

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 660 Gebiet: Schüttendelle, Vieringhausen und Rosenstraße (gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1. Städtebauliche Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 660 befindet sich im Stadtbezirk Alt-Remscheid, in den Stadtteilen Stadtpark, Stachelhausen und Vieringhausen. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt vorrangig über die Straße Schüttendelle / Vieringhausen (Bundesstraße 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 (Landesstraße 157) her, über die insbesondere die Verbindung zum Ortsteil Hasten erfolgt.

Zwischen Hüttenstraße und Rosenstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz. Südlich der Rosenstraße, 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 Edelmetallhändler und ein Gartenbaubetrieb. Zwischen der Trasse des Werkzeugs und der Lange Straße befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und zwei Wohnhäuser. Die restliche Umgebung ist überwiegend bebaut und gestaltet durch eine teilweise kleinteilige Mischung von Wohnen, gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen.

Der Planbereich 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. Wegen der vor allem im Westen Remscheids sehr erkennbaren 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 enges Nebeneinander von Gewerbe- und Industriebetrieben und Wohnnutzungen entwickelt. Mit dem industriellen Strukturwandel wurden schließlich verschiedene Gewerbebestände aufgegeben und einer neuen Nutzung zugeführt.

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 Wohnnutzung soll gesichert werden.

Insbesondere wegen der guten verkehrlichen Anbindung durch die B 229, erscheint das Plangebiet für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben interessant. Für eine sinnvolle Einzelhandelsentwicklung wurde gesamtstädtisch ein Einzelhandelskonzept erarbeitet und in 2014 durch die Stadt Remscheid als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Ein Pla-

nungsziel ist es daher, im Plangebiet des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes zu steuern und so die Umsetzung des Konzeptes 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.

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

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 sichergestellt werden.

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 richten sich nach dem Bestand. Entlang der Schüttendelle / Vieringhausen sollen, soweit nicht bereits vorhanden, durchgehende Raumkanten geschaffen werden. Dabei werden städtebaulich wichtige Gebäudestandorte betont. In Bezug auf die Gebäudehöhe erfolgt an der südlichen Plangebietsgrenze ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Landschaft und zur Hofschaft Büchen.

Die Trasse des Werkzeugs wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wie es ihrer Nutzung für Freizeit und Erholung entspricht.

2. Verfahrensablauf – Chronologische Darstellung –

Den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB und den Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zum BP Nr. 660 hat der Haupt- und Finanzausschuss am 06.03.2014 gefasst. In der Zeit vom 21.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017 hat der Vorentwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2017 an der Planung beteiligt.

Auf der Grundlage der, nach Abwägung aller, im Rahmen der Verfahren gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, erarbeiteten Plankonzeption – einschließlich Begründung mit Umweltbericht, textlichen Festsetzungen und Gutachten – fasste der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss in seiner Sitzung am 08.03.2018 den Offenlagebeschluss. Änderungen der Plankonzeption ergaben sich in der Planzeichnung, der Begründung sowie in der Erarbeitung verschiedener Fachgutachten.

Die Offenlage des Bebauungsplanes (gemäß § 3 Absatz 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 03.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange (gemäß § 4 Absatz 2 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2018.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB hat die Untere Naturschutzbehörde dahingehend Stellungnahmen abgegeben, dass die naturschutzfachlichen Belange entsprechend im Planverfahren gewürdigt wurden. Die Darstellung einer Ferngasleitung wurde im Planentwurf nachrichtlich aufgenommen und übrige Anregungen wurden abgewogen.

Hinsichtlich der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde der Planentwurf überarbeitet was eine erneute öffentliche Auslegung notwendig machte. Die Festsetzung zur

Emissionskontingentierung im Gewerbegebiet wurde ergänzt und für die textlichen Festsetzungen bezüglich Schallschutzmaßnahmen wurden entsprechende Ausnahmen vorgesehen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zu der Nutzungsart wurde das Baufeld 6a im Vergleich zu dem Planentwurf der ersten Offenlage ergänzt. Die Abgrenzungen der Baufelder 6 und 7 wurden entsprechend angepasst. Die Festsetzung zur Stellplatzanzahl wurde entfernt und im Rahmen der Verbesserung des Stadtklimas wurden die textlichen Festsetzungen zu Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB erweitert.

Der Beschluss zur erneute Offenlage gemäß § 4a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB wurde am 10.09.2020 vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss beschlossen. Die erneute Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.09.2021.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde festgestellt, dass die Zulässigkeit von Anlagen die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Absatz 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, innerhalb der Planungsfläche grundsätzlich auszuschließen sind, nicht textlich festgesetzt wurde. Durch eine Ergänzung des Planentwurfes musste der Bebauungsplan zum zweiten Mal erneut ausgelegt werden. Die zweite erneute Auslegung wurde am 03.11.2022 vom Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen beschlossen. Die zweite erneute Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.12.2022. Aus der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen keine Eingabe hervor, die einer Anpassung der Planung bedürften.

3. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Hinblick auf den Immissionsschutz werden die Auswirkungen der Gewerbegebiete auf die empfindlichen Nutzungen (Wohnen) in der Umgebung betrachtet. Ebenfalls wurde die Situation des Verkehrslärms geprüft.

Die Grenzwerte für NO₂ werden regelmäßig überschritten. Durch bestandssichernden Festsetzungen sollten weitere Emissionen aus dem Plangebiet vermieden werden.

Orientierungswerte des Straßenverkehrslärms werden, sowohl tags und nachts überschritten. Im Bebauungsplan sind Lärmpegelbereiche ermittelt und entsprechende passive Schallschutz-Maßnahmen festgesetzt.

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

In Bezug auf die Lärmaktionsplanung soll zur Lärmreduzierung unter anderem die Fahrbahnoberfläche mit lärmindernden Asphalt ausgestaltet werden. Darüber hinaus stellt das Lärm-schutzfensterprogramm eine ergänzende Maßnahme zur Lärmreduzierung dar.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Bebauung und Verkehrsflächen geprägt. Die wesentlichen Landschaftselemente sind die Trasse des Werkzeugs mit angrenzenden Flächen sowie die Freifläche bzw. ein Spielplatz. Diese genannten Flächen werden planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen des Artenschutzes ist geprüft worden, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) begründet werden. Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine Verbotstatbestände

gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden und das Vorkommen bzw. Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausgeschlossen sind.

Die Planung löst keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse aus. Das Plangebiet bietet ein Potenzial für die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie. Auf die Festsetzung von energetischer Maßnahmen wird jedoch verzichtet, da keine wesentlichen Neubaumaßnahmen in absehbare Zeit geplant sind. Nichtsdestotrotz sind neugebaute Flachdächer zu begrünen.

In vielen Bereichen des Plangebiets sind über Jahrzehnte gewerbliche Nutzungen ausgeübt worden. Im Plangebiet wurden historische Nutzungsrecherche und orientierende Gefährdungsabschätzung zur Ermittlung potenzieller Bodenkontaminationen durchgeführt werden. Für die Flächen Rosenstraße 7 und 19 werden detailliertere Untersuchungen sowie die Entnahme weiterer Einzelproben empfohlen. Bei Nutzungsänderungen oder baulichen Veränderungen ist der weitere Untersuchungsbedarf mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Für die Grundstücke Schüttendelle 40 / 40a, Vieringhausen 2a und Büchener Straße 1a / 1 b wurden Untersuchungen durchgeführt. Die ehemaligen Nutzungen geben jedoch Hinweise auf Altlasten bzw. schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen.

Unter Einhaltung der Vorgaben durch die Feuerwehr Remscheid ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung beigefügt. Als Ergebnis der Umweltprüfung kann festgehalten werden, dass – ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplans – bei allen Schutzgütern erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

4. Abwägung sonstiger Planungsalternativen

Die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), eine Mischung hauptsächlich von gewerblichen und Wohnnutzungen, werden im Bebauungsplan Nr. 660 aufgegriffen und hierdurch dem übergeordneten Stadtentwicklungsziel gerecht.

Da das primäre städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 660 die bestehende Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe verträglich und zukunftsfähig zu gestalten und der Versorgungsbereich im Plangebiet zu sichern und zu stärken, stellen sich weitere Planungsalternativen nicht dar. Aus umweltfachlicher Sicht ergeben sich ebenfalls keine Alternativen.