgesetzt, die Grundstücke werden direkt über die Straße Vieringhausen erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, für den geplanten Einzelhandelsstandort wird eine Fläche zur Anlage von Stellplätzen festgesetzt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist grundsätzlich gesichert. In der Straße Vieringhausen liegen Schmutz- und Regenwasserkanäle, die ausreichend leistungsfähig sind. Für den geplanten Supermarkt ist aus städtebaulichen Gründen eine minimale und maximale Fußbodenhöhe festgesetzt worden. Bei den gegebenen Geländebeziehungen und der Höhenlage des Regenwasserkanals in der Straße Vieringhausen kann das anfallende Dachflächenwasser im freien Gefälle der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Unter der geplanten Fläche für die Stellplätze ist im Zuge des Abrisses der ehemaligen Fabrikgebäude eine Versickerungsanlage angelegt worden. Bei der später erfolgten Anschüttung wurde die Zugänglichkeit der Versickerungsanlage durch Schächte gesichert. Die Versickerungsanlage ist auf die Entwässerung der geplanten Stellplatzfläche ausgelegt, die Genehmigung ist allerdings inzwischen ausgelaufen. Zur Entwässerung der Stellplatzfläche bestehen also folgende Möglichkeiten: Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Versickerungsanlage, wenn die Leistungsfähigkeit nachgewiesen worden ist und eine neue Genehmigung erteilt worden ist. Alternativ kann eine neue Versickerungsanlage erstellt werden, die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des gewachsenen Bodens ist beim Bau der bestehenden Versickerungsanlage nachgewiesen worden. Schließlich ist es auch möglich die Stellplatzentwässerung bei entsprechender Höhenlage an die Regenentwässerung des Supermarktgebäudes anzuschließen. Dabei muss ggf. eine gedrosselte Einleitung vorgesehen werden. Außerdem ist es möglich, Teilflächen an die Kanalisation anzuschließen und die Restflächen an die Versickerungsanlage. Die Regenentwässerung des Plangebiets kann also gesichert werden.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einzelhandel

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird für den größten Teil des Plangebiets ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Entsprechend der Funktion als Grundversorgungszentrum wird das Sortiment überwiegend auf nahversorgungsrelevante Angebote beschränkt (z.B. Nahrungsmittel, Drogerieartikel). Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente werden als Hauptangebote ausgeschlossen, da der geplante Standort wie oben dargestellt, zur Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung dienen soll und vergleichbare Alternativstandorte nicht vorhanden sind. Diese geplante Nutzungsstruktur lässt sich planungsrechtlich nur durch die Festsetzung eines Sondergebiets erreichen, da sie keinem bestehenden Baugebietstyp gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet beträgt rund 1.500 m², um den Rahmen eines Nahversorgungszentrums im Verhältnis zu den versorgten Wohngebieten nicht zu überschreiten. Derzeit besteht das Plangebiet aus drei Flurstücken bzw. Teilen davon, die für ein gemeinsames Vorhaben genutzt werden sollen. Um bei eventuellen zukünftigen Änderungen ein „Windhundrennen“ um die Nutzung der Flächen auszuschließen, wird die zulässige Verkaufsfläche über eine Verkaufsflächenzahl festgelegt. Diese beschreibt das Verhältnis der zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche. Bei einer Größe des Sondergebiets von ca. 6.500 m² ergibt sich eine Verkaufsflächenzahl von rund 0,24, d.h. pro Quadratmeter Grundstücksfläche sind 0,24 m² Verkaufsfläche zulässig.

Mischgebiet

Für den verbleibenden Betriebsstandort Vieringhausen 131 und das Wohnhaus Vieringhausen 129 wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das bestehende kleinteilige Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen soll hiermit dauerhaft gesichert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Sondergebiet:

Der Anteil der überbaubaren Fläche an der Grundstücksfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, gemäß § 17 der BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ in Sondergebieten 0,8. Für den BP 637 wird eine Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um eine gute Ausnutzung zu gewährleisten und die städtebauliche Zielsetzung eines Grundversorgungsstandorts zu erreichen. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen (s.u.) sind ca. 40 % der Grundstücksfläche mit Gebäuden bebaubar. Die übrige Fläche kann für Stellplätze und Zufahrten genutzt werden. Die zulässige Fläche aller Geschosse im Verhältnis zur Grundstücksfläche wird über die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für das Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, damit kann das Gebäude grundsätzlich zweigeschossig ausgeführt werden, z.B. für Sozialräume.

Mischgebiet:

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, dies entspricht dem möglichen Höchstwert gem. §17 BauNVO. Damit wird eine angemessene Grundstücksausnutzung möglich, insbesondere im Hinblick auf die mögliche gewerbliche Nutzung im Mischgebiet. Die derzeit bestehende Bebauung auf dem Grundstück Vieringhausen 131 überschreitet die festgesetzte GRZ. Solange diese Gebäude bestehen bleiben, unterliegen sie dem Bestandsschutz, eine eventuelle Neubebauung muss die festgesetzte GRZ einhalten. Damit ist auch eine städ-

tebaulich sinnvolle Nachnutzung erhaltenswerter Bausubstanz möglich. Die GRZ wird im Mischgebiet mit 1,2 festgesetzt, damit sind zwei Vollgeschosse möglich. Dies entspricht der Bestandsbebauung und dem Höchstwert gem. § 17 BauNVO.

5.2.2 Fußbodenhöhe / Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Für das Sondergebiet wird im Bereich der überbaubaren Fläche eine Fußbodenhöhe zwischen 257 und 258 m über NN festgesetzt, dies entspricht ungefähr der Höhe der Straße im Bereich der Hausnummer 131. Diese Festsetzung ist erforderlich, da das Grundstück heute fast vollständig baulich genutzt wird, so dass eine Bestandsgeländehöhe kaum zu erkennen ist. Außerdem wird mit der festgesetzten Höhe erreicht, dass das Sondergebiet einerseits so tief wie möglich liegt, um Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen so gering wie möglich zu halten. Andererseits liegt das Gebäude so hoch, dass die Erschließung und Entwässerung mit vertretbaren Steigungsverhältnissen möglich ist. Eine gesonderte Höhenfestsetzung für den Bereich der Stellplätze ist nicht erforderlich, da diese sich bei der festgesetzten Nutzung eines Lebensmittelmarktes an der Fußbodenhöhe des Gebäudes und an des Straßenanschlusses orientieren.

Für das Sondergebiet wird die zulässige Höhe nicht über die Anzahl der Geschosse bestimmt, da dies im Bereich Einzelhandel mit relativ großen Geschosshöhen nicht aussagekräftig ist. Eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhe wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe über NN vorgenommen, dieses Maß ist unabhängig von der gewählten Bauform. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 265 m ü.NN, das liegt ca. 7 m über der festgesetzten Geländehöhe (s.u.) und ungefähr so hoch wie die heute in diesem Bereich vorhandenen Hallen.

Für das Mischgebiet werden maximal 2 Vollgeschosse als Gebäudehöhe festgesetzt, dies entspricht dem Gebäudebestand. Darüber hinaus wird für die rückwärtigen Anbauflächen eine maximale Gebäudehöhe von 264 m über NN festgesetzt, um Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Vorderhäuser, durch zu hohe Anbauten zu vermeiden. Die festgesetzte Höhe liegt deutlich unter der Traufhöhe der Vorderhäuser, ermöglicht aber noch eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mit rund 6,50 m möglicher Gebäudehöhe.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Sondergebiet

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt in der Form, dass sowohl mit als auch ohne Grenzabstand gebaut werden darf. An der westlichen Grenze des Sondergebiets kann damit die bestehende grenzständige Bebauung aufgenommen werden, soweit die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür bestehen. Für das benachbarte Grundstück ergeben sich hieraus keine wesentlichen Änderungen, da die festgesetzte Gebäudehöhe im wesentlichen den bestehenden Gebäuden entspricht und ggf. bestehende Öffnungen in der Grenzwand zu schließen sind. Außerdem können auch Gebäude über 50m Länge gebaut werden. Mit dieser Regelung kann die Bestandfläche optimal nachgenutzt werden.

Mischgebiet

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Grenzabstände einzuhalten sind, dies entspricht der vorhandenen Situation bei den Vorderhäusern. Die hintere Bebauung auf dem Grundstück Vieringhausen 131 hält zum südwestlich angrenzenden Grundstück derzeit keinen Grenzabstand ein. Diese Situation soll zur Sicherstellung eine aufgelockerten Bebauung geändert werden. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz, eine Neubebauung muss aber die Grenzabstände einhalten.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen bestimmt, die festsetzen, bis wohin gebaut werden darf.

Sondergebiet:

Die Baugrenzen werden im Sondergebiet so festgesetzt, dass die Grundfläche der bestehenden Gebäude nachgenutzt werden kann und teilweise geringfügige Erweiterungen möglich sind. Dies betrifft insbesondere die südwestliche Grundstücksgrenze, wo die Gebäude heute auf der Grundstücksgrenze stehen. Damit wird eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Rahmen der heutigen städtebaulichen Situation sichergestellt. Dadurch dass die Neubebauung zum Nachbargrundstück eine geschlossene Wand aufweisen muss, ergeben sich auch in diesem Bereich Verbesserungen.

Mischgebiet:

Im Mischgebiet werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sie die bestehenden Vorderhäuser umfassen sowie einen rückwärtigen Anbau ermöglichen. Dabei ist zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3 m vorgesehen. Damit wird eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt. Die Baugrenzen im hinteren Grundstücksteil werden in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde so festgesetzt, dass die denkmalgeschützten Vorderhäuser durch die möglichen Anbauten nicht beeinträchtigt werden.

5.4 Stellplätze

Für das Sondergebiet wird im nordöstlichen Bereich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, diese befindet sich ungefähr auf der heute vorhandenen Anschüttung. Die Fläche ist so groß, dass dort rund 90 Stellplätze angeordnet werden können. Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² liegt diese Anzahl im mittleren der Bereich der gem. Bauordnung erforderlichen Stellplätze (1 Stpl. Je 10 – 30 m² Verkaufsfläche). Die Zufahrt wird nordöstlich des Gebäudes Vieringhausen 129 festgesetzt..

Im nördlichen Bereich besteht ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht für das Grundstück Vieringhausen 117. Dieser Bereich ist im Bebauungsplanentwurf entsprechend gekennzeichnet, die o.g. Anzahl von Stellplätzen kann ohne Inanspruchnahme dieser Fläche erstellt werden.

5.5 Grünflächen und Spielplätze

Da das relativ kleine Plangebiet überwiegend für Einzelhandel genutzt werden soll, werden keine gesonderten Grünflächen festgesetzt. Außerdem werden keine Kinderspielplätze vorgesehen, da aus dem Plangebiet heraus kein wesentlicher Bedarf entsteht und die Plangebietsflächen sich wegen ihrer Lage und Topografie für einen Spielplatz schlecht eignen.

5.6 Bäume und Sträucher

Im Plangebiet selber ist vor allem der Garten des Grundstücks Vieringhausen 129 mit Bäumen bestanden, im Bereich des Sondergebiets stehen vorwiegend größere Nadelbäume. Die baumbestandene Böschung des Bahndamms liegt bereits außerhalb des Plangebiets. Wegen der vorgesehenen baulichen Nutzung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur auf den Böschungen entlang der Stellplatzanlage gesondert festgesetzt, un es wird pro 10 Stellplätze die Anpflanzung eines Baumes festgesetzt. Da die Anordnung der Stellplätze selbst nicht festgesetzt wird, wird auf ein Verortung der Baumstandorte verzichtet. Grundsätzlich sind aber baulich nicht genutzte Flächen zu begrünen.

5.7 Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich die eingetragenen Baudenkmäler Vieringhausen 129 und 131 (Villa), diese werden im Plan gekennzeichnet. Die Festsetzungen von Baugrenzen und Bauhöhen werden wie oben dargestellt so getroffen, dass sie im Verhältnis zu den Denkmälern maßvoll ausfallen. Die genaue Ausführung einer eventuellen ergänzenden Bebauung unterliegt dem Denkmalschutzrecht.

Hinweise auf Bodendenkmäler im Planbereich liegen nicht vor. 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

6. Umweltbezogene Belange

Das wesentliche Ziel des BP 637 ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 2.100 m² Bruttogeschossfläche. Gemäß Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Bruttogeschossfläche zwischen 1.200 m² und 5.000 m² der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit. Hierbei handelt es sich gem. § 3c UVPG um eine überschlägige Prüfung, ob das geplante Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

6.1 Umweltverträglichkeit / allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Zur Vorprüfung des Einzelfalls wird gem. § 3c UVPG die Anlage 2 zum UVPG herangezogen, auf dieser Grundlage werden nachfolgend tabellarisch die Merkmale des Vorhabens, des Standorts sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen dargestellt.

1. Merkmale der Vorhaben
1.1 Größe des Vorhabens: Bruttogeschossfläche max. ca. 2.100 m ² , diese liegt eher in der Nähe des unteren Schwellenwerts der Vorprüfungspflicht.
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft: Versiegelung bzw. Umbau von Flächen.
1.3 Abfallerzeugung: Anfallende Abfälle werden sachgerecht entsorgt, keine gefährlichen Abfälle
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen: Im wesentlichen Schallemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr sowie technische Anlagen (Lüftung, Kühlung)
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien: Kein erhöhtes Unfallrisiko, keine gefährlichen Stoffe o.ä.
2. Standort der Vorhaben
2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien): Derzeitige Nutzung Gewerbebrache, Anschüttung, Altgebäude
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien): Natur, Landschaft und Boden sind weitestgehend anthropogen überformt. Gewässer sind nicht betroffen. Altgebäude potenzieller Fledermausstandort. Altlastenverdacht auf dem Grundstück Vieringhausen 131.
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2.000-Gebiete: Nicht betroffen
2.3.2 Naturschutzgebiete: Nächstes NSG ca. 200m jenseits des Bahndamms, wegen Entfernung und Barrierewirkung Bahndamm keine Auswirkungen zu erwarten.
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente: Nicht betroffen
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete: Nächstes LSG ca. 50m jenseits des Bahndamms, wegen Barrierewirkung Bahndamm keine Auswirkungen zu erwarten.
2.3.5 Naturdenkmäler: Nicht betroffen
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen: Nicht betroffen
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope: Nicht betroffen
2.3.8 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete: Nicht betroffen
2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind: Nicht betroffen
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte: Lage innerhalb eines städtischen Siedlungsgebiets, Wohnnutzungen im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft
2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind: Baudenkmäler Vieringhausen 129 und 131 im Plangebiet.
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen
3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung): Die Auswirkungen betreffen nur das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung
3.2 grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen: keine
3.3 Schwere und der Komplexität der Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> o Versiegelung und Überbauung betrifft bebaute bzw. angeschüttete Bereiche, deshalb keine erheblichen Auswirkungen o Die Immissionsgrenzwerte werden an den nächsten Wohngebäuden eingehalten. Lärmemissionen der Lüftungs-/Klimatechnik werden so begrenzt, dass keine Grenzwertüberschreitungen auftreten können. o Eventuelle Fledermausquartiere in den Altgebäuden würden bei einer Neubebauung entfallen. In der umgebenden Altbebauung sind Ausweichquartiere vorhanden, keine erheblichen Auswirkungen o Der Altlastenverdacht bezieht sich auf eine Fläche, die wieder bebaut werden soll, so dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind, o Die Baudenkmäler werden durch die festgesetzten Baugrenzen gesichert und es werden nur maßvolle Anbauten ermöglicht. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen: Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen: Bauliche Auswirkungen sind dauerhaft, Emissionen erfolgen während der Betriebszeit. Wie oben dargestellt aber keine erheblichen Auswirkungen

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls sind wie oben dargestellt aufgrund des Vorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Damit ist für das Vorhaben gemäß § 3c UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

6.2 Artenschutz

Als planungsrelevante Arten können im Plangebiet potentiell die Zwergfledermaus und verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, gesicherte Nachweise hierzu liegen allerdings nicht vor. Da das Plangebiet weitestgehend anthropogen überformt ist, wird im Sinne der Verhältnismäßigkeit auf vertiefende Untersuchungen verzichtet. Die Zwergfledermaus bewohnt Spalten z.B. in alten Gebäuden, so dass mögliche Gefährdungen bei Abriss der bestehenden Gebäude entstehen könnten. Da in der Umgebung zahlreiche alte Gebäude vorhanden sind, stehen genug Ausweichquartiere zur Verfügung. Soweit die Gebäude vor Abriss auf einen mögliche Fledermausbesatz hin überprüft werden, ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden. Für Vögel kommen die wenigen vorhandenen Grünstrukturen als ggf. Brut- oder Nahrungshabitat in Betracht. Wenn die Freiräumung des Baufeldes im Winterhalbjahr erfolgt, ist wegen der geringen Größe dieser Bereiche nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Da also Planungshindernisse aus den artenschutzrechtlichen Regelungen nicht zu erwarten sind, wird in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde ein Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind zum einen die Auswirkungen der des geplanten Supermarkts auf die empfindlichen Nutzungen (Wohnen) in der Umgebung zu betrachten. Zum anderen sind die Einwirkungen der Straße Vieringhausen und der angrenzenden Regionalbahnstrecke auf die Wohnnutzungen im Plangebiet zu untersuchen. Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, das als Anlage 2 beigefügt ist.

Gewerbelärm:

Die wesentlichen Schallquellen bei der geplanten Supermarktnutzung sind der Parkverkehr, das Schieben von Einkaufswagen über den Parkplatz, die Warenanlieferung einschließlich Be- und Entladevorgängen und die Lüftungs-, Kühl- und Klimatechnik. Der vorhabenbezogene Verkehr ist nach Verlassen des Grundstücks nicht mehr auf den Gewerbelärm anzurechnen, weil aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Straße Vieringhausen (ca. 12.000 Kfz/24h) eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und keine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auf der öffentlichen Straße zu erwarten ist.

Für den Parkverkehr wird entsprechend der maximalen Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² eine Wechselrate von 1,64 pro Stellplatz und Stunde angenommen. Dabei werden Zuschläge z.B. für den Parksuchverkehr berücksichtigt, so dass die festgestellten Prognoseergebnisse auf der sicheren Seite liegen. Um die Geräuschemissionen der Einkaufswagen zu minimieren, muss die Parkplatzoberfläche glatt ausgeführt werden (z.B. Asphalt oder Betonpflaster ohne angeschrägte Kanten (Fase)). Für den Lieferverkehr werden 3 Belieferungen pro Tag angesetzt, einschließlich Rangiervorgängen und eines jeweils 30minütigen Be- und Entladevorgangs. Alle vorgenannten Tätigkeiten finden in der Tagzeit von 06:00-22:00 Uhr statt. Für die Lüftungs- und Klimatechnik wurde im Schallgutachten ermittelt, bei welchem Schallleistungspegel unabhängig vom Aufstellungsort der Geräte die einschlägigen Grenzwerte an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden. Da die Geräte betriebsbedingt auch zur Nachtzeit eingeschaltet sind, ist der geltende Nachtimmissionswert einzuhalten.

Im vorliegenden Schallgutachten ist festgestellt worden, dass die einschlägigen Grenzwerte an den umgebenden Wohngebäuden eingehalten werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Parkplatz mit einer glatten Oberfläche versehen wird und nur Lüftungs-, Kühl- und Klimageräte verwendet werden, die einen Schalldruckpegel von 45 dB(A) in 5 m Entfernung nicht überschreiten. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes werden die genannten Voraussetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Verkehrslärm:

Die Straße Vieringhausen verläuft unmittelbar entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets, sie ist als Landesstraße L 157 klassifiziert und weist eine Verkehrsstärke von rd. 12.000 Kfz / 24h auf. Außerdem verläuft südöstlich der Plangebiets die Regionalbahnlinie RB 47 auf der die Züge im 20 Minuten-Takt in Richtung Solingen bzw. Wuppertal verkehren.

Im vorliegenden Schallgutachten ist festgestellt worden, dass die Orientierungswerte insbesondere durch den Straßenverkehrslärm im Bereich des festgesetzten Mischgebiets überschritten werden. Da die Wohnbebauung in diesem Bereich vorhanden ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, nach denen bei Änderungen im Bestand bestimmte Schalldämmmaße der Gebäudeaußenhaut einzuhalten sind. Damit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

6.4 Altlasten

Das Grundstück Vieringhausen 119, 121, 123 ist unter der Nummer 680 im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten. Zu dem Grundstück liegen 2 Gutachten aus den Jahren 1989 und 2001 vor. Der Abbruch 2002 und die anschließende Geländeanschüttung wurden durch einen Gutachter begleitet und dokumentiert. 2009 erfolgten weitere Anschüttungen im Rahmen einer dafür erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis und Baugenehmigung. Altlastuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind auf diesem Grundstück nicht erforderlich.

Bei dem Wohnhausgrundstück Vieringhausen 129 liegen keine Hinweise zu einer gewerblichen Nutzung vor, Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Das Grundstück Vieringhausen 131 ist unter der Nummer 791 im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten.

Seit 1854 befindet sich auf dem Grundstück eine Werkzeugfabrik mit Schmiede, zeitweiliger Galvanik (bis 1975), Brüniererei (bis 1989) und Lackiererei. Von mindestens 1931 bis 1964 konnte der Betrieb aufgrund der topographischen Situation nicht an den Kanal angeschlossen werden. Die Betriebsabwässer wurden in wasserdichten Gruben gesammelt. Für dieses Grundstück ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden, die Ergebnisse werden liegen als Anlage 3 dieser Begründung bei.

Bei den Untersuchungen wurden keine Schadstoffgehalte festgestellt, die bei der geplanten gewerblichen Nutzung mit einem Lebensmittelsupermarkt eine Gefährdung darstellen. Ebenfalls lassen die durchgeführten Eluatanalysen keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser erkennen. Nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen kann der im Zuge des Rückbaus und der Neubaumaßnahme anfallende Bodenaushub entsprechend den Vorgaben der LAGA 2004 Z 2 verwertet werden.

Mit dem vorliegenden Bericht kann immer nur eine Aussage über einen begrenzten Ausschnitt eines Grundstücks getroffen werden, da eine flächendeckende Untersuchung nicht möglich ist. So ist aufgrund der bestehenden älteren Gewerbebebauung nicht auszuschließen, dass im Umfeld der jetzt ermittelten leicht erhöhten Kohlenwasserstoffgehalte noch höhere Belastungen vorhanden sind. Deshalb wird die Fläche vorsorglich als Hinweis gekennzeichnet.

7. Kampfmittel

Der staatliche Kampfmittelräumdienst hat die vorliegenden Informationen zum Plangebiet ausgewertet, diese konnten teilweise nicht ausgewertet werden. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird einer

schichtweise Abtragung um c. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Flächenbilanz

Der Entwurf des BP 637 ist durch folgende wesentliche Flächengrößen gekennzeichnet:

Plangebiet gesamt:	ca. 8.000 m ²
Sondergebiet:	ca. 6.500 m ²
davon überbaubare Grundfläche:	ca. 2.700 m ²
Mischgebiet:	ca. 1.500 m ²
davon zulässige (überbaubare) Grundfläche:	ca. 650 m ²

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich, da nicht in die bestehende Wohn- und Arbeitssituation eingegriffen wird.

2. Kosten / Finanzierung

Im Plangebiet ist keine öffentliche Erschließung festgesetzt, die äußere Erschließung ist vorhanden. Deshalb entstehen für die Stadt Remscheid keine Kosten.

Anlagen:

1. Auswirkungsanalyse zur An siedlung eines Lebensmittelsupermarktes in Remscheid-Vieringhausen, BBE Handelsberatung, Köln, August 2011
2. Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 637 – Vieringhausen-, Remscheid, Granner+Partner, Bergische Gladbach, 16.08.2011
3. Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 637 Bereich Vieringhausen in Remscheid, GeoConsult, Bochum, 26.08.2011
4. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Ausgabe November 1989, Änderung A 1 vom Januar 2001