

## Entscheidungsbegründung

Bebauungsplan Nr. 660 - Gebiet: Schüttendelle, Vieringhausen  
und Rosenstraße



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	4
2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	4
3	Bestandsbeschreibung.....	4
4	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
4.1	Regionalplan Düsseldorf .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Landschaftsplan West.....	7
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
4.5	Sonstige Planungen .....	8
5	Planungsrechtliches Verfahren.....	9
6	Städtebauliche Konzeption.....	9
6.1	Planungsziele / Städtebauliches Konzept.....	9
6.2	Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung.....	10
6.3	Innere Erschließung / Ruhender Verkehr .....	10
6.4	Ver- und Entsorgung .....	11
7	Planinhalte .....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
7.1.1	Baugebiete.....	12
7.1.2	Festsetzungen zum Einzelhandel.....	14
7.1.3	Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
7.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	19
7.2.2	Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe.....	20
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	21
7.4	Spielplatz .....	22
7.5	Grünflächen .....	23
7.6	Verkehrsflächen .....	23

7.7	Nachrichtliche Übernahmen .....	23
8	Umweltbezogene Belange.....	24
8.1	Immissionsschutz.....	24
8.2	Landschaft / Artenschutz .....	25
8.3	Klimaschutz.....	26
8.4	Altlasten .....	26
8.5	Feuerwehr.....	27
8.6	Fazit der umweltbezogenen Belange .....	27
9	Flächenbilanz .....	27
10	Umsetzung des Bebauungsplans .....	27
10.1	Sozialplan .....	27
10.2	Kosten / Finanzierung / Entschädigung .....	28
11	Anlagen.....	28
12	Abbildungsverzeichnis.....	29

## **1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Die städtebauliche Situation entlang der Straße Schüttendelle bzw. Vieringhausen wird durch ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Hier finden sich z.B. Wohngebäude, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Einzelhandelsbetrieb in einer teilweise ungeordneten städtebaulichen Umgebung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 660 soll ein städtebaulicher Rahmen entwickelt werden, in dem die bestehende Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe verträglich und zukunftsfähig gestaltet werden kann.

Der Lebensmitteleinzelhandel entwickelt sich kontinuierlich weiter. Eine rückläufige Anzahl an Lebensmittelmärkten steht dem stadtplanerischen Idealbild eines möglichst engmaschigen Nahversorgungsnetzes gegenüber. Die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs, also den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, an wohnortnahen Standorten bei gleichzeitiger Sicherung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche ist daher zielgebend.

Im Einzelhandelskonzept ist das Plangebiet nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 660 (BP Nr. 660) soll auch zur entsprechenden Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dienen.

## **2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 660 umfasst eine Fläche von ca. 6,14 ha und befindet sich im Stadtbezirk Alt-Remscheid, in den Stadtteilen Stadtpark, Stachelhausen und Vieringhausen.

Das Plangebiet liegt nördlich und südlich der Straße Schüttendelle bzw. Vieringhausen (Bundesstraße 229) zwischen der Kreuzung Hüttenstraße und Lange Straße im Osten sowie Vieringhausen im Bereich der Hausnummer 14 im Westen.

Im Norden wird das Gebiet durch die Rosenstraße bzw. die Grunerstraße begrenzt.

Südlich der Bebauung an der Straße Vieringhausen grenzt das Plangebiet an die Bahnstrecke der S 7 Wuppertal – Remscheid – Solingen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan durch die entsprechende Signatur gekennzeichnet bzw. begrenzt.

## **3 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 660 ist durch eine kleinteilige Nutzungsmischung geprägt. Zwischen Hüttenstraße und Rosenstraße befinden sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz für Kinder bis zu einem Alter von 14 Jahren und eine soziale Einrichtung der Wohnungsnotfallhilfe einschließlich Notunterkünften. Weiterhin gibt es einen Gebrauchtmöbelhandel, einen Autohandel mit Werkstatt und mehrere Wohnhäuser.

Entlang der Rosenstraße befinden sich ein Bauunternehmen, Wohnhäuser, Dienstleistungen (Steuerberater) und im Rückraum zwei gewerbliche Gebäude, von denen eines als Schleiferei genutzt wird.

Südlich davon, in einem teilweise begrünten Bereich, verläuft der Rad- und Fußweg „Trasse des Werkzeugs“, der auf einer ehemaligen Bahntrasse den Stadtteil Hasten mit der Innenstadt verbindet.

Im Anschluss daran befindet sich ein Gewerbegebiet, das über die Straße Schüttendelle / Vieringhausen erschlossen wird. Aktuell befinden sich dort ein Edelstahlhändler und ein Gartenbaubetrieb.

Die Bebauung zwischen Gewerbegebiet und der Straße Vieringhausen ist derzeit durch Wohnnutzung sowie durch einen Autohandel mit Werkstatt und eine gastronomische Nutzung (Schnellimbiss) geprägt.

Südlich der Straße Vieringhausen und der Büchener Straße liegen ein metallverarbeitender Betrieb (Werkzeugproduktion) und mehrere Wohnhäuser. Nördlich der Büchener Straße sind in einem ehemaligen Bahngelände ein Malerbetrieb und ein Schnellimbiss untergebracht. Zwischen der Trasse des Werkzeugs und der Lange Straße befinden sich ein Lebensmittel-discounter und zwei Wohnhäuser.

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend bebaut und durch eine teilweise kleinteilige Mischung von Wohnen, gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen geprägt.

Südlich grenzt eine schmale Freifläche an die Bahnfläche, die Teil des Landschaftsschutzgebietes Morsbachtal, Eschbachtal, Seitentäler und Hänge ist. Dahinter setzt sich die Bebauung an der Lange Straße fort, wo sich u.a. eine Werkzeugfabrik befindet.

Zwischen der Lange und Büchener Straße grenzt die überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Hofschaft Büchen an das Plangebiet.

Nördlich der Trasse des Werkzeugs liegt ein Gewerbegebiet, das sich bis zur Kronprinzenstraße erstreckt. Hier befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, teilweise mit angegliederten Wohnungen, u.a. eine Lohnschleiferei. An der Kronprinzenstraße liegen ein großflächiger Baustoffhandel, weitere Gewerbebetriebe und Wohnhäuser (Einzel- und Geschossbauten). Östlich der Kronprinzenstraße befinden sich auf dem Gelände eines ehemaligen Baumarktes ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Discountmarkt.

## **4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Regionalplan Düsseldorf**

Der neue Regionalplan Düsseldorf (RPD) hat den für den Planungsraum Düsseldorf bisher gültigen Regionalplan (GEP 99) abgelöst (vgl. Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW 2018) und ist für die Bauleitplanung der Stadt Remscheid zu beachten.

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Gebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die B 229 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt und die Strecke der S 7 als Schienenweg für den überregionalen und regionalen

Verkehr. Südlich des Plangebiets ist im Bereich des Linkläuer Bachs außerdem ein regionaler Grünzug dargestellt.

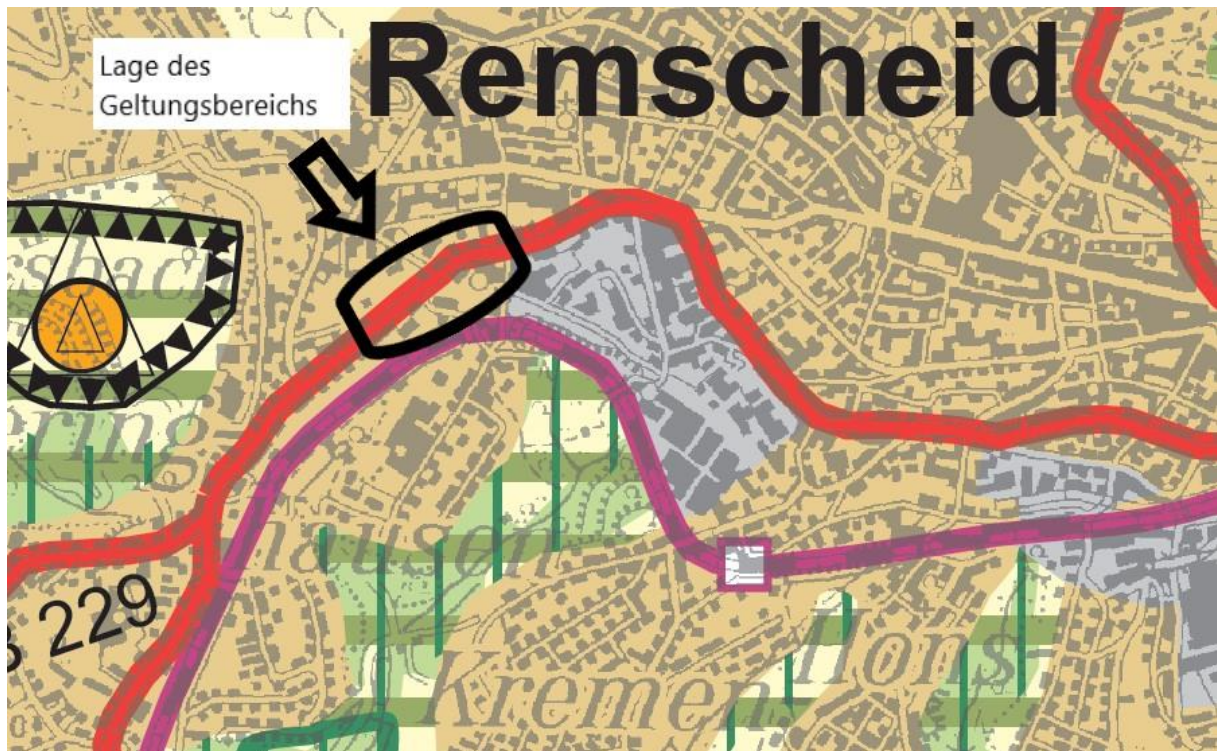


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD); Stand: 2018  
(eigene Darstellung; Bezirksregierung Düsseldorf)

Die Darstellung im RPD stellt keinen Widerspruch zu den Inhalten des Bebauungsplans Nr. 660 dar.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit: 23.12.2010) trifft für das Plangebiet des BP NR. 660 verschiedene Darstellungen. Die Grundstücke Vieringhausen 2 / 2a sind als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus ist die B 229 als Hauptverkehrsstraße dargestellt und die Trasse des Werkzeugs mit Seitenbereichen als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung. Die übrigen Grundstücke sind als Gemischte Baufläche dargestellt. In dieser Fläche befindet sich auch die Darstellung für den Spielplatz.

Der BP Nr. 660 ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

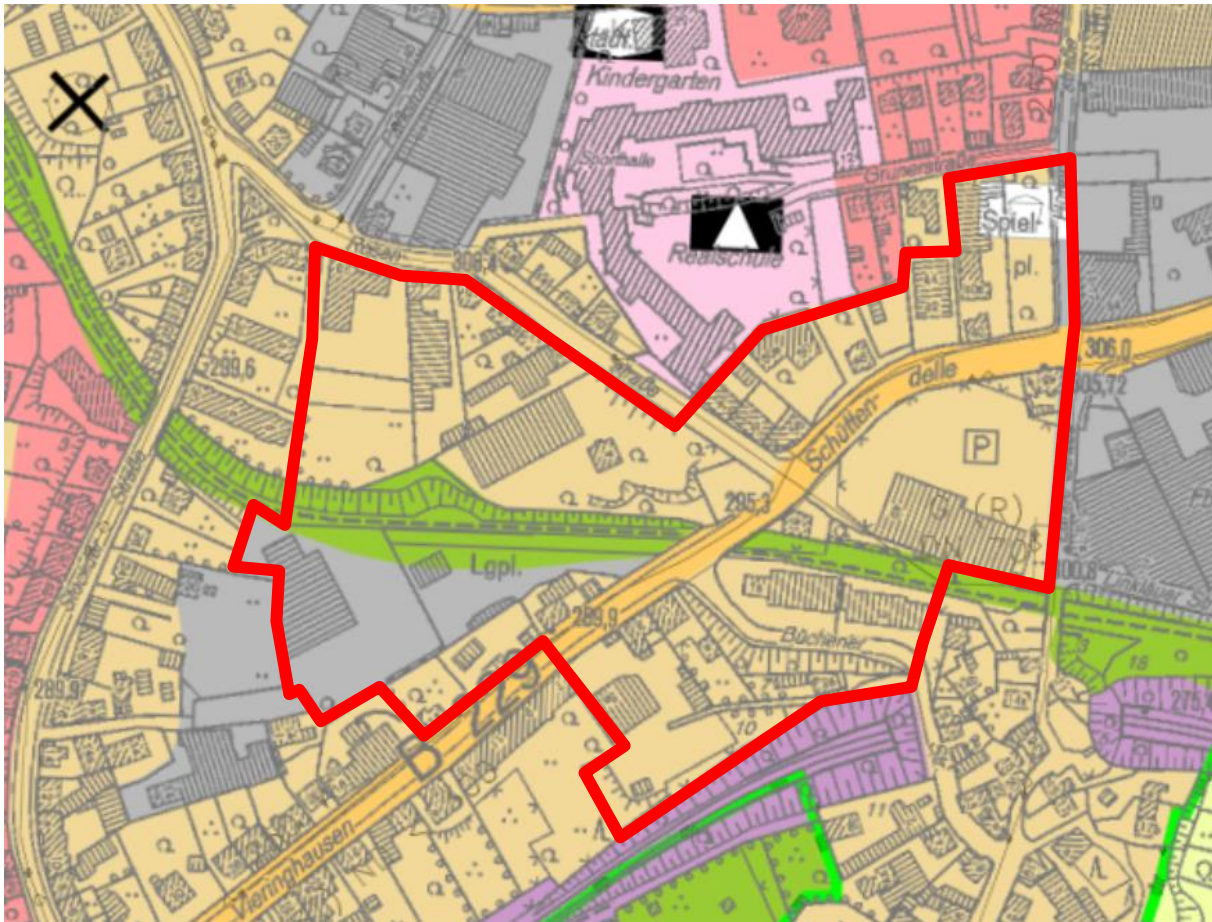


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereich BP 660 (eigene Darstellung; Stadt Remscheid 2018)

### 4.3 Landschaftsplan West

Das Gebiet des BP Nr. 660 liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans West der Stadt Remscheid. Das Landschaftsschutzgebiet Morsbachtal, Eschbachtal, Seitentäler und Hänge beginnt südlich der Bahnlinie der S 7. Im Bereich der Büchener Straße reicht es bis fast an das Plangebiet heran.

### 4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 660 bestehen derzeit an verschiedenen Stellen rechtskräftige Bebauungs- und Durchführungspläne. Südlich der Schüttendelle und nördlich der Schüttendelle zwischen Hüttenstraße und Rosenstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 207 mit der Rechtskraft vom 14.01.1969. Dieser setzt Straßenbegrenzungslinien für die Schüttendelle, die Hüttenstraße und die Lange Straße fest. Für die angrenzenden Grundstücke trifft der BP Nr. 207 keine Festsetzungen, sodass diese planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten sind. Schließlich setzt der Durchführungsplan Nr. 71 mit der Rechtskraft vom 24.10.1960 für die Grundstücke zwischen Rosenstraße und Trasse des Werkzeugs ein Mittelgewerbe nach Baupolizeiverordnung aus dem Jahr 1939 fest, in dem bestimmten emittierenden Vorhaben ausgeschlossen sind. Die GRZ beträgt 0,7 und

die Baumassenzahl 4. Ansonsten bestehen in der Rosenstraße und der Lange Straße noch Fluchtlinienpläne, die Straßenbegrenzungslinien festsetzen. Die Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines der genannten Bebauungspläne liegen, sind als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen.

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans Nr. 660 wird das bisherige Planungsrecht außer Kraft gesetzt.

#### **4.5 Sonstige Planungen**

Zur Steuerung der dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel hat der Rat der Stadt Remscheid im Jahr 2014 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept beschlossen (siehe beigefügte Anlage 8). Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut werden, um die Vitalität und Attraktivität der Zentren zu sichern.

Der Umsatz im Einzelhandel macht in Remscheid 94 % der in der Stadt vorhandenen Kaufkraft aus. Demnach weist die Stadt eine eher unterdurchschnittliche Zentralität auf. Diese liegt insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich unter 100 %, aber auch im mittel- und langfristigen Bereich liegen einzelne Warengruppen deutlich unter 100 %. Die Zentrenstruktur der Stadt Remscheid ist durch fünf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und einen Sonderstandort geprägt. Die ZVB sind das Innenstadtzentrum Remscheid und die Stadtbezirkszentren Hasten, Süd, Lennep und Lüttringhausen. An der Neuenkamper Straße besteht ein Sonderstandort mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. In den genannten ZVB sind verschiedene zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungs-, Verwaltungs- oder Kultureinrichtungen vorhanden. Unabhängig von weiteren Entwicklungszielen bestehen hier also schon faktische ZVB (vgl. Stadt Remscheid, Einzelhandelskonzept 2014: 25 ff).

An der bestehenden Einzelhandelsstruktur ist positiv zu bewerten, dass 28 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum angesiedelt sind, sodass hier eine noch angemessene Einzelhandelsausstattung besteht. Außerdem befinden sich 93 % der Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage bzw. in den ZVB, allerdings liegt ein Drittel der Verkaufsfläche in nicht-integrierten Lagen. Schließlich liegen die Lebensmittelanbieter überwiegend im verdichteten Kernsiedlungsbereich, nur die peripheren Ortslagen weisen Defizite bei der fußläufigen Versorgung auf (vgl.: Stadt Remscheid, Einzelhandelskonzept, 2014: 32).

Grundsätzlich besteht im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, Blumen sowie des zoologischen Bedarfs noch ein Entwicklungsspielraum in Remscheid für Neuansiedlungen bzw. Betriebserweiterungen. Außerdem gibt es noch ein Verkaufsflächenpotential für Baumarktsortimente (vgl.: Stadt Remscheid, Einzelhandelskonzept, 2014: 42).

Diese Potentiale gelten für die Gesamtstadt, die jeweilige räumliche Lage wird anhand entsprechender Entwicklungsziele und Ansiedlungsregeln bewertet. Die Festsetzungen zum Plangebiet des BP 660 werden in Kap. 7.1.2 näher erläutert.



## **5 Planungsrechtliches Verfahren**

Der BP Nr. 660 wird im umfassenden Verfahren einschließlich einer formellen Umweltprüfung aufgestellt. Das Plangebiet ist rund 6,14 ha groß.

Die überbaubaren Flächen in den einzelnen Baufeldern werden großzügig ausgewiesen, deshalb ist bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für das Mischgebiet und einer GRZ von 0,8 für das Gewerbegebiet mit einer überbaubaren Fläche von 3,03 ha auszugehen. Dieser Wert liegt gem. § 13a BauGB über den 2 ha für ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren, sodass hierfür eine überschlägige Überprüfung der Kriterien der Anlage 2 des Baugesetzbuches erforderlich wäre.

Auf Grund dessen ergibt sich keine zeitliche und finanzielle Verfahrenserleichterung.

## **6 Städtebauliche Konzeption**

### **6.1 Planungsziele / Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet des BP Nr. 660 ist ein typisches Beispiel dafür, wie sich die Besiedlung Remscheids im Zuge der Industrialisierung aus den umliegenden Tälern entlang von Verkehrswegen auf die Höhenrücken entwickelt hat. Ein Motor dieser Entwicklung war die Tatsache, dass die Produktionsbetriebe mit Entwicklung der Dampfkraft und der Elektrizität von der Wasserkraft unabhängig wurden. Wegen der vor allem im Westen Remscheids sehr ausgeprägten Topographie mit engen, steilen Tälern zwischen den Höhenrücken, erstrecken sich die besiedelten Flächen oft bandartig entlang der Hauptstraßen. Innerhalb der Siedlungsflächen hat sich dabei ein teilweise sehr enges Nebeneinander von Gewerbe- und Industriebetrieben und Wohnnutzungen entwickelt. Mit dem industriellen Strukturwandel wurden schließlich verschiedene Gewerbestandorte aufgegeben und einer neuen Nutzung zugeführt. Gleichzeitig haben sich insbesondere in der Metallverarbeitung (Werkzeugbau) zum Teil hochspezialisierte Betriebe etabliert, die in ihren Produktionsbereichen führend sind.

Aus dieser historischen Entwicklung ergibt sich die heute vorhandene enge Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe. Wegen der Bedeutung des produzierenden und sonstigen Gewerbes, sollen die vorhandenen Standorte gesichert werden. Auf Grund moderner Produktionsmethoden arbeiten viele Betriebe emissionsarm, sodass sich eine Verträglichkeit mit empfindlichen Nutzungen abzeichnet. Insbesondere die Vereinbarkeit mit der in allen Bereichen (Ausnahme: Gewerbegebiet) vorhandene Nutzung Wohnen soll gesichert werden.

Insbesondere wegen der guten verkehrlichen Anbindung durch die Bundesstraße 229, erscheint das Plangebiet für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben interessant. Da eine sinnvolle Einzelhandelsentwicklung nur gesamtstädtisch betrachtet werden kann, wurde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet und am 25.09.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt Remscheid beschlossen. Ein Planungsziel ist es daher, im Plangebiet des BP Nr. 660 die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzepts zu steuern und so die Umsetzung des Konzepts zu sichern.

Darüber hinaus verläuft die Trasse des Werkzeugs durch das Plangebiet. Der Fuß- und Radweg verbindet auf einer alten Bahntrasse den Remscheider Hauptbahnhof mit dem Ortsteil Hasten. Diese Wegeverbindung ist als Verkehrsweg und als Freizeit- und Erholungsraum von Bedeutung und soll in dieser Funktion im Plangebiet gesichert und von Bebauung freigehalten werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vorrangig die Sicherung vorhandener Nutzungen vor, die sehr heterogene Siedlungsstruktur soll als Ausdruck der Siedlungsgeschichte grundsätzlich erhalten bleiben.

## **6.2 Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt vorrangig über die Straße Schüttendelle / Vieringhausen (B 229), die als überörtliche Hauptverkehrsstraße die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sicherstellt. Darüber hinaus stellen die Hüttenstraße und die Rosenstraße / Parkstraße eine Verbindung zur Königstraße (L 157) her, über die insbesondere die Verbindung zum Ortsteil Hasten erfolgt.

Das Plangebiet wird außerdem über die Buslinie 654 erschlossen (Haltestelle „Vieringhausen“), die das Gebiet mit der Stadtmitte und weiteren Stadtteilen Remscheids sowie mit der Nachbarstadt Solingen verbindet. Weitere Bushaltestellen befinden sich nordöstlich („Amtsgericht“) bzw. nordwestlich („Stockden / Rosenstraße“) des Plangebiets in fußläufiger Entfernung. Sogenannte Anruf-Sammel-Taxis (AST) ergänzen den ÖPNV.

## **6.3 Innere Erschließung / Ruhender Verkehr**

Die innere Erschließung wird über die vorhandenen Straßen sichergestellt, worüber alle Grundstücke im Plangebiet entsprechend ihrer Nutzungsart angefahren werden können. Veränderungen gegenüber dem ausgebauten Bestand sind nicht vorgesehen. Im Kreuzungsbereich Rosenstraße / Vieringhausen wird die nördliche Straßenseite der Straße Vieringhausen dem breiteren Straßenverlauf des südlicheren Teils angepasst und bis zur Schüttendelle 50 / 50a fortgeführt. Im Bereich des Grundstücks Schüttendelle 49 (Lebensmitteldiscounter) wird die Straßenbegrenzungslinie geringfügig erweitert, um den vorhandenen Gehweg vollständig in die Verkehrsflächendarstellung aufzunehmen.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Um diese Möglichkeit nicht zu beschneiden, wird die Zulässigkeit von Stellplätzen gem. §12 BauNVO im Bebauungsplan nicht eingeschränkt (s. auch Kapitel 7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche). Darüber hinaus bestehen in den Straßen Vieringhausen, Lange Straße, Rosenstraße und Büchener Straße Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

## 6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert. In den öffentlichen Straßen sind die entsprechenden Leitungen vorhanden.

Die Ferngasleitung Nr. 15/49/3 verläuft teilweise über private Grundstücke und wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Der Schutzstreifen hat eine Breite von 8,00 m. Aufgrund dessen wird die Baugrenze für das Baufeld 5 an der nördlichen Grenze dem Schutzstreifen angepasst. Innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. die Errichtung von Gebäuden aller Art nicht zulässig. Weitere Hinweise zum Schutzstreifen können dem beigefügten Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ entnommen werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt teilweise im Trennsystem. In den Straßen Schüttendelle, Vieringhausen, Hüttenstraße und Rosenstraße liegen Schmutz- und Regenwasserkanäle, über die die Entwässerung erfolgt. In der Büchener Straße liegt zurzeit nur ein Schmutzwasserkanal. Da die Grundstücke Büchener Straße 1a und 1b auf einer Anschüttung liegen, ist das Gelände für die Erstellung von Versickerungsanlagen nicht geeignet. Für eine weitere Entwicklung an der Büchener Straße muss die Regenwasserbeseitigung gesichert werden. Dies kann über einen privaten Kanal mit Anschluss an den weiter südlich liegenden städtischen Regenwasserkanal erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalleitung zugeführt. Das Oberflächenwasser ist in den Regenkanal einzuleiten bzw. soweit das nicht möglich ist, über die belebte Bodenzone zu versickern.

## 7 Planinhalte

Entsprechend den dargestellten Zielsetzungen werden die Nutzungsarten im Plangebiet festgesetzt. Der Bereich nördlich der Bebauung an der Straße Vieringhausen wird bis zur Trasse des Werkzeugs als Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Maßnahmen zur Sicherung der Verträglichkeit zur Wohnnutzung sicherzustellen sind.

Die übrigen bebauten Bereiche des Plangebiets werden als Mischgebiete festgesetzt, weil hier bereits eine zu erhaltende Mischung aus Wohnen und Gewerbe existiert. Die Art der hier vorhandenen Gewerbebetriebe lässt sich grundsätzlich mit dem Wohnen vereinbaren.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Entlang der Schüttendelle / Vieringhausen sollen, soweit nicht bereits vorhanden, durchgehende Raumkanten geschaffen werden. Dabei werden städtebaulich wichtige Gebäudestandorte betont. Zur südlichen Plangebietsgrenze hin wird die Bauhöhe so abgestaffelt, dass ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Landschaft und zur Hofschaff Büchen erfolgt.

Die Trasse des Werkzeugs wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wie es ihrer Nutzung für Freizeit und Erholung entspricht. Der hindurchführende Fuß- und Radweg ist mit der Grünflächennutzung vereinbar und wird nicht gesondert festgesetzt. Auf dem Planentwurf wird der Fuß- und Radweg gekennzeichnet.

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

### 7.1.1 Baugebiete

#### Gewerbegebiet

Im Baufeld 1 befindet sich ein Edelstahlhandel. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes werden die Betriebsstandorte gesichert. Ferner befand sich dort ein Containerdienst, der auch Erd- und Abbrucharbeiten durchgeführt hat. Das Grundstück wird zurzeit von einem Gartenbaubetrieb genutzt.

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können im Bebauungsplan modifizierte Festsetzungen über bestimmte Arten von (baulichen) Anlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO getroffen werden. Um die Funktionen des Gewerbegebietes zu schützen, wird der Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen festgesetzt. Bordelle, bordellartige Betriebe (z.B. Sauna-Clubs, Single-Clubs) sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, werden im Planungsrecht nicht den Vergnügungsstätten zugeordnet. Nach geltender Rechtsprechung werden sie als „gewerbliche Nutzungen eigener Art“ eingestuft und sind daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnen, in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässig. Als Gewerbebetriebe eigener Art unterscheiden sie sich jedoch erheblich von sonstigen Gewerbebetrieben. Auf Grund des mit diesem Gewerbe bedingten Milieus sind Bordelle und bordellartige Betriebe in dieser Lage und der Nähe zu der Alexander-von-Humboldt-Realschule und der Trasse des Werkzeugs als Naherholungsraum konfliktträchtig.

Des Weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet soll insbesondere dem Produktions- und Dienstleistungssektor dienen und die Versorgung der Einwohner als auch das Angebot an Arbeitsplätzen sicherstellen.

Die Baunutzungsverordnung hat den Begriff der „Vergnügungsstätte“ nicht definiert. Durch einschlägige Kommentierungen sowie Gerichtsurteile zu dieser Problematik hat sich folgende Definition durchgesetzt: „Unter Vergnügungsstätten [...] sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache oder (Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer *bestimmten* gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen.“ (Vgl.: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 13. Auflage 2018, Rn 22 & Rn 22.2 zu § 4a Abs. 3)

„Unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen u. Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnügungsweise (siehe dazu OVG Hamb., U. v. 6.5.2015 – 2 Bf 2/12 – NordÖR

2016, 63, Rn 50), die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Internetcafés
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.“

(Vgl.: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 13. Auflage 2018, Rn 22 & Rn 22.2 zu § 4a Abs. 3)

Weitere Ausführungen zum Thema Vergnügungsstätten befinden sich im nachfolgenden Unterpunkt „Mischgebiete“.

### Mischgebiete

Das Mischgebiet Baufeld 2 liegt zwischen dem Gewerbegebiet und der stark befahrenen Straße Vieringhausen, in dem heute noch zwei Wohngebäude neben gewerblichen Nutzungen vorhanden sind. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wurden Schallschutzfestsetzungen entwickelt.

In den Baufeldern 3 – 5 südlich der Straße Vieringhausen ist eine Mischung aus Wohnungen und kleineren Gewerbebetrieben vorhanden, die erhalten bleiben soll. Deshalb werden hier Mischgebiete festgesetzt.

Die Baufelder 6 – 8 südlich der Schüttendelle und westlich der Lange Straße werden überwiegend durch einen Lebensmitteldiscountmarkt und vorgelagerten Stellplätzen geprägt. Außerdem steht an der Einmündung Lange Straße ein einzelnes Wohnhaus. Diese Nutzungen sind mit dem festgesetzten Mischgebiet vereinbar.

In den Baufeldern 9 und 10 nördlich der Schüttendelle zwischen Hüttenstraße und Rosenstraße sind heute Wohnhäuser, ein Automobil- und ein Gebrauchtwarenhandel sowie eine größere Einrichtung der Wohnungshilfe vorhanden. Diese Nutzungsmischung soll erhalten bleiben, weshalb hier ein Mischgebiet festgesetzt wird.

In den Baufeldern 11 und 12 südwestlich der Rosenstraße sind heute Wohnungen, ein Steuerberaterbüro und weitere Dienstleistungen, eine Schleiferei und ein Bauunternehmen vorhanden. Im derzeit gültigen Durchführungsplan ist hier ein Mittelgewerbegebiet festgesetzt, sodass planungsrechtlich derzeit nur industrielle Nutzungen zulässig wären. Wegen der bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung ist eine sinnvolle Umsetzung dieser Festsetzungen aber nicht möglich, da zur Vermeidung von Immissionskonflikten nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Darüber hinaus ist das Baufeld wegen der verkehrlichen Erschließung und der Topographie für ein reines Gewerbegebiet nicht geeignet. Deshalb wird hier ein Mischgebiet festgesetzt, um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und weitere städtebaulich sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

In den Mischgebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (siehe o. g. Umschreibung des Begriffs) ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes gefährdet würden. Negative Auswirkungen im Sinne eines Trading-down-Effekts würden zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung der Gebiete führen. Des Weiteren würde eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche führen. Insbesondere aus den vorgenannten Gründen sollen für diese Bereiche die o.g. Nutzungen ausgeschlossen werden.

In anderen Lagen des Stadtgebietes sind Vergnügungsstätten planungsrechtlich nicht ausgeschlossen, sodass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich ist. Hierdurch erfolgt kein unzulässiger Ausschluss im gesamten Stadtgebiet.

### **7.1.2 Festsetzungen zum Einzelhandel**

Zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels hat die Stadt Remscheid ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Damit soll die Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine tragfähige und ausgewogene Gesamtkonzeption gegründet werden. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut werden, um die Vitalität und Attraktivität der Zentren zu sichern.

Die grundlegenden Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Remscheid sind:

1. Die Stärkung der Zentren in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion bei gleichzeitiger Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung.
2. Die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung an städtebaulich integrierten Standorten bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Zentren. Außerdem soll in kleineren Ortsteilen eine spezifisch angepasste Nahversorgung gesichert werden.
3. Die Bereitstellung von Ergänzungsstandorten zur Abrundung des Angebots mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bei restriktiver Handhabung zentrenrelevanter Nebensortimente (vgl.: Stadt Remscheid, Einzelhandelskonzept, 2014: 47).

Als Grundlage für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsstandorte werden im Einzelhandelskonzept folgende Leitsätze genannt:

- I. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden:
- II. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Darüber hinaus kann er zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung auch an städtebaulich integrierten Standorten zur überwiegenden Versorgung der umliegenden Wohnbereiche angesiedelt und ausgebaut werden, wenn die städtebaulichen Ziele zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegenstehen.
- III. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- und / oder nachversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an dem empfohlenen Sonderstandort (Neuenkamper Straße) angesiedelt werden. Eine Ansiedlung ist auch an anderen Standorten möglich, wenn städ-

tebauliche Gründe dafürsprechen. Nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann grundsätzlich an allen Standorten zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Allerdings sollte auch hier primär eine Bündelung an dem empfohlenen Sonderstandort erfolgen.

Das Plangebiet des BP Nr. 660 liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter) ist als Einzelstandort zu betrachten, da auch über den Einzelhandel hinaus in der näheren Umgebung keine ergänzenden zentralen Angebote bestehen. Ein Bereich mit zentraler Funktion ist demnach nicht vorhanden.

Gemäß Einzelhandelskonzept sind auch die Kriterien für eine Neuentwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs im Plangebiet so nicht erfüllt (vgl.: Stadt Remscheid, Einzelhandelskonzept, 2014:8 f). Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Gewerbegebiet (Baufeld 1) sowie in den Mischgebieten (Baufelder 2-5 und 6a-12) wird daher ausgeschlossen. Im Baufeld 6 wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen.

Der nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Einzelhandel wird im Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt, weil keine städtebaulichen Bedenken gegen einen solchen Einzelhandel bestehen. In den festgesetzten Mischgebieten sowie im Gewerbegebiet ist großflächiger Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO grundsätzlich nicht zulässig. Damit sind negative städtebauliche Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der größte Teil des Plangebiets wird über die B 229 erschlossen, sodass hier grundsätzlich auch die Erschließung für nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel möglich ist. Außerdem würde sich ein solcher Markt in die bestehende Nutzungsstruktur noch einfügen. Schließlich ist auf Grund der vorhandenen Nutzungen nicht damit zu rechnen, dass es zu so umfangreichen Ansiedlungen kommt, dass die Funktion des Sonderstandorts Neuenkamper Straße gefährdet wäre. Deshalb gibt es keine Gründe, den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Des Weiteren enthält das Einzelhandelskonzept auch ein Nahversorgungskonzept, wonach Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei soll ein wesentlicher Teil des Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich generiert werden, um die fußläufige Nahversorgung zu verbessern. Dazu soll das Vorhaben maximal 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Marktes abdecken. Zudem soll sich der Nahbereich des Vorhabens möglichst wenig mit den Nahbereichen der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden.

Das Gebiet des BP Nr. 660 stellt eine städtebaulich teilintegrierte Lage dar, weil insbesondere nördlich der B 229 eine größere zusammenhängende Wohnbaufläche besteht. Andererseits sind im Plangebiet auch größere Gewerbeflächen vorhanden und südlich der B 229 nimmt die Einwohnerdichte ab. Insgesamt ist die Besiedlungsdichte in der Umgebung des Plangebiets eher gering.

Die Ansiedlungskriterien für Nahversorgungsmärkte außerhalb der ZVB werden im Einzelhandelskonzept wie folgt konkretisiert (vgl.: Stadt Remscheid, Einzelhandelskonzept, 2014: 103 ff):

1. *Die Umsatzerwartung des Vorhabens darf 35 – 50% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich nicht überschreiten.* Für den vorhandenen Discounter wurde festgestellt, dass die Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich < 50 % beträgt.
2. *Der Nahbereich des Vorhabens (500-700 m–Radius) soll sich möglichst wenig mit dem Nahbereich der umgebenden ZVB überschneiden. Eine Überschneidung von weniger als 10 % der Einwohner ist unbedenklich.* Im relevanten Umgebungsbereich des Plangebiets liegt der ZVB Innenstadtzentrum, die kürzeste Entfernung beträgt ca. 860 m Luftlinie. Dies entspricht auch der fußläufigen Entfernung, weil die Verbindung über die Schüttendelle und die Alleestraße ohne wesentliche Umwege verläuft.
3. *Nahversorgungsvorhaben sollen einen Beitrag zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung leisten. Dies ist in der Regel nicht der Fall, wenn ein neuer Markt in seinem Nahbereich mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines bestehenden Marktes abdeckt.* Im Plangebiet befindet sich an der Schüttendelle 49 ein Lebensmitteldiscounter, der als Nahversorger fungiert.

Der 500 m–700 m–Nahbereich dieses Marktes umfasst das gesamte Plangebiet des BP Nr. 660, sodass ein neues Nahversorgungsvorhaben immer mindestens 50 % der Einwohner im Nahbereich des bestehenden Marktes umfassen würde. Eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung kann mit einem weiteren Markt nicht erzielt werden. Der bestehende Marktstandort fügt sich dagegen sinnvoll in die Nahversorgungsstruktur ein. Insbesondere für die Gebiete nördlich der B 229 stellt er eine fußläufige Versorgungsmöglichkeit bereit (vgl.: Stadt Remscheid, Einzelhandelskonzept, 2014: 94). Eine qualitative Ergänzung des Angebots ist im Plangebiet ebenfalls städtebaulich nicht sinnvoll, da zum einen das Innenstadtzentrum mit seinem umfassenden Angebot in der Nähe ist und zum anderen weiter südlich an der Straße Vieringhausen ein Vollsortimenter vorhanden ist, der ebenfalls zur Ergänzung der Versorgung beiträgt. In der teilintegrierten Lage des Plangebiets wird deshalb ein weiterer Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nicht vorgesehen.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter wurde vor Erstellung des Einzelhandelskonzepts in seiner jetzigen Form genehmigt und hat nun die Genehmigung für eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 799 m<sup>2</sup> auf ca. 1.005 m<sup>2</sup> erhalten. Der Umbau bzw. die Erweiterung sind innerhalb des bestehenden Gebäudes geplant, sodass keine weitere Flächeninanspruchnahme erfolgt.

Die Verträglichkeit des vorhandenen Discounters ist gegeben, da die Sortimente zum Kernbereich der verbrauchernahen Grundversorgung zählen und die Versorgung der umliegenden Wohngebiete übernehmen. Demnach handelt es sich in diesem Fall um eine städtebauliche Atypik und eine Einzelfallentscheidung für diesen Standort.



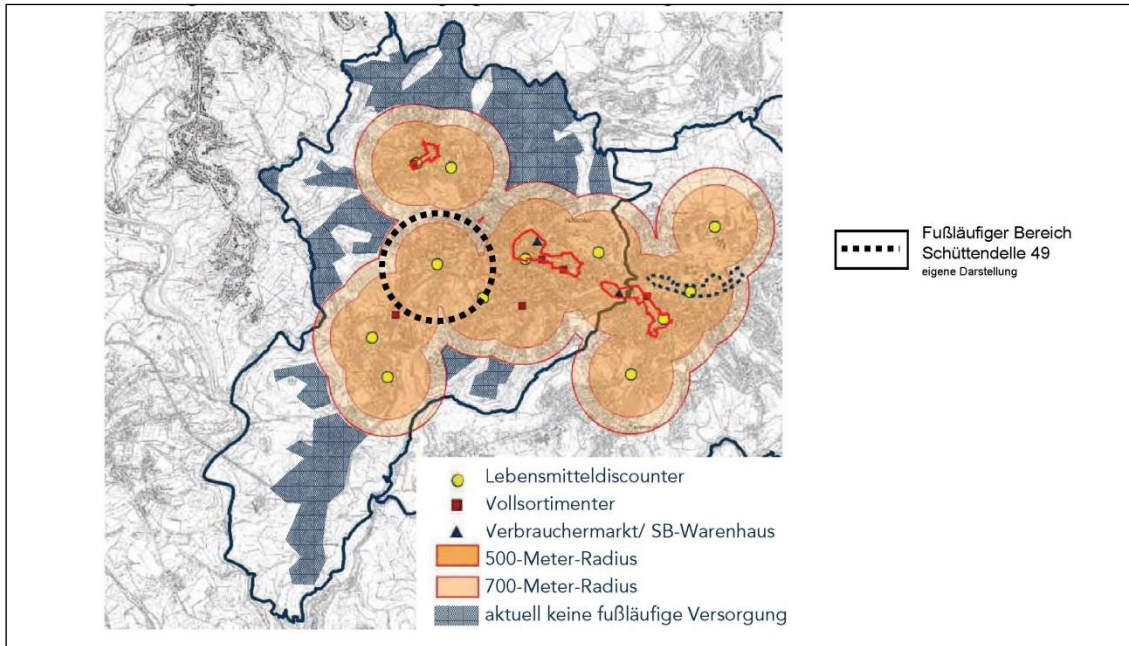


Abbildung 3: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Siedlungsbereich Alt-Remscheid (Einzelhandelskonzept Stadt Remscheid, 2014:95)

Abbildung 3 verdeutlicht, dass der Standort Schüttendelle die Nahversorgung für Bereiche der Stadt übernimmt, die sonst ohne fußläufige Versorgung wären. Die 500 m-Radien des genannten Vorhabens sowie des Innenstadtzentrums (ZVB) überschneiden sich nur geringfügig, sodass negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich (Umsatzverteilungswirkung) durch die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten sind. Das Vorhaben dient lediglich zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Plangebiet und widerspricht nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

In den übrigen Baufeldern des Plangebiets wird der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen, da die unter Punkt 3 genannten Kriterien für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten außerhalb der ZVB nicht erfüllt werden. Der Einzugsbereich eines weiteren Standortes im Plangebiet würde sich mit dem bestehenden weitgehend überschneiden, sodass keine wesentliche Verbesserung der Nahversorgung erzielt werden könnte. Gemäß Abbildung 3 befinden sich die Bauflächen des Plangebiets lediglich in teilintegrierter Lage. Außerdem wird die Quote der Kaufkraftabschöpfung für umsatzstarke Vorhaben nicht eingehalten.

### 7.1.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Bei der vorgesehenen Ausweisung der Teilflächen des Plangebietes als Gewerbegebiet sind konkrete Angaben zur gewerblichen Nutzung und den daraus resultierenden Geräuschen ohne hinreichend konkrete Angaben zu den zukünftigen Betrieben kaum möglich. Aus diesem Grund wird eine Kontingentierung der Geräuschemission vorgenommen, mit der die mögliche Geräuschemission auf einzelnen Teilflächen ermittelt werden kann, ohne die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten zu überschreiten. Damit wird das Gewerbegebiet

gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Zugleich wird mit diesem Bebauungsplan von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander zu gliedern (sogenannte planexterne Gliederung). In Remscheid besteht ein teilweise enges räumliches Nebeneinander zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen u.ä. Dabei sollen auch Gewerbeflächen in solchen Situationen grundsätzlich erhalten bleiben, um einen Beitrag zur Bedienung des Gewerbeflächenbedarfs zu leisten. In diesen Situationen ist es aber oft erforderlich, im Rahmen einer Emissionskontingentierung, Einschränkungen für die Gewerbebetriebe vorzusehen, um den Immissionsschutz sicherzustellen. An anderer Stelle im Stadtgebiet sind Gewerbegebiete vorhanden, bei denen keine solchen Einschränkungen bestehen. Für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art gem. § 8 BauNVO sind deshalb die in den folgenden Bebauungsplänen festgesetzten Gebiete vorgesehen:

<b>Bebauungsplan</b>	<b>Teilflächen</b>
BP 415, 1. Änderung, Gebiet: westlich der BAB 1, nördlich und südlich der Wüstenhagner Straße, westlich der Straßen Auf dem Knapp und Auf dem Langefeld	GE; Auf dem Knapp
BP 437 A; Gebiet: östlich der BAB 1 Dortmund – Köln, südlich des Fußweges (Ueberfeld – Lennep), westlich der Wohnsiedlung und Kleingartenanlage Wülfig, nördlich der B 229 (Lenneper Straße)	GE; Rotzkotten, An der Hasenjagd
BP 456 A; Gebiet: nordöstlich der Straße An der Hasenjagd, südlich des Fußweges Überfeld – Lennep, nördlich der Teichanlagen, westlich der Wohnsiedlung Wülfig	GE; An der Hasenjagd, Jägerwald

Die als GE-Nutzung im BP 660 festgesetzten Flächen wurden in drei Teilflächen unterteilt. Für die Kontingentierung wurden die südlich angrenzenden Wohnnutzungen an der B 229 und die im Nordosten sowie im Nordwesten angrenzenden Wohnhäuser als zu berücksichtigende Immissionsorte gewählt und mit dem Schutzanspruch von MI-Gebieten berücksichtigt. Die Vorbelastung wurde im Rahmen des Schallgutachtens ermittelt und bewertet und in der Berechnung der Emissionskontingente berücksichtigt. Auf dieser Grundlage wurde im Schallgutachten Emissionskontingente ermittelt und den jeweiligen Teilflächen zugeordnet. Damit ist sichergestellt, dass an jedem Immissionsort der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Die Teilflächen (im Planentwurf abgegrenzt durch Baugrenzen und Knotenlinie) und die zugehörigen Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Schließlich wäre in dem festgesetzten Gewerbegebiet auch die Errichtung von Betriebsteilen zulässig, die unter die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) fallen. Da sich in unmittelbarer Nähe des festgesetzten Gewerbegebiets schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 50 Abs. 1 BImSchG befinden (überwiegende Wohnnutzung, Schule), wird die Zulässigkeit solcher Betriebsteile, die unter den § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. 12. BImSchV fallen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, ausgeschlossen. Hiermit soll dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz Rechnung getragen werden und mögliche, durch schwere Unfälle i.S.d. Artikel 3, Nr. 13 der Richtlinie

2012/18/EU vom 4. April 2012 hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mit dieser Festsetzung werden die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich eingeschränkt, weil in der bestehenden städtebaulichen Situation die Errichtung der genannten Betriebsteile unwahrscheinlich ist.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie zur Anzahl der Vollgeschosse und / oder der Höhe der baulichen Anlagen getroffen sowie die Bauweise der überbaubaren Grundstücke festgesetzt.

### **7.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

#### Gewerbegebiet

Der Anteil der überbaubaren Fläche an der Grundstücksfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die GRZ in Gewerbegebieten 0,8. Für Baufeld 1 an der Schüttendelle wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um eine gute Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen zu sichern. Da die Fläche derzeit zu einem geringeren Teil ausgenutzt wird, entstehen durch diese Festsetzung für die Grundstückseigentümer keine Einschränkungen.

Die zulässige Fläche aller Geschosse im Verhältnis zur Grundstücksfläche wird über die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für das Gebiet wird eine GFZ von 2,4 festgesetzt.

Bei dieser GFZ können die festgesetzte überbaubare Fläche und die möglichen Bauhöhen sinnvoll ausgenutzt werden, insbesondere für die heute vorhandenen überwiegend eingeschossigen Hallen. Eingriffe in den Bestand sind damit nicht verbunden.

#### Mischgebiete

Für die festgesetzten Mischgebiete werden mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 die Werte gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht in etwa der bestehenden Baudichte und lässt bei den meisten Grundstücken eine angemessene Ausnutzung der Bauflächen zu. Auf den Flächen, für die nur eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, kann die GFZ ggf. nicht voll ausgenutzt werden. Da dies aber in der Regel nur Teile der Baufelder betrifft, wird von einer gesonderten Festsetzung der GFZ für diese Flächen abgesehen.

In den Baufeldern 11 und 12 zwischen Rosenstraße und Trasse des Werkzeugs wird die mögliche Ausnutzung des Grundstücks im Vergleich zum bislang gültigen Durchführungsplan Nr. 71 (GRZ von 0,7) geringfügig reduziert. Die neue GRZ liegt aber höher als die tatsächliche Grundstücksausnutzung, sodass kein Eingriff in den Bestand erfolgt. Im Mischgebiet ist ein breiteres Nutzungsspektrum gegenüber dem bisher festgesetzten Gewerbe- bzw. Industriegebiet möglich, sodass die Nutzbarkeit der Grundstücke insgesamt verbessert wird.

Auf den Baufeldern 6, 6a und 7 wird mit dem vorhandenen Gebäude die GRZ eingehalten. Die durch die Nebenanlagen (Stellplätze) großzügig versiegelte Fläche kann durch die angrenzende Grünfläche (Trasse des Werkzeugs) ausgeglichen werden. Der Bestand ist hier gesichert.

## **7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe**

### Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet wird die zulässige Höhe nicht über die Anzahl der Geschosse bestimmt, da dies bei gewerblichen Bauten mit großen bzw. unterschiedlichen Geschosshöhen nicht aussagekräftig ist. Eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhe wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe über NHN (Normalhöhennull) vorgenommen, um eine Unabhängigkeit von der gewählten Bauform zu erreichen.

Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 304 m ü. NHN (ca. 10 m über dem bestehenden Gelände) festgesetzt.

Auf Grund der Topographie und der umliegenden Nutzungen entstehen keine Nachteile für die Umgebung, insbesondere für die Trasse des Werkzeugs. Damit wird auch ein harmonischer Übergang zum nördlich und südlich angrenzenden Mischgebiet sichergestellt.

Die Bestandsgebäude halten diese Bauhöhe ein.

### Mischgebiete

Im Baufeld 3 wird für den südwestlichen Teil auf Grund der Topographie eine maximale Bauhöhe von 295 m ü. NHN festgesetzt. Im vorderen Teil des Baufeldes 3 werden zwei oder drei Vollgeschosse festgesetzt, um eine bauliche Entwicklung wie in der Umgebung zu ermöglichen.

In den Mischgebieten werden entlang der B 229 und der Rosenstraße straßenbegleitend jeweils maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, an diesen innerstädtischen Hauptverkehrs- bzw. Sammelstraßen eine städtebaulich prägnante Straßenrandbebauung zu entwickeln und ruhige Innenbereiche zu schaffen. Außerdem haben viele der vorhandenen Gebäude drei Vollgeschosse und einige ältere zweigeschossige Gebäude sind wegen ihrer großen Geschosshöhen ähnlich hoch wie ein dreigeschossiges Gebäude.

Für die Baufelder 9 und 12 nördlich der Schüttendelle wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird eine geringere Bauhöhe erreicht, um die Bebauung abzustaffeln und eine zu starke Überbauung der Rückräume zu vermeiden. Für die vorhandenen eingeschossigen, oft gewerblich genutzten Gebäude soll die Möglichkeit zur Aufstockung geschaffen werden.

Entlang der Büchener Straße (Baufeld 4) wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um den harmonischen Übergang zum Landschaftsraum und zur kleinteilig bebauten Hofschaff Büchen sicherzustellen.

### **7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

#### Gewerbegebiet

Das Baufeld 1 nördlich der Straße Vieringhausen ist heute nur zum kleineren Teil bebaut. Während im westlichen Teil des Baufeldes ein teilweise grenzständiges Gebäude vorhanden ist, existieren auf dem östlichen Teil des Baufeldes hauptsächlich unbebaute Lagerflächen. Dieses Baufeld ist relativ eng eingebettet zwischen der gemischten Bebauung an der Straße Vieringhausen und der Trasse des Werkzeugs. Um diese Bereiche nicht durch einen durchgehenden Baukörper zu beeinträchtigen, wird für das Baufeld die offene Bauweise festgesetzt. Außerdem werden die Baugrenzen so von den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen zurückversetzt, dass keine erdrückende Wirkung entsteht. An der westlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze in 3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze festgesetzt, weil sich hier eine weniger empfindliche Brachfläche anschließt. Das bestehende Gebäude liegt damit teilweise außerhalb der Baugrenzen und steht unter Bestandsschutz.

Nebenanlagen und Stellplätze werden in den nichtüberbaubaren Flächen nicht ausgeschlossen, um der innerstädtischen Lage und den gewachsenen Strukturen gerecht zu werden.

#### Mischgebiete

Im Baufeld 2 nördlich der Straße Vieringhausen besteht eine lockere Reihe von Gebäuden, die teilweise einen behelfsmäßigen Charakter haben. Deshalb wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die lockeren Strukturen zu verfestigen und einen geschützten Innenbereich zu entwickeln.

Im Baufeld 3 zwischen Vieringhausen und Büchener Straße besteht die Bebauung aus einzelnen Baukörpern, die teilweise auf den Grundstücksgrenzen errichtet worden sind. Bis auf das Doppelhaus Vieringhausen 1 und 3 besteht keine beidseitige Bebauung an den Grundstücksgrenzen. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der sowohl mit als auch ohne Grenzabstand gebaut werden darf. Darüber hinaus sind Gebäude mit bis zu 50 m Länge zulässig. An der Grenze zum Wohngebäude Vieringhausen 7 wird auch der Anbau an die hier bestehende geschlossene Grenzwand ermöglicht. Innerhalb des Baufeldes werden vor den Seiten- und Rückfassaden der Wohnhäuser Vieringhausen 1 und 3 Freiflächen zur Belichtung freigehalten. Außerdem werden die begrünten Freiflächen im südlichen Teil des Baufeldes von Bebauung freigehalten. Das grenzständige Gebäude Vieringhausen 5a genießt Bestandsschutz.

Im Baufeld 4 zwischen Büchener Straße und Trasse des Werkzeugs sind die ehemaligen Bahngelände grenzständig aneinandergelagert. Um die Ablesbarkeit der historischen Nutzung zu sichern und gleichzeitig eine gute Ausnutzbarkeit der schmalen, langgestreckten Grundstücke zu erreichen, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich insbesondere zur Trasse des Werkzeugs und an den bestehenden historischen Gebäuden.

In den Baufeldern 6, 6a und 7 zwischen Schüttendelle und Lange Straße ist ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Dieser soll gesichert und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen werden, eine straßenbegleitende Bebauung zu entwickeln. Damit würde die räumliche Situation an der

Schüttendelle baulich gefasst. Eine solche Entwicklung ist jedoch nur möglich, wenn zumindest Teile der Stellplatzanlage aufgegeben werden, was relativ unwahrscheinlich ist. Als Option und unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude soll diese Möglichkeit dennoch vorbereitet werden. Beeinträchtigungen der ausgeübten Nutzung entstehen dadurch nicht.

Wie auf der gegenüberliegenden Seite der Schüttendelle wird für das Baufeld 7 eine geschlossene Bauweise festgesetzt, sodass eine einheitliche Baustruktur entstehen kann. Für den hinteren Bereich (Baufelder 6 und 6a) wird die offene Bauweise festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt steht unter Bestandsschutz.

Im Baufeld 8 zwischen der Trasse des Werkzeugs und der Schüttendelle steht ein einzelnes Wohnhaus. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass auf dem relativ kleinen Grundstück noch eine sinnvolle Bebauung möglich ist. Außerdem wird offene Bauweise festgesetzt, weil auf dem kleinen Grundstück, das auf allen Seiten von öffentlichen Flächen umgeben ist, keine andere Bauweise möglich ist.

In den Baufeldern 9 und 10 zwischen Hütten- und Rosenstraße stehen in den seitlichen Bereichen Gebäude bzw. Hausgruppen ohne seitlichen Grenzabstand. Die Gebäude im vorderen Bereich (Baufeld 10) der Schüttendelle sind teilweise in keinem guten baulichen Zustand, sodass zukünftige Gebäude nach Abgang gemäß den Festsetzungen des BP Nr. 660 in der geschlossenen Bauweise errichtet werden müssen. Der so entstehende Innenbereich (Baufeld 9) wird als offene Bauweise festgesetzt.

In den Baufeldern 11 und 12 zwischen Rosenstraße und Trasse des Werkzeugs weisen die Gebäude direkt an der Rosenstraße einen Abstand untereinander auf, wobei nicht immer der bauordnungsrechtliche Mindestabstand eingehalten wird und die Abstandflächen nicht immer auf dem jeweiligen Grundstück liegen. Im Rückraum (Baufeld 12) sind teilweise Betriebsgebäude vorhanden, die einseitig auf die Grundstücksgrenze gebaut sind. Die aufgelockerte Bebauung entlang der Straße soll beibehalten werden und gleichzeitig sollen die gewerblichen Bauten im Rückraum dauerhaft weiter genutzt werden können. Deshalb wird entlang der Straße für das Baufeld 11 ein 15 m tiefes Baufenster mit offener Bauweise festgesetzt. In den übrigen Bauflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der mit oder ohne Grenzabstand gebaut werden darf. Dabei sind nur Gebäude bis 50 m Länge zulässig. Soweit die Bestandsgebäude diese Festsetzungen nicht einhalten, haben sie Bestandsschutz.

Nebenanlagen und Stellplätze werden in den nichtüberbaubaren Flächen nicht ausgeschlossen um der innerstädtischen Lage und den gewachsenen Strukturen gerecht zu werden.

#### **7.4 Spielplatz**

Im Plangebiet ist an der Hüttenstraße ein Spielplatz der Kategorie B / C vorhanden, der rund 1.500 m<sup>2</sup> Spielfläche aufweist und mit Schaukeln, zwei Aktions-Bänken, Feder- und Klettergeräten, Karussells, einer Tischtennisplatte sowie einer Rutsche ausgestattet ist. Die Zielgruppe sind Kinder im Alter bis 14 Jahre. Auf Grund der guten Erreichbarkeit des Spielplatzes für die Wohnbevölkerung im Plangebiet, ist die Versorgung mit Spielflächen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB gesichert und wird über eine entsprechende Festsetzung geschützt.

## 7.5 Grünflächen

Im BP Nr. 660 wird die Trasse des Werkzeugs als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da sie eine wichtige Funktion als begrünter Erholungsraum aufweist. Der Rad- und Fußweg ist in diese Grünfläche integriert und mit der Festsetzung der Grünfläche vereinbar. Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind mit lebensraumtypischen Gehölzen gemäß abgedruckter Pflanzliste zu bepflanzen. **Es wird darauf hingewiesen, dass der Pflanzstreifen zu schmal ist. Eine Anpflanzung ist in Abstimmung mit der TBR möglich. Die naheliegende Versiegelung und die Gehölze nördlich der Trasse des Werkzeugs haben ihren Einfluss auf die Entwicklung der anzupflanzenden Bäume. Ein Anwachsen der Bäume ist hierdurch jedoch nicht ausgeschlossen.**

Nicht überbaubare Grundstücksteile sind gärtnerisch zu gestalten, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und, insbesondere im Hinblick auf den globalen Klimawandel, das Stadtklima zu verbessern. Gehölze und Grünflächen erfüllen allgemein eine wichtige klimatische Funktion und sind Lebensraum für Flora und Fauna. Schattenspendende Gehölze und Dachbegrünungen können zudem dazu beitragen, das Aufheizen von Wohn- und Gewerbegebieten zu verhindern. Neubauten mit Flachdächern sollen begrünt und damit mindestens dem Standard der jeweils aktuell gültigen FLL-Dachbegrünungsrichtlinie entsprechen. Diese Maßnahmen dienen insbesondere der Vermeidung von Wärmeinseln und der Verminderung des Niederschlagswasserabflusses.

Unversiegelte Flächen ermöglichen allgemein eine Versickerung des Niederschlagswassers und beeinflussen so das Kleinklima positiv. Durch die Anpflanzung von winterharten, trockenstress-resistenten Arten und u.a. Bodendeckern kann zudem die Gefahr der Bodenaustrocknung reduziert werden. Eine Gartengestaltung mit mineralischem Schüttgut jeglicher Art (Schottergarten), bei der nur eine geringe Menge oder gar keine Bepflanzung vorgenommen wird, ist ausgeschlossen. Vorgärten und Gartenflächen sollen flächig und natürlich bepflanzt werden. Begrünungen können Schadstoffe wie CO<sub>2</sub> aus der Luft filtern und so zu einer Verbesserung der Luftqualität in der Stadt beitragen.

## 7.6 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden und werden übernommen. Neue Verkehrsflächen werden nicht ausgewiesen.

## 7.7 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bereich des Plangebiets befindet sich eine Ferngasleitung, welche mit ihrem Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse) graphisch in den Bebauungsplan übernommen wurde. Der Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Ferngasleitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Im Endausbau von Straßen, Zufahrten und Stellplätzen etc. darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden.

Stellplätze im Schutzstreifenbereich sind so anzuordnen, dass die vorhandenen Straßenkapfen nicht überparkt werden können. Bäume, Hecken und tiefwurzelnende Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs angepflanzt werden. Die Trassenverläufe der Versorgungsanlagen müssen sichtbar und begehbar bleiben.

## 8 Umweltbezogene Belange

Zu dem Bebauungsplan Nr. 660 wurden ein Umweltbericht und Fachgutachten erstellt. Diese sind als Anlage der Begründung beigefügt. Nachfolgend sind einige Umweltbelange kurz dargestellt.

### 8.1 Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind die Auswirkungen der Gewerbegebiete auf die empfindlichen Nutzungen (Wohnen) in der Umgebung zu betrachten. Außerdem wurde die Situation des Verkehrslärms geprüft. Hierzu wurde zum BP Nr. 660 ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt, in dem der Gewerbe- und Verkehrslärm betrachtet wurde.

#### Luftschadstoffe:

Luftschadstoffmessungen im Bereich der planangrenzenden Freiheitsstraße ergeben regelmäßig Überschreitungen des Grenzwertes für NO<sub>2</sub>. Wesentliche Quelle der Luftschadstoffbelastung ist der Straßenverkehr, im Plangebiet die B 229. Durch die bestandssichernden Festsetzungen sollten weitere Emissionen aus dem Plangebiet vermieden werden.

#### Verkehrslärm:

Die wesentliche Quelle von Verkehrslärm im Plangebiet ist die B 229, die von rund 17.000 Fahrzeugen pro Tag befahren wird (ca. 3,5 % Schwerlastverkehr). Die Strecke der S 7 verläuft hier in Tieflage und ist zum Teil untertunnelt, sodass die Emissionen weniger zum Tragen kommen. Die Berechnungen des Straßenverkehrslärms nach RLS 90 haben ergeben, dass die Orientierungswerte sowohl für den Tageszeitraum wie auch für den Nachtzeitraum deutlich überschritten werden. Auf Grund dieser Überschreitungen wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und entsprechende passive Schallschutz-Maßnahmen festgesetzt.

Diese Maßnahmen müssen nur im Falle von baulichen Veränderungen oder Neubauten durchgeführt werden. Sofern ein Sachverständiger für Schallschutz nachweist, dass geringere Schallschutzanforderungen ausreichen, können Ausnahmen von den getroffenen Lärmschutzfestsetzungen zugelassen werden.

Im Bestand ist weiterhin von erheblichen Lärmbelastungen auszugehen.

#### Gewerbelärm:

Für das Gewerbegebiet wurde eine Geräuschkontingentierung vorgenommen, die sicherstellt, dass die Geräuschimmissions-Richtwerte bzw. schalltechnischen Orientierungswerte an den



angrenzenden Wohnbebauungen eingehalten werden. Gemäß den durchgeführten Untersuchungen und Berechnungen sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente weder tags noch nachts überschreiten.

Lärmaktionsplanung:

Das Gebiet entlang der Straße Schüttendelle / Vieringhausen wurde 2016 auch mit in die Lärmaktionsplanung aufgenommen. In der erarbeiteten Prioritätenliste 1 befindet sich der Bereich auf Platz 5 von 19. Zur Lärmreduzierung soll unter anderem die Fahrbahnoberfläche mit lärmindernden Asphalt ausgestaltet werden. Darüber hinaus stellt das Lärmschutzfensterprogramm eine ergänzende Maßnahme zur Lärminderung dar.

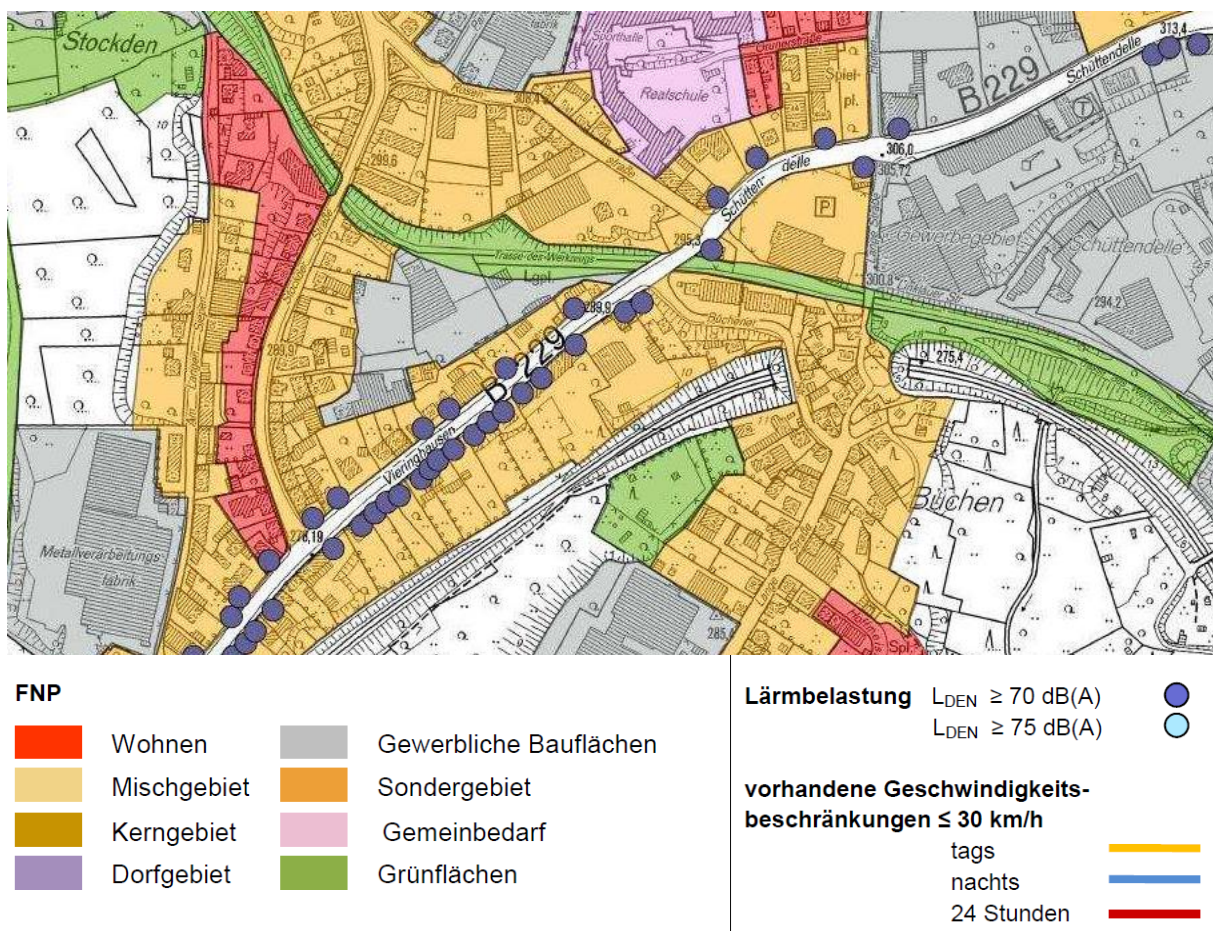


Abbildung 4: Auszug aus dem Lärmaktionsplan (Stadt Remscheid, 03/2016: 42)

**8.2 Landschaft / Artenschutz**

Das Plangebiet ist überwiegend durch Bebauung und Verkehrsflächen geprägt. Die wesentlichen Landschaftselemente sind die Trasse des Werkzeugs mit angrenzenden Flächen sowie die Freifläche bzw. der Spielplatz an der Hüttenstraße. Die genannten Einzelflächen werden

im BP Nr. 660 planungsrechtlich gesichert, für die übrigen Flächen ändert sich auf Grund des bereits vorher bestehenden Baurechts die planungsrechtliche Situation nicht bedeutend. Mit dem BP Nr. 660 werden keine wesentlichen neuen Bauflächen geschaffen. Eine weitergehende Festsetzung von Freiflächen ist im Hinblick auf die innerstädtische Lage und die vorhandenen Nutzungen nicht angemessen.

Darüber hinaus sind einzelne Hausgärten im Gebiet vorhanden.

Die Artenschutzprüfung Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden können, eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nicht eintritt und keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich ist.

### **8.3 Klimaschutz**

Mit dem BP Nr. 660 werden bestehende innerstädtische Bauflächen überplant und entsprechend den vorhandenen Nutzungsstrukturen gesichert. Damit werden keine bisher unbelasteten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen und die enge Verzahnung von Wohn- und Arbeitsstätten bleibt erhalten.

Das Plangebiet bietet ein Potenzial für die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, weil die meisten Baukörper mit einer Hauptfassade und einer Dachfläche Richtung Süden ausgerichtet sind. Da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist und derzeit keine wesentlichen Neubaumaßnahmen absehbar sind, wird jedoch auf die Festsetzung energetischer Maßnahmen verzichtet.

Die klimawirksamen Grünflächen im Plangebiet werden planungsrechtlich gesichert, um die Auswirkungen des Klimawandels in diesem relativ dicht bebauten Gebiet abzumildern.

Des Weiteren werden für neu gebaute Flachdächer Dachbegrünungen festgesetzt, um klein-klimatische Effekte herbeizuführen und somit positive Auswirkungen auf das städtische Klima zu erzielen (vgl. Kap. 7.5).

### **8.4 Altlasten**

Im Plangebiet des BP Nr. 660 sind in vielen Bereichen über Jahrzehnte gewerbliche Nutzungen ausgeübt worden. Teilweise wurden die Nutzungen auf den Grundstücken mehrfach gewechselt. Zur Klärung der Altlastensituation wurden deshalb, in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde, eine historische Nutzungsrecherche und eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Im Plangebiet konnten die Grundstücke Rosenstraße 7, 9 und 19 untersucht werden. Für die Flächen Rosenstraße 7 und 19 werden detailliertere Untersuchungen sowie die Entnahme weiterer Einzelproben empfohlen. Bei Nutzungsänderungen oder baulichen Veränderungen ist daher der weitere Untersuchungsbedarf mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Für die Grundstücke Schüttendelle 40 / 40a, Vieringhausen 2a und Büchener Straße 1a / 1 b konnten keine Untersuchungen durchgeführt werden, jedoch geben die ehemaligen Nutzungen Hinweise auf Altlasten bzw. schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen. Der Ergebnisbericht ist als Anlage beigefügt.

## 8.5 Feuerwehr

Aufgrund des Merkblatts DVGW W 45 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen) sind für GE-Gebiete mit einer GFZ bis 2,4 ein Löschwasserbedarf bei kleinen Bränden von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) erforderlich. Bei mittel- und großen Bränden ist ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) erforderlich. Für Baufeld 1 ist der Löschwasserbedarf in einem Radius von 300 m gewährleistet und auch für den Rest des Plangebiets ist die Löschwasserversorgung ausreichend sichergestellt.

## 8.6 Fazit der umweltbezogenen Belange

Der erstellte Umweltbericht ist ein zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und als Anlage beigefügt. Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, sodass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Die Ergebnisse der erstellten Fachgutachten zu den Themen Altlasten, Artenschutz, Schall, Klimaschutz und -anpassung sind ebenfalls in den Umweltbericht übernommen worden.

Als Ergebnis der Umweltprüfung kann festgehalten werden, dass - ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplans - bei allen Schutzgütern erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

## 9 Flächenbilanz

Der Entwurf des BP Nr. 660 ist durch folgende wesentliche Flächengrößen gekennzeichnet:

<b>Plangebiet gesamt:</b>	<b>ca. 61.403 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbegebiet:</b>	ca. 8.017 m <sup>2</sup>
<b>davon überbaubare Grundfläche:</b>	ca. 5.380 m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiet:</b>	ca. 39.662 m <sup>2</sup>
<b>davon zulässige (überbaubare) Grundfläche:</b>	ca. 32.037 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Grünfläche:</b>	ca. 5.692 m <sup>2</sup>
<b>Straßenverkehrsfläche:</b>	ca. 8.032 m <sup>2</sup>

## 10 Umsetzung des Bebauungsplans

### 10.1 Sozialplan

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

## 10.2 Kosten / Finanzierung / Entschädigung

Die im BP Nr. 660 festgesetzten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und werden durch vereinzelte Neuanpflanzungen entlang der Trasse des Werkzeugs ergänzt. Hierfür stehen bereits Haushaltsmittel zur Verfügung, weshalb für die Stadt Remscheid bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 660 keine zusätzlich kalkulierten Kosten entstehen.

## 11 Anlagen

Folgende Gutachten und Dokumente wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verwendet und sind Anlage zu dieser Begründung:

- 1 Plan: Bestandsaufnahme (Juni 2017)
- 2 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 660 Gebiet: „Schüttendelle, Vieringhausen und Rosenstraße“ in Remscheid, Uwedo, Umweltplanung Dortmund, Dortmund, Januar 2018
- 3 Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 660 Gebiet: „Schüttendelle, Vieringhausen und Rosenstraße“ in Remscheid, Uwedo, Umweltplanung Dortmund, Dortmund, November 2017
- 4 Belange des Klimaschutzes zum Bebauungsplan Nr. 660 Gebiet: „Schüttendelle, Vieringhausen und Rosenstraße“ in Remscheid, Uwedo, Umweltplanung Dortmund, Dortmund, November 2017
- 5 Orientierende Untersuchung, Projekt: B-Plan Nr. 660 „Schüttendelle, Vieringhausen, Rosenstraße“ in Remscheid, Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve, 05.01.2018
- 6 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 660 – Gebiet Schüttendelle, Vieringhausen und Rosenstraße, ITAB – Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik GmbH, Dortmund, Januar 2018
- 7 Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Abschnitt G, Ziffer 47, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2008 (Auszug)
- 8 Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid 2014
- 9 Merkblatt für Baugrundeingriffe, Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Düsseldorf, März 2016

## 12 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD); Stand: 2018.....	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereich BP 660 (eigene Darstellung; Stadt Remscheid 2018).....	7
Abbildung 3: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Siedlungsbereich Alt-Remscheid (Einzelhandelskonzept Stadt Remscheid, 2014:95).....	17
Abbildung 4: Auszug aus dem Lärmaktionsplan (Stadt Remscheid, 03/2016: 42) .....	25