

Bebauungsplan Nr. 661 – Burger Straße zwischen Bliedinghauser Straße und Reinhard-Mannesmann-Straße

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	3
2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
3. Bestandsbeschreibung.....	4
3.1 Städtebauliche Situation.....	4
3.2 Verkehr	5
3.3 Natur, Landschaft, Artenschutz	5
3.4 Boden und Altlasten	5
3.5 Immissionen.....	6
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
4.1 Regionalplan	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Verbindliche Bauleitplanung	7
4.4 Landschaftsplan West.....	8
4.5 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
4.6 Sonstige Planungen	8
5. Planungsrechtliches Verfahren.....	11
6. Städtebauliche Konzeption.....	11
6.1 Städtebauliches Konzept.....	11
6.2 Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung.....	12
6.3 Innere Erschließung / Ruhender Verkehr	12

6.4	Ver- und Entsorgung	13
7.	Planinhalte	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.1.1	Baugebiete	13
7.2	Fremdkörperfestsetzung nach § 1(10) BauNVO	17
7.3	Flächen für Gemeinbedarf	17
7.4	Maß der baulichen Nutzung	17
7.4.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	17
7.4.2	Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe	18
7.5	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	19
7.6	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	20
7.7	Grünflächen	20
7.8	Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen	21
7.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	21
7.10	Kennzeichnungen	21
7.11	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	21
8.	Umweltbezogene Belange	22
8.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	22
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft	23
8.3	Schutzgut Klima und Luft	23
8.4	Schutzgut Boden und Wasser	24
8.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
9.	Flächenbilanz	24
10.	Umsetzung des Bebauungsplans	25
10.1	Sozialplan	25
10.2	Kosten / Finanzierung / Entschädigung	25

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Das Gebiet zwischen Bliedinghauser Straße, Burger Straße und Reinhard-Mannesmann-Straße hat sich in der Vergangenheit nicht entsprechend den Zielen des Durchführungsplans Nr. 30 aus dem Jahr 1956 entwickelt, welcher für den überwiegenden Bereich der Fläche ein Industriegebiet festgesetzt hat. Auf der Fläche sind Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen, Einzelhandelsnutzungen und eine parkähnliche Grünfläche entstanden. Die ursprünglichen Ziele des Durchführungsplans entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Remscheid und sind nicht zuletzt aufgrund der faktischen Situation vor Ort auch nicht mehr umsetzbar. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans soll die städtebauliche Situation im Plangebiet geordnet werden.

Die Genehmigung für den Einzelhandelsbetrieb im zentralen Plangebiet wurde nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes erteilt. Der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet entspricht jedoch nicht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Remscheid. Es ist zu befürchten, dass sich Einzelhandelsnutzungen in zentrenschädigender Weise weiter ausbreiten. Der Verwaltung liegen Bauanträge und Bauvoranfragen für weitere Einzelhandelsnutzungen vor.

Der Bebauungsplan hat daher das Ziel, die städtebauliche Situation unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes zu ordnen.

Die bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen des Seniorenwohnheims an der Bliedinghauser Straße sowie des Kindergartens an der Reinhard- Mannesmann- Straße sollen dauerhaft gesichert werden. Gleiches gilt für die Grünfläche des sogenannten Mannesmannparks, welcher als innerstädtische Grünfläche von großer stadträumlicher Bedeutung für das Gebiet ist. Die übrigen Flächen des Plangebiets sollen zukünftig gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Durch die Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet werden Baugrundstücke z.B. für mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie wie für Büro- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen. Mit der Entwicklung zu einem Gewerbegebiet sind Wohnnutzungen in der Regel nicht zulässig, so dass immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für den benachbarten Industriebetrieb nicht befürchtet werden müssen.

Zentren- sowie zentren und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen werden zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Remscheider Stadtgebiet im überwiegenden Teil des Plangebiets ausgeschlossen. Großflächige Einzelhandelsnutzungen sind in Gewerbegebieten regelmäßig nicht zulässig. Die bestehenden Wohngebäude an der Burger Straße erhalten einen erweiterten Bestandsschutz. Langfristig ist jedoch auch in diesem Bereich eine gewerbliche Nutzung angestrebt.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 661 befindet sich im Stadtbezirk Süd, im Stadtteil Bliedinghausen. Das Plangebiet liegt südlich der Burger Straße zwischen der Bliedinghauser Straße und der Reinhard-Mannesmann-Straße.

Es wird begrenzt durch

- die Burger Straße im Norden
- die Reinhard-Mannesmann-Straße im Osten
- das Werksgelände der Salzgitter Mannesmann Stainless Tubes Deutschland GmbH im Süden
- und die Bliedinghauser Straße im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebauliche Situation

Im Plangebiet befinden sich an der Bliedinghauser Straße ein Seniorenpflegeheim und ein Gebäude mit Seniorenwohnungen. Das denkmalgeschützte Gebäude an der Burger Straße 101 steht derzeit leer. Es hat zuvor eine Kindertagesstätte beherbergt, welche jedoch im Jahr 2015 ausgezogen ist. Eine künftige Nutzung als Kindertagesstätte ist nicht absehbar, da sowohl das Gebäude als auch die Außenflächen für eine solche Nutzung nur bedingt geeignet sind. In den Gebäuden an der Burger Straße mit den Hausnummern 93-87 befinden sich Wohnungen und eine Massagepraxis, die Hausnummer 89 wurde nach einem Brand abgerissen. Auf dem Grundstück Burger Straße 85/ 85a befinden sich zwei Gebäude, welche für nicht großflächige Lebensmittelmärkte errichtet wurden, mit zusammen 197 Stellplätzen. Dabei ist der südliche Markt ein Ersatzneubau für den Markt im Osten des Plangebiets, dessen Gebäude derzeit leer steht.

Ungefähr in der Mitte des Parkplatzes steht ein rund 60 m hoher Gittermast mit einem Firmenschild, der unter Denkmalschutz steht. Wegen Sturmschäden ist der obere Teil des Turms derzeit abgebaut. Westlich des Parkplatzes befindet sich eine Tennisanlage mit drei Tennisplätzen und einem Vereinsheim, welche aktuell jedoch nicht mehr intensiv genutzt wird. Die Fläche zwischen den Senioreneinrichtungen und den Tennisplätzen ist mit großen Laubbäumen bestanden und weist einen park- bzw. waldähnlichen Charakter auf. Auf dem Grundstück Burger Straße 81 befindet sich ein Waldorfkindergarten mit einem baumbestandenem Außengelände.

Die Umgebung des Plangebiets wird durch unterschiedliche Nutzungen geprägt: Entlang der Bliedinghauser Straße, der Burger Straße und der Reinhard-Mannesmann-Straße sind vorwiegend Wohngebäude vorhanden, die im Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt werden. Planungsrechtlich sind hier insbesondere die Kfz-Werkstatt an der Bliedinghauser Straße 4, ein Maschinenhandel an der Burger Straße 92 und zwei Autohändler / Kfz-Werkstätten an der Burger Straße 92 und der Reinhard-Mannesmann-Straße 1 relevant. Der Bereich südlich des Plangebiets wird durch ein großes Röhrenwerk eingenommen, das unter die Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) fällt.

3.2 Verkehr

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr über die Bliedinghauser und die Burger Straße erschlossen. Die Burger Straße weist Verkehrsbelastungen von bis zu ca. 14.500 Kfz pro Tag auf und die Bliedinghauser Straße von ca. 9.000 Kfz pro Tag. Die südlich des Plangebiets gelegene Zufahrtsstraße dient als Werkszufahrt ausschließlich der Erreichbarkeit des Röhrenwerks; aufgrund der Topographie besteht von der Reinhard- Mannesmann-Straße aus nur ein fußläufiger Zugang zum Kindergarten.

Das zentrale Plangebiet mit den Einzelhandelsnutzungen und der Zufahrt zum Kindergarten wird von der Burger Straße aus erschlossen. Die westliche Zufahrt ist die Hauptzufahrt. Auf der Burger Straße besteht eine Linksabbiegespur für die aus östlicher Richtung kommenden Fahrzeuge. Für die Ausfahrt aus der Stellplatzanlage gibt es getrennte Fahrstreifen für Links- und Rechtsabbieger.

3.3 Natur, Landschaft, Artenschutz

Die prägende Grünstruktur des Plangebiets ist der sogenannte Mannesmannpark, welcher eine Fläche von gut einem Hektar einnimmt. Aus Sicht des kommunalen Klima- und Immissionsschutzes besitzt er als innerstädtische Grünfläche eine wichtige Funktion innerhalb des Stadtgefüges.

Darüber hinaus befinden sich Grünstrukturen auf den Grundstücken des Seniorenheims, der Wohngebäude und der Kindertagesstätte sowie im Bereich der Böschungen zur Burger Straße und zur Reinhard-Mannesmann-Straße.

3.4 Boden und Altlasten

Für das Baugebiet existiert eine Altlastenrecherche, die ab 1987 für einen zu diesem Zeitpunkt geplanten Baugebiet mit einem über das heutige Plangebiet hinausgehenden Geltungsbereich erfolgte. Bei der Recherche wurde das Grundstück Burger Straße 93 als Fläche mit einer Bodenbelastung erkannt (Schmiede und Hammer 1905/1920) und orientierend untersucht. Die Werte für Kinderspielflächen für Blei und Arsen werden überschritten. Da das betroffene Grundstück zu Wohnzwecken genutzt wird und dies auch weiterhin möglich sein soll (vgl. Kap. 7.2), ist es nicht ausgeschlossen, dass die betroffene Fläche für Kinderspiel genutzt wird. Deshalb wird die Fläche in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichnet.

Im Rahmen der Nutzungsänderung des Gebäudes Burger Straße 101 in eine Kindertagesstätte musste 1998 mangels Platz auf dem eigenen Grundstück ein Großteil der Außenspielflächen auf dem nordöstlich benachbarten Parkgrundstück ausgewiesen werden. Bei Bodenuntersuchungen wurden zum Teil deutlich erhöhte Blei-Konzentrationen im Oberboden bis 35 cm Tiefe gefunden. Zur Ermöglichung der Kindertagesstätte wurden abgestimmte Sicherungsmaßnahmen für die Fläche durchgeführt. Orientierende Altlastenuntersuchungen bestätigen im Wesentlichen die erhöhten Blei-Gehalte in der gesamten Parkfläche.

Diese Spielplatzfläche ist unter der Nr. 1095 im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten.

Mit der Aufgabe der Kindertagesstätte und der Festsetzung des Grundstücks Burger Straße 101 als Gewerbegebiet entfällt in Zukunft die Notwendigkeit einer Teil-Nutzung der Parkfläche für die Außenspielfläche einer Kindertagesstätte. Zwar bleibt der ehemalige Spielplatz auf der PG-Fläche auch weiterhin nachrichtlich im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster, allerdings mit dem Hinweis, dass bei der im BP festgesetzten Nutzung keine Gefährdung von den gefundenen Schadstoffgehalten ausgeht. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Park- und Freizeitanlagen werden deutlich eingehalten. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erfolgt deshalb in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nicht.

3.5 Immissionen

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Immissionsgutachten (Anlage 1) betrachtet sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen als auch die gewerblichen Geräuschquellen.

Die wesentlichen Quellen für Verkehrslärm sind die Burger Straße und die Bliedinghauser Straße. Wegen der bestehenden Belastung sind im Lärmaktionsplan der Stadt vom März 2016 die Burger Straße als Belastungsschwerpunkt 1. Kategorie identifiziert worden und die Bliedinghauser Straße als Belastungsschwerpunkt 2 Kategorie. Hier sind mittelfristig Sanierungsmaßnahmen der Fahrbahnoberflächen und die Aufnahme in das Lärmschutzfensterprogramm vorgesehen. Als langfristige Maßnahme ist der Einsatz lärmoptimierten Asphalts benannt.

Beim Gewerbelärm wurde insbesondere das an das Plangebiet angrenzende Röhrenwerk als bestehende Vorbelastung untersucht.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

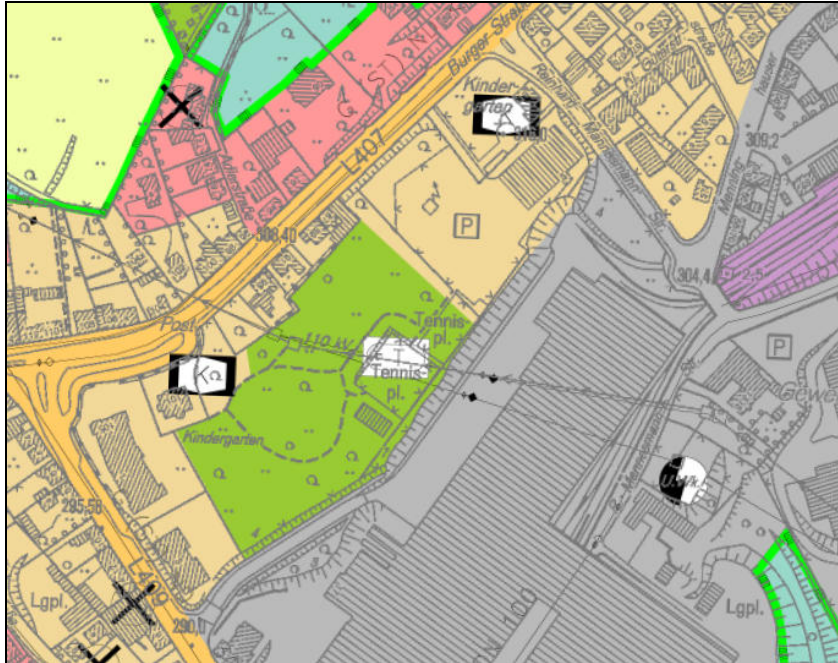
4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) ist das Plangebiet des BP 661 als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die Bliedinghauser Straße und die Burger Straße sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (Stand Juni 2014) ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Stand.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit: 23.12.2010) ist die Fläche der Grundstücke Bliedinghauser Straße 3 bis Burger Straße 87 als Mischgebiet dargestellt, die Burger Straße 101 ist mit dem Symbol Kindergarten versehen. Die Fläche hinter diesen

Grundstücken bis ungefähr zur östlichen Grenze der Tennisplätze ist als Grünfläche dargestellt, die Tennisplätze sind mit der Zweckbestimmung Tennis gekennzeichnet. Die übrige Fläche des Plangebiets ist als Mischgebiet dargestellt, der Kindergarten Burger Straße 81 ist mit dem Symbol Kindergarten versehen. Außerdem sind die Hochspannungsleitungen dargestellt, die das Plangebiet in west-östlicher Richtung überqueren.



Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 661 stimmt im Bereich der Grünfläche und des Kindergartens mit den Darstellungen des FNP überein. Die Festsetzung eines Gewerbebezugs statt des dargestellten Mischbezugs ergibt sich aus der konkreten städtebaulichen Situation insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes. Die geänderte Größe der Grünanlage ergibt sich aus der Berücksichtigung der aktuellen baurechtlichen Situation und der Belange des Grundstückseigentümers. Bei Bedarf wird der FNP gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB berichtigt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Große Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 30 vom 23.07.1956. Dieser setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein Industriegebiet fest. Das festgesetzte Industriegebiet wird zur Sicherung des Immissionsschutzes zu der Umgebungsbebauung in Richtung Westen, Norden und Osten mit einem 20 bis 50 m breiten Grünstreifen abgeschirmt. Ziel des Plans war die Entwicklung einer Erweiterungsfläche für das angrenzende Röhrenwerk.

Dieser Bebauungsplan entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Entwicklungsabsichten der Stadt Remscheid und bildet auch die in der Örtlichkeit vorhandene Situation nicht ab: Die Flächen des Industriebezugs und der umgebenden Grünfläche sind heute bereits zu großen Teilen anderweitig bebaut; auf den noch vorhandenen industriellen Restflächen könnte heute

schon wegen mangelnder Größe der zur Verfügung stehenden Fläche keine industrielle Entwicklung mehr stattfinden. In jedem Fall wäre die Ansiedlung eines Industriebetriebs wegen der zwischenzeitlich angesiedelten Wohnbebauung an der Bliedinghauser Straße und der Burger Straße und der dadurch zu erwartenden Immissionskonflikte auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Denn der Hauptzweck eines Industriegebiets ist die Unterbringung von Gewerbetrieben, die wegen ihrer Emissionen in anderen Gebieten unzulässig sind. Der Bebauungsplan Nr. 30 ist damit funktionslos, dies ist aus der örtlichen Situation offensichtlich erkennbar. Auch deshalb ist die Aufstellung des BP 661 erforderlich. Dabei wird nicht der gesamte Geltungsbereich des DP 30 überplant, weil die Flächen südlich der Böschung tatsächlich Teil des Industriebetriebs sind und auch weiterhin als solches genutzt werden sollen.

Da der Durchführungsplan Nr. 30 als funktionslos betrachtet wurde, sind die Flächen des Plangebiets planungsrechtlich nach den §§ 34 und 35 BauGB beurteilt worden. Damit sind die bebauten Flächen, die Stellplätze und die Tennisplätze dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, da sie am Bebauungszusammenhang teilnehmen. Die große baumbestandene Freifläche zwischen der Bebauung an der Burger Straße und an der Bliedinghauser Straße stellt dagegen eine Außenbereichsinsel dar, weil die Fläche deutlich von den umgebenden Innenbereichen abgegrenzt ist und so groß ist, dass sie nicht am Bebauungszusammenhang teilnimmt.

4.4 Landschaftsplan West

Das Gebiet des BP 661 liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans West der Stadt Remscheid. Das Landschaftsschutzgebiet Morsbachtal, Eschbachtal Seitentäler und Hänge beginnt nördlich der Burger Straße hinter der dortigen Bebauung und südlich des Plangebiet hinter dem Gelände des Röhrenwerks.

4.5 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Zur Sicherung des Bebauungsplans während des Aufstellungsverfahrens wurde am 13.08.2014 die Veränderungssperre Nr. 67 bekannt gemacht. Eine erste Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 30.06.2016 durch den Rat der Stadt Remscheid beschlossen und am 13.07.2016 im Amtsblatt bekannt gemacht. Diese Verlängerung der Veränderungssperre läuft spätestens zum 12.08.2017 aus.

4.6 Sonstige Planungen

Zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels hat der Rat der Stadt Remscheid am 25.09.2014 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt (Anlage 2). Damit soll die Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf einer tragfähigen und ausgewogenen Gesamtkonzeption gegründet werden. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut werden, um die Vitalität und Attraktivität der Zentren zu sichern. Nachfolgend werden die für den BP 661 relevanten Inhalte des Konzepts dargestellt und abgewogen.

Grundsätzlich weist die Stadt Remscheid für ein Mittelzentrum mit 94 % eine eher unterdurchschnittliche Zentralität auf, das heißt der Umsatz im Einzelhandel macht 94 % der in der Stadt vorhandenen Kaufkraft aus. Die Zentralität 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.

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.

Auf der Grundlage der Bestandserhebungen und der Zielsetzungen werden im Einzelhandelskonzept folgende Ansiedlungsleitsätze entwickelt:

- 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 entgegen stehen.
- III. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren- und / oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an dem empfohlenen Sonderstandort (Neuenkamper Straße) angesiedelt werden. Eine Ansiedlung ist auch an anderen Standorten möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen. 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 661 liegt nicht innerhalb eines der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche. Auch faktisch ist hier kein Bereich mit zentraler Funktion vorhanden, weil hier

nur ein Einzelhandelsbetrieb besteht. Ergänzende zentrale Angebote auch über den Einzelhandel hinaus sind um die Kreuzung Burger Straße / Bliedinghauser Straße nur in Ansätzen vorhanden. Das Einzelhandelskonzept sieht hier auch keine Neuentwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs vor, weil die Festlegungskriterien hierfür nicht erfüllt sind.

Darüber hinaus wird im Einzelhandelskonzept auch ein Nahversorgungskonzept entwickelt. Danach sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden. Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden. Diese Vorhaben müssen in einer städtebaulich integrierten Lage liegen, ein wesentlicher Teil des Umsatzes muss aus dem fußläufigem Nahbereich rekrutierbar sein und der Nahbereich des Vorhabens soll sich möglichst wenig mit den Nahbereichen der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Weiterhin soll das Vorhaben einen Beitrag zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung leisten, dazu soll er maximal 50% der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Marktes abdecken.

Das Gebiet des BP 661 stellt eine städtebaulich teilintegrierte Lage dar, weil es am Rand eines gemischt genutzten Wohnquartiers und angrenzend an einen Gewerbestandort liegt. Insgesamt ist die Besiedlungsdichte in der Umgebung des Plangebiets gering (ca. 19 EW/ha in 500 m-Radius).

Die Ansiedlungskriterien für Nahversorgungsmärkte außerhalb der ZVB werden im Einzelhandelskonzept wie folgt konkretisiert:

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 rund 134 % beträgt. Bei Betrachtung eines erweiterten Nahbereichs von 700 m macht die Umsatzerwartung immer noch 57 % der sortimentspezifischen Kaufkraft aus. Damit ist dieses Kriterium bereits im Bestand nicht erfüllt, dies würde erst recht für vergleichbare Neuansiedlungen gelten.
2. Der Nahbereich des Vorhabens (500 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 Süd, die kürzeste Entfernung beträgt ca. 800 m Luftlinie. Dies entspricht auch der fußläufigen Entfernung, weil die Verbindung über die Burger Straße ohne wesentliche Umwege verläuft. Damit ergeben sich für den nordöstlichen Planbereich Überschneidungen mit dem Nahbereich des Zentrums Süd von bis zu 8,4 %. Dieses Kriterium ist damit eingehalten.
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 bereits ein Lebensmitteldiscounter. Ein weiterer Betrieb der Nahversorgung im Plangebiet würde sich mit seinem Einzugsbereich nahezu vollständig mit dem Einzugsbereich des bestehenden Betriebs überlagern. Eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung kann mit einem weiteren Markt also nicht erzielt werden. Der bestehende Marktstandort fügt sich dagegen sinnvoll in die Nahversorgungsstruktur ein, insbesondere für die westlich und südlich angrenzenden Gebiete sichert er

die fußläufige Nahversorgung. Auch für die weiter entfernt liegenden Stadtteile Ehringhausen und Bliedinghausen stellt er die nächste Versorgungsmöglichkeit dar.

Eine qualitative Ergänzung des Angebots ist im Plangebiet städtebaulich nicht sinnvoll, weil das Stadtbezirkszentrum Süd in der Nähe ist, das mit seinem Angebot weitergehende Versorgungsbedarfe abdeckt. Dies ist auch für die Bewohner der weiter entfernt liegenden Stadtteile Ehringhausen und Bliedinghausen zumutbar, weil das Zentrum Süd über die gleichen Straßen und mit den gleichen Buslinien erreichbar ist wie der Standort Burger Straße. Damit wird auch das Stadtbezirkszentrum Süd gestärkt. In der teilintegrierten Lage des Plangebiets ist deshalb ein weiterer Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nicht vorgesehen.

5. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 661 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung handelt. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer innerstädtischen Grünfläche im Siedlungszusammenhang sowie die Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten einer bereits genutzten Fläche an die heutigen städtebaulichen Ziele.

Das Plangebiet ist rund 4,2 ha groß, die überbaubare Fläche beträgt unter 15.000 m². Damit wird die Obergrenze von 20.000 m² gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 eingehalten, so dass gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist. Mit dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept werden Bauflächen fast ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen festgesetzt, welche bereits durch den Durchführungsplan überplant waren, bzw. – sofern man zutreffenderweise von dessen Funktionslosigkeit ausgeht – dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen sind. Der naturschutzrechtliche Eingriff ist demnach heute schon zulässig, so dass auch bei einem umfassenden Verfahren kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu leisten wäre. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergeben sich also keine faktischen Einschränkungen bei der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, weil mit den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten sowie der Gemeinbedarfsflächen keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt. Außerdem ist eine Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete ausgeschlossen, weil sich im Einwirkungsbereich des Plangebiets kein Schutzgebiet befindet. Das nächste FFH-Schutzgebiet liegt in über 3 km Entfernung vom Plangebiet an der Wupper und den Wupperhängen südlich Müngsten.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfsflächen an der Bliedinghauser Straße und der Reinhard-Mannesmann-Straße vor. Die bestehenden

Nutzungen der Seniorenwohnungen und der Kindertagesstätte sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Ebenfalls gesichert werden soll die als Mannesmannpark bezeichnete Grünfläche. Im zentralen Plangebiet soll langfristig ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Durch die direkte Nachbarschaft zum emittierenden Betrieb der Röhrenwerke eignen sich die Flächen ausschließlich für Nutzungen, welche weitestgehend unempfindlich gegenüber einwirkenden Immissionen sind. Die bestehende Wohnbebauung entlang der Burger Straße soll durch eine Fremdkörperfestsetzung mit einem erweiterten Bestandsschutz auch zukünftig gesichert werden. Langfristig ist aus Immissionsschutzgründen jedoch auch hier eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Mit der geplanten gewerblichen Nutzung erfolgt die städtebauliche Verbindung zwischen den Wohnnutzungen an der Burger Straße und dem benachbarten Industriebetrieb. Die Fläche ist im DP 30 als Industriegebiet festgesetzt, diese Festsetzung kann jedoch aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht mehr umgesetzt werden und ist seitens des Industriebetriebs auch nicht mehr vorgesehen.

Das Gewerbegebiet hat bereits grundsätzlich einen geringeren Störgrad als ein Industriegebiet. Zudem wird das Emissionsverhalten der Betriebe im Bebauungsplan so geregelt, dass keine Konflikte mit der Wohnbebauung entstehen.

6.2 Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Verkehr über die Burger Straße (L 407) und die Bliedinghauser Straße (L 409). Zu dem Gebäude des Waldorf-Kindergartens gibt es darüber hinaus eine fußläufige Erschließung von der Reinhard-Mannesmann-Straße aus.

Im Bereich des Plangebiets liegen die Bushaltestellen Mannesmann und Güterstraße, hier verkehren drei Buslinien, die die Verbindung zur Remscheider Innenstadt, in Richtung Wermelskirchen und nach Köln herstellen. Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr ist damit gesichert.

6.3 Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Grundstücke des Plangebiets liegen alle an bestehenden öffentlichen Straßen, so dass eine gesonderte innere Erschließung nicht erforderlich ist. Einen gewissen Ausnahmefall stellt der bestehende Lebensmittelmarkt auf dem Flurstück 83 dar, weil die bestehende Zufahrt über das Grundstück des benachbarten Kindergartens verläuft. Diese Zufahrt ist über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert, deshalb wird auch im Bebauungsplan ein entsprechendes Wegerecht festgesetzt.

Der ruhende Verkehr muss grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, gesonderte Flächen werden hierfür im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Für die vorhandenen Lebensmittelmärkte besteht in der Örtlichkeit eine große Stellplatzanlage, in der die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze untergebracht sind.

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 Entwässerung des Plangebiets erfolgt über Schmutz- und Regenwasserleitungen in der Burger Straße und der Reinhard-Mannesmann-Straße. In der Bliedinghauser Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden.

7. Planinhalte

Die Planinhalte des Bebauungsplans werden entsprechend den oben genannten Zielsetzungen festgesetzt; die Inhalte werden nachfolgend thematisch erläutert.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Baugebiete

Gewerbegebiete

Die Fläche, die heute durch die Lebensmittelmärkte, die dazu gehörigen Stellplätze und die Tennisplätze eingenommen wird, wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Fläche ist heute bereits nahezu komplett versiegelt und in Nutzung. Das Grundstück Burger Straße 101 wird entsprechend der Entwicklungsabsichten ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets kann die erwünschte Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, welche sowohl produzierende Betriebe als auch Büronutzungen umfasst, realisiert werden.

Auch die derzeit mit Wohngebäuden bestandenen Grundstücke Burger Straße Nr. 89, 91 und 93 werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei wird gemäß § 1 (10) BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz gewährt, so dass Änderungen und ausnahmsweise Erweiterungen der vorhandenen Wohnnutzungen auch weiterhin zulässig sind. Langfristig sind in dem Bau- feld entlang der Burger Straße insbesondere Büro- und Verwaltungsnutzungen denkbar.

Die gewerblichen Flächen werden in mehrere Baufelder unterteilt, so dass die Nutzungen differenziert festgesetzt werden können. Dabei werden die Baufelder 2a und 2b nochmals in jeweils drei Teilflächen 2a1 bis 2a3 bzw. 2b1 bis 2b3 unterteilt, denen auf Grundlage des vorliegenden Schallgutachtens unterschiedliche Emissionskontingente zugewiesen werden (s.u.).

Festsetzungen zum Einzelhandel

In den mit Bf 2a 1-3, 2c und 3 bezeichneten Baufeldern des Gewerbegebiets werden Einzelhandelsnutzungen mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Remscheider Sortimentsliste ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss begründet sich im Einzelhandelskonzept (siehe auch Kapitel 4.6). Das Plangebiet an der Burger Straße liegt nicht innerhalb einer der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Der Standort liegt in Randlage eines gemischt ge-

nutzten Wohnquartiers und angrenzend an einen Gewerbestandort. Große Teile des Nahbereichs innerhalb von 500 m werden von gewerblichen und industriellen Nutzungen bzw. unbebauten Flächen eingenommen. Die Lage des Plangebiets wird insgesamt als teilintegriert eingestuft. Daher werden für den überwiegenden Teil des Plangebiets zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsnutzungen mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. der auf der Bebauungsplanurkunde abgedruckten Remscheider Sortimentsliste ausgeschlossen.

Das vorhandene Altgebäude des Discounters im Baufeld 2a kann damit künftig nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel genutzt werden. Hier werden die städtebaulichen Belange zur Steuerung des Einzelhandels höher bewertet als das Interesse des Eigentümers die Einzelhandelsnutzung über den Bestand hinaus auszuweiten. Der Markt steht bereits über einen längeren Zeitraum leer; die ursprüngliche genehmigte Nutzung wird in dem Gebäude nicht mehr ausgeführt.

Innerhalb des mit Baufeld 2b bezeichneten Gewerbegebiets existiert heute bereits ein Lebensmitteldiscounter, welcher vor dem Beschluss über das Einzelhandelskonzept genehmigt wurde. Der Markt wurde als Ersatzneubau für den inzwischen leerstehenden benachbarten Markt in Baufeld 2a errichtet. Dieser Markt übernimmt aufgrund seiner teilintegrierten Lage zumindest anteilig eine Nahversorgungsfunktion für die nähere Umgebung, so dass hier auch langfristig eine Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung städtebaulich vertretbar ist, obwohl der Markt nicht vollständig den Ansiedlungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzepts entspricht. Zudem sind in der Abwägungsentscheidung auch die privaten Belange des Marktbetreibers zu bewerten. Eine Reduzierung auf den reinen Bestandsschutz würde für den vor kurzem errichteten Markt eine nicht vertretbare Härte darstellen. Daher wird für diesen Teilbereich des Plangebiets auf einen Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen verzichtet.

Dadurch wird der vorhandene Nahversorgungsstandort in seiner jetzigen Größe mit 800 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich gesichert. Er leistet einen Beitrag zur flächendeckenden Nahversorgung. Der Standort Burger Straße übernimmt die Nahversorgung für Bereiche der Stadt, die sonst ohne fußläufige Versorgung wären. Die Tatsache, dass der vorhandene Standort die Quote zur Kaufkraftabschöpfung überschreitet und nur in einer teilintegrierten Lage liegt, fällt dem gegenüber weniger ins Gewicht. Damit wird auch dem Interesse des Eigentümers am weiteren Betrieb des Marktes Rechnung getragen.

Großflächige Einzelhandelsnutzungen sind in der bisherigen planungsrechtlichen Situation nicht zulässig. Wie oben dargestellt ist der Durchführungsplan Nr. 30 funktionslos, so dass seine Festsetzungen nicht anzuwenden sind. In dem Teil des Plangebiets, der dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, wären großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sich das betroffene Grundstück in einem faktischen Kerngebiet oder Sondergebiet befinden würde oder wenn in der näheren Umgebung bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden wären. Keiner dieser Fälle trifft für das Plangebiet des BP 661 zu, so dass derzeit kein Baurecht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb besteht.

Auch unter Annahme, dass der Durchführungsplan Nr. 30 nicht funktionslos sein sollte, ist eine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nicht gegeben. Zum Zeitpunkt des Inkrafttre-

tens des Durchführungsplans Nr. 30 galt die Baunutzungsverordnung 1962 noch nicht, so dass auf die damalige Baupolizeiverordnung zurückzugreifen ist. Danach sind in Großgewerbe/Industriegebieten ausschließlich industrielle Nutzungen zulässig, so dass Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig sind.

Der nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Einzelhandel wird im Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt, weil keine städtebauliche Gründe gegen einen solchen Einzelhandel sprechen. In den festgesetzten Gewerbegebieten ist großflächiger Einzelhandel mit negativen Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig; damit sind solche negativen Effekte ausgeschlossen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird über die leistungsfähige Burger Straße erschlossen, so dass hier grundsätzlich auch die Erschließung für nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel möglich ist. Schließlich ist aufgrund der Größe der Bauflächen nicht damit zu rechnen, dass es zu so umfangreichen Ansiedlungen kommt, dass die Funktion des Sonderstandorts Neuenkamper Straße gefährdet wäre.

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:

Bebauungsplan	Teilflächen
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 Wülfing, nördlich der B 229 (Lennep)	GE; Rotzkotten, An der Hasenjagd

Straße)	
BP 456 A; Gebiet: nordöstlich der Straße An der Hasenjagd, südlich des Fußweges Überfled – Lennep, nördlich der Teichanlagen, westlich der Wohnsiedlung Wülfing	GE; An der Hasenjagd, Jägerwald

Die als GE-Nutzung im BP 661 festgesetzten Flächen wurden in 7 Teilflächen unterteilt. Die Unterteilung orientiert sich an den Parzellengrenzen und den Grenzen unterschiedlicher Nutzung. Dabei wurde das Baufeld Bf 2c nicht in die Kontingentierung einbezogen, da auf diesen Grundstücken noch Wohngebäude stehen und auch als Nutzung zukünftig zulässig sind.

Für die Kontingentierung die nächstgelegenen Wohnnutzungen als zu berücksichtigende Immissionsorte gewählt. Dabei sind die Gebäude westlich, nördlich und östlich der mit einer GE-Nutzung festgesetzten Flächen mit dem Schutzanspruch von MI-Gebieten anzusehen. Die Grundstücke am Nordrand der Burger Straße östlich der Adlerstraße werden mit dem Schutzanspruch eines WA-Gebietes angesetzt. Für das Plangebiet ist eine Vorbelastung durch das benachbarte Röhrenwerk vorhanden, der vorhandene Lebensmitteldiscount-Markt genießt Bestandsschutz und wird nicht 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 sicher gestellt, dass an jedem Immissionsort der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Die Teilflächen und die zugehörigen Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Für das Baufeld 2c entlang der Burger Straße wird festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in diesem Baufeld Wohnnutzungen vorhanden sind, die über eine Fremdkörperfestsetzung gesichert werden (s.u.). So ist sichergestellt, dass bei einer gewerblichen Nachnutzung einzelner Grundstücke im Bf 2c kein Konflikt mit den verbleibenden Wohnnutzungen entsteht. Die betroffenen Grundstücke bieten sich wegen ihrer relativ geringen Größe ohnehin eher für Büros, Dienstleistungsnutzungen oder kleinere Handwerksbetriebe an, die eher einen geringen Störgrad aufweisen. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf nicht wesentlich störende Betriebe werden deshalb die Nutzungsmöglichkeiten nicht übermäßig eingeschränkt.

Schließlich wäre in dem festgesetzten Gewerbegebiet theoretisch auch die Errichtung von Betriebsteilen zulässig, die unter die Störfallverordnung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) fallen. Da sich in unmittelbarer Nähe der festgesetzten Gewerbegebiete schutzbedürftige Nutzungen befinden (Kindertagesstätte, Seniorenheime), wird die Zulässigkeit solcher Betriebsteile, die unter den § 3 Abs. 5a BImSchG fallen, ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist nur das Baufeld 2c, in dem ohnehin nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass Störfallbetriebe ausgeschlossen sind. 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 Fremdkörperfestsetzung nach § 1(10) BauNVO

Die Gebäude Burger Straße Nr. 89, Nr. 91 und Nr. 93, für welche die Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO getroffen wird, befinden sich in einem überwiegend bebauten Gebiet. Das Baufeld 2c ist Teil eines Gewerbegebiets, welches sich aus mehreren Baufeldern zusammensetzt. Dadurch ist sichergestellt, dass für das Gewerbegebiet als Ganzes die Zweckbestimmung gewahrt werden kann. Ohne die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO würden die Wohnnutzungen in den Gebäuden unzulässig werden, da nicht betriebszugehörige Wohnungen in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO weder zu den allgemein noch zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gehören.

Durch die Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO kann die Wohnnutzung in den Bestandsgebäuden aufrechterhalten werden und Änderungen und Nutzungsänderungen an den bestehenden Nutzungen können vorgenommen werden. Erweiterungen an den bestehenden Wohnnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach Auskunft der zuständigen Immissionsschutzbehörde sind in der bestehenden Situation keine Immissionskonflikte bekannt. Da die Bestandsituation an dieser Stelle also grundsätzlich funktioniert, soll der Bebauungsplan hier den Erhalt und die Entwicklung des Bestandes ermöglichen, gleichzeitig aber langfristig durch die Festsetzung einer gewerblichen Bebauung den potentiellen Konflikt einer Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen entschärfen.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente (s. Kap. 8.1) wurden die bestehenden Wohnhäuser an der Burger Straße als Immissionsorte berücksichtigt. Damit ist sicher gestellt, dass der Schutz der Wohnnutzungen gegen gewerblichen Lärm gewährleistet ist.

7.3 Flächen für Gemeinbedarf

Die Flächen der Alteneinrichtungen an der Bliedinghauser Straße und der Kindertagesstätte an der Reinhard-Mannesmann-Straße werden als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Damit werden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie zur Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

7.4.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Der Anteil der überbaubaren Fläche an der Grundstücksfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundfläche zulässig sind.

Für die Gemeinbedarfsfläche im Bf 1 wird die GRZ auf 0,2 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt. Damit ist gesichert, dass die großen Außenflächen des Geländes entsprechend der derzeitigen Nutzung als Kindertagesstätte mit großen Außenflächen erhalten bleiben.

Für die Gemeinbedarfsfläche im Bf 4 wird die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 1,2 und damit entsprechend den Höchstwerten des § 17 BauNVO für Wohngebiete festgesetzt. Bei der Bebauung mit einem Seniorenheim und Seniorenwohnungen handelt es sich um eine Nutzung, die dem Wohnen gleichgestellt werden kann, weshalb bzgl. der Ausnutzbarkeit der Grundstücke jene Werte übernommen werden, mit denen auch in allgemeinen Wohngebieten gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Für die Baufelder 2a und 2b wird die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Das Gebiet soll nur mäßig verdichtet werden. In den Baufeldern 2c und 3 entlang der Burger Straße wird die GRZ ebenfalls mit 0,6 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer GFZ von 1,8 soll hier jedoch entsprechend dem langfristigen Entwicklungsziel einer Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen insbesondere in Form von Büro- und Verwaltungsnutzungen und der festgesetzten maximalen Dreigeschossigkeit eine für diese Nutzung wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet werden.

7.4.2 Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Gewerbegebiet:

Für die Baufelder 2a und 2b im Gewerbegebiet wird die zulässige Höhe nicht über die Anzahl der Geschosse bestimmt, da eine Vollgeschossezahl bei gewerblichen Bauten mit großen bzw. unterschiedlichen Geschosshöhen nicht aussagekräftig ist. Eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhe wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe über NN vorgenommen. Die Höhenfestsetzungen werden so getroffen, dass die nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht durch zu hohe Baukörper beeinträchtigt wird. Gleichzeitig soll eine angemessene Nutzbarkeit des Gewerbegebiets erzielt werden. Deshalb wird in dem mit Bf 2b bezeichneten Teil des Gewerbegebiets eine maximale Gebäudehöhe von 320 m über NN festgesetzt. Das sind rund 6 m über dem heutigen Parkplatzniveau und entspricht in etwa der Höhe des neu gebauten Lebensmitteldiscounters. Damit ist eine gute Belichtung und Besonnung für die nördlich angrenzenden Gebäude und ihre Freiflächen gewährleistet. In dem mit Bf 2a bezeichneten Teil des Gewerbegebiets wird eine Gebäudehöhe von maximal 324 m ü. NN festgesetzt; das entspricht rund 10 m über Grund. Hier sind keine empfindlichen Nutzungen in der Nähe, so dass eine größere Höhe zugelassen werden kann.

In den Baufeldern 2c und 3 wird die Höhe über die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, weil das Baufenster hier nur eine geringe Tiefe hat, so dass hier keine großvolumigen Bauten, sondern eher Nutzungen mit Büro- und Verwaltungsgebäuden entstehen können. Entsprechend dem Gebäudebestand im Baufeld und der näheren Umgebung werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird auch eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit der angestrebten Nutzungen ermöglicht.

Flächen für Gemeinbedarf:

Für den Kindergarten an der Reinhard-Mannesmann-Straße im Baufeld 1 werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, so dass die Einfügung der Bebauung in die Umgebung si-

chergestellt ist. Für die Alteneinrichtungen an der Bliedinghauser Straße im Baufeld 4 werden entsprechend dem Bestand maximal vier Vollgeschosse festgesetzt.

7.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet Bf 2 a werden die überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu der zum Industriebetrieb gelegenen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass der denkmalgeschützte Turm in nördlicher und östlicher Richtung von Bebauung freigestellt wird. Außerdem wird so der Bereich zur Burger Straße, der städtebaulich vor allem durch die baumbestandene Böschung wirkt, von Bebauung freigehalten. In diesem Bereich befindet sich heute eine neu angelegte Stellplatzanlage, so dass eine Bebauung hier ohnehin nicht wahrscheinlich ist.

Im Baufeld 2b orientiert sich die Baugrenze am Gebäudebestand des Lebensmitteldiscounters und erlaubt moderate Erweiterungen des Gebäudes.

Im Baufeld 2c werden die überbaubaren Flächen straßenbegleitend entsprechend dem Bestand festgesetzt, um die vorhandene Baustruktur zu sichern. So kann sich die Raumkante zur Straße weiterentwickeln und gleichzeitig bleibt eine ausreichende Baufreiheit für die Grundstückseigentümer.

Die im Baufeld 3 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Bestand des dort befindlichen Denkmals: Die vordere Baugrenze entspricht der Gebäudefassade. Die seitlichen und hinteren Baugrenzen erlauben moderate Anbauten oder Erweiterungen des Gebäudes, sofern diese mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sind.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um die Gestaltungsmöglichkeiten potentieller Ansiedlungsvorhaben möglichst wenig einzuschränken: Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen darf demnach unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben gebaut werden.

Flächen für Gemeinbedarf

Im Baufeld 1 wird die Baugrenze um das bestehende Gebäude herum festgesetzt, so dass kleinere Anbauten möglich sind. Der Charakter des Grundstücks mit den großzügigen Außenanlagen soll beibehalten werden. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Das Baufeld lässt ohnehin nur eine offene Bauweise zu.

Im Baufeld 4 wird die Baugrenze so um den Gebäudebestand herum festgesetzt, dass kleinere Erweiterungen möglich sind. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der mit Grenzabstand gebaut werden muss, aber Gebäude bis zu 65 m Länge zulässig sind. Dies entspricht im Wesentlichen der bestehenden Situation.

7.6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen den von der Burger Straße und der Bliedinghauser Straße auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Im Schallgutachten wurden dafür Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt, denen das jeweils notwendige Maß der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu geordnet wird. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sowie das Maß der Luftschalldämmung werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Soweit wegen eines geringeren Außenlärmpegels oder anderer Schallschutzmaßnahmen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben, kann ausnahmsweise von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden. Damit wird erreicht, dass der Grundstückseigentümer bei den Maßnahmen zur Sicherstellung des notwendigen Schallschutzes einen gewissen Spielraum hat und unnötige Maßnahmen vermieden werden.

7.7 Grünflächen

Die vorhandene mit großen Bäumen bestandene Grünfläche zwischen den Tennisplätzen und der Bebauung an der Bliedinghauser Straße, der sogenannte Mannesmannpark, soll wegen ihrer städtebaulichen, ökologischen und stadtklimatischen Bedeutung erhalten bleiben. Zum einen liegt die Fläche in einem Gebiet das auf allen Seiten von Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten sowie von Straßen umgeben ist. Damit trägt die Grünfläche zur Aufwertung des Wohnumfelds und zur Abmilderung negativer stadtklimatischer Effekte bei. Die Fläche ist derzeit auch zugänglich, allerdings gibt es keine ausgebauten Wege. Zum anderen können insbesondere die alten Bäume kaum gleichwertig ersetzt werden, weil sie städtebaulich und stadthistorisch einen besonderen Wert darstellen. Die jetzt noch erhaltene Grünfläche ist der ehemalige Garten der Villa Burger Straße 101 (ehem. Max Mannesmann), die als Baudenkmal erhalten ist. Der historische Zusammenhang ist also noch ablesbar. Die Grünfläche kann durch die hohen Bäume trotz der Lage im Rückraum weithin wahrgenommen werden und ist so im Stadtbild präsent. Außerdem schafft die Grünfläche eine Trennung zwischen durch Wohnnutzungen geprägten Bereichen und den Gewerbe- und Industrieflächen. Aus ökologischer Sicht stellt die Grünfläche eine wichtige Rückzugs- und Potentialfläche dar, um die Vernetzung und den Erhalt innerstädtischer Lebensräume zu sichern. Die Fläche wird deshalb im stadtoökologischen Fachbeitrag für die Stadt Remscheid als zu erhaltende Ergänzungsfläche des Biotopverbundes dargestellt. Für die Freiraumversorgung wird sie als grüner Aufenthaltsraum bewertet, der zu erhalten und zu entwickeln ist.

Deshalb wird der Bereich als private Grünfläche festgesetzt mit dem Gebot, die Anpflanzungen zu erhalten. Damit werden die Bäume und sonstige Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert, die gesamte Fläche bleibt aber privat nutzbar. Da die Fläche auch heute schon einen Außenbereich darstellt („Außenbereich im Innenbereich“, denn einzelne Vorhaben könnten hier ersichtlich städtebaulich bedeutsame Konsequenzen hervorrufen bzw. bewältigungsbedürftige Spannungen begründen, „die potentiell ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen“, vgl. BVerwG, Urt. v. 03.04.1981, Az. 4 C 61/78), in dem eine Bebauung planungs-

rechtlich weitestgehend ausgeschlossen ist, wird so ein Eingriff in private Nutzungsrechte vermieden.

7.8 Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen

Entlang der Burger Straße wird die bestehende Bepflanzung auf der Böschung vor der bestehenden Stellplatzanlage als zu erhalten festgesetzt. Gemeinsam mit den Straßenbäumen auf der gegenüberliegenden Seite der Burger Straße prägt die Bepflanzung den Straßenraum und soll daher sowohl aus stadtgestalterischen als auch aus ökologischen Gründen erhalten werden.

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bereich des als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Baufelds 1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Flurstücke 51 und 83 in der Gemarkung Remscheid, Flur 222. Über dieses Geh- und Fahrrecht wird die Erschließung der Grundstücke, deren Zugänglichkeit über die Burger Straße bzw. Reinhard-Mannesmann-Straße durch die dortigen Böschungen ansonsten nur mit großem baulichen Aufwand zu realisieren wäre, gesichert. Das 7,5 m breite Recht befindet sich im Bereich einer in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Zufahrt, die über eine Baulast gesichert ist.

7.10 Kennzeichnungen

Das Grundstück Burger Straße 93 wird als Fläche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Für diesen Bereich werden die Prüfwerte für Kinderspielflächen für Blei und Arsen überschritten.

7.11 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Im Plangebiet werden folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen:

Im Baufeld Bf 2a befindet sich auf der derzeit als Stellplatzanlage genutzten Fläche ein Denkmal in Form eines Stahlpylons (sog. Mannesmann-Turm). Derzeit ist die Turmspitze abgebaut, das Denkmal soll in Zukunft jedoch wieder hergestellt werden. Die Abstände der festgesetzten Baugrenzen für künftige Gebäude würdigen das Denkmal ausreichend. Das Gebäude Burger Straße 101 steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Der Bebauungsplan ermöglicht für das derzeit leerstehende eine Nutzung im Rahmen der Festsetzung eines Gewerbegebiets.

Über das Plangebiet verläuft zudem eine 110 kV Hochspannungsfreileitung, welche mit den erforderlichen Schutzabständen in den Bebauungsplan eingetragen ist.

Gemäß der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 04.04.2017 (Anlage 3) bestehen im Bereich der Baufelder Bf 2a3 und Bf 2b3 Hinweise auf einen konkreten Ver-

dacht auf Kampfmittel, näheres ist der beigefügten Stellungnahme zu entnehmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die zuständige Ordnungsbehörde informiert worden.

8. Umweltbezogene Belange

Das Planverfahren wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Dennoch sind auch im beschleunigten Verfahren die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

8.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Eine wesentliche Belastung für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind Lärmimmissionen. Dabei sind einerseits die Lärmimmissionen zu betrachten, welche auf das Plangebiet einwirken, andererseits auch die Emissionen, die durch die Planung entstehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schalluntersuchung erstellt, um die derzeitige und die zukünftige Lärmsituation zu ermitteln und Lösungsmöglichkeiten zu ermitteln.

Dabei war die Vorbelastung durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen, vor allem durch das benachbarte Röhrenwerk zu berücksichtigen. Die Geräuschemissionen von den umliegenden Verkehrswegen wurden berechnet. Die Angaben zum Verkehrsaufkommen wurden von der Stadt Remscheid aus der amtlichen Verkehrszählung 2010 zur Verfügung gestellt. Für die planungsrechtlich möglichen zusätzlichen Nutzungen wurde eine Verkehrserzeugungsrechnung durchgeführt und mit dem vorhandenen Verkehrsaufkommen überlagert.

Die Berechnungen zeigen für den Verkehrslärm, dass bereits im Bestand an einigen nahe an der Burger Straße stehenden Gebäuden im Nahbereich der Signalgeregelten Knotenpunkte Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) und mehr erreicht werden. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist in diesen Abschnitten ein Zuwachs um 0,3 bis 0,6 dB(A) möglich. Maximal ist ein Anstieg der Lärmbelastung um 0,8 dB(A) zu erwarten. Die Baugrenzen im Plangebiet des Bebauungsplans liegen im Nahbereich der Burger Straße und der Bliedinghauser Straße überwiegend im Lärmpegelbereich IV. Lediglich unmittelbar an der Fahrbahn wird auf einem schmalen Streifen auch Lärmpegelbereich V erreicht. Ansonsten ist überwiegend von Lärmpegelbereich II und III auszugehen.

Für die Festlegung von Emissionskontingenten wurden die als GE-Gebiet vorgesehenen Bereiche in insgesamt 7 Teilflächen entsprechend den vorhandenen und geplanten Gebietsgrenzen und Flurstücksgrenzen unterteilt. Das Baufenster Bf 2c wurde dabei nicht berücksichtigt, weil sich hier im Bestand Wohnnutzungen befinden und diese auch weiterhin zulässig sind. Mit dem Verfahren nach DIN 45691 wurden Emissionskontingente für die einzelnen

Teilflächen ermittelt, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den umliegenden Wohnnutzungen ermöglichen.

Die Stadt Remscheid schließt sich den Ausführungen des Schallgutachtens an und setzt die Festsetzungsvorschläge im Bebauungsplan um. Insgesamt wird über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erreicht, dass langfristig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft

Das Plangebiet ist bereits heute zum großen durch Bebauung geprägt. Prägendes Landschaftselement des Plangebiets ist der sogenannte Mannesmannpark.

Die Fläche des Mannesmannparks wird im Bebauungsplan als private Grünfläche gesichert, so dass er auch künftig erhalten werden wird. Mit der Sicherung der Grünfläche wird eine Trittsteinfunktion erzielt, wie sie auch im stadtoökologischen Fachbeitrag als Teil eines Biotopverbunds gefordert wird.

Im restlichen Plangebiet werden ausschließlich Flächen überplant, welche bereits heute bebaut oder versiegelt sind. Zudem hat im überwiegenden Teil des Plangebiets bereits vorher Baurecht bestanden, so dass mit der Umsetzung dieses Bebauungsplans keine Verschlechterung gegenüber dem Ausgangszustand eintritt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft sind nicht zu erwarten.

8.3 Schutzgut Klima und Luft

Mit dem BP 661 werden bestehende innerstädtische Bauflächen überplant und entsprechend den vorhandenen Nutzungsstrukturen gesichert. Es findet nur eine moderate Neuentwicklung statt, indem auf bisher zwar bereits genutzten und versiegelten Flächen zukünftig auch hochbauliche Anlagen zulässig werden. Es werden jedoch keine bisher unbelasteten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen und die enge Verzahnung von Wohn- und Arbeitsstätten bleibt erhalten. Darüber hinaus gehende Klimaschutzfestsetzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen, weil die Baugebiete bereits weitestgehend bebaut sind, so dass grundlegende Maßnahmen nicht in Frage kommen. Im Klimaschutzkonzept der Stadt Remscheid liegt der Schwerpunkt auf freiwilligen Vereinbarungen und Beratungsangeboten.

Die klimawirksamen Freiflächen im Plangebiet werden planungsrechtlich gesichert, so dass sie weiterhin einen positiven Effekt auf das lokale Klima im Plangebiet ausüben können.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Remscheid 2012 (LRP), dabei wurde als ein wesentlicher Grund für eine erhöhte Belastung insbesondere in der Innenstadt der Straßenverkehr identifiziert. Der LRP benennt deshalb als wesentliche Maßnahme zur Luftreinhaltung die Einrichtung einer Umweltzone in der Innenstadt sowie weitere verkehrsbezogene Maßnahmen. Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Bezirksregie-

ung umgesetzt, ein Anknüpfungspunkt zum Bebauungsplan besteht hier nicht. Der Bebauungsplan betrifft darüber hinaus ein im Wesentlichen bereits bebautes Gebiet, so dass nicht mit einer wesentlichen Intensivierung der Nutzungen zu rechnen ist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

8.4 Schutzgut Boden und Wasser

Das Plangebiet ist im Bereich der künftig als Gewerbegebiete bzw. Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Flächen bereits heute überwiegend versiegelt. Eine Altlast wurde auf dem Grundstück Burger Straße 93 gekennzeichnet. Hier werden die Werte für Kinderspielflächen für Blei und Arsen überschritten, eine Nutzung als gewerbliche Fläche ist jedoch schadlos möglich.

Es werden nahezu ausschließlich bereits versiegelte Flächen überplant, so dass es nicht zu Eingriffen in den natürlichen Boden kommt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser sind nicht zu erwarten.

8.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die eingetragenen Baudenkmäler Burger Straße 101 (ehemalige Villa Max Mannesmann) und der sog. Mannesmanturm mit dem Firmenzeichen (derzeit demontiert). Die Baudenkmäler werden im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen. Der Mannesmanturm wird durch die Festsetzung von Baugrenzen von heranrückender Bebauung freigestellt.

Das Gebäude an der Burger Straße 101 wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund seiner Baustruktur ist eine zukünftige Belegung mit Büro- und Verwaltungsnutzungen als realistisch anzunehmen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass im Rahmen des Denkmalschutzes zulässige Erweiterungen oder Anbauten möglich sind.

9. Flächenbilanz

Der Entwurf des BP 661 ist durch folgende wesentliche Flächengrößen gekennzeichnet:

Plangebiet gesamt:	ca. 42.340 m ²
Gewerbegebiete:	ca. 20.823 m ²
davon überbaubare Grundfläche	ca. 11.717 m ²
Flächen für Gemeinbedarf:	ca. 9.968 m ²
davon (überbaubare) Grundfläche:	ca. 3.710 m ²

Private Grünfläche:

ca. 11.548 m²

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

Kosten werden durch den Bebauungsplan nicht generiert.

Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist für das Abwägungsergebnis von Bedeutung: Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungs festsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend allein schon deshalb nicht gegeben, weil die mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehobene bzw. eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit bereits seit mehr als sieben Jahren gegeben war. Für die nicht für Einzelhandel genutzten Grundstücke dürfte im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten kein Entschädigungsanspruch bestehen.

Für die Bereiche der „Außenbereichsinsel“, die planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, tritt hinzu, dass sich eine „zulässige Nutzung“ i.S.d. § 42 Abs. 1 BauGB noch nicht gezeigt hat. Dies wäre erst dann der Fall, wenn sich die Nutzungsmöglichkeit konkret anhand einer Baugenehmigung oder einem Bauvorbescheid konkretisiert hätte. Da dies nicht der Fall ist, werden auch insoweit Planungsschadensersatzansprüche nicht gegeben sein.

Festzustellen ist aber: Dieser Bebauungsplan wird auch ungeachtet eventueller, theoretischer Entschädigungsansprüche aufgestellt, da die für die Aufstellung sprechenden Belange überwiegen. Soweit mit den planerischen Festsetzungen eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden ist, die nicht zu planungsrechtlichen Entschädigungsansprüchen führt, wird diese im Hinblick auf die u.a. gegebene planerische Zielsetzung, der Bevölkerung nach Maßgabe des Einzelhandelskonzeptes in der Regel innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zusammengefasste Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und dementsprechend eine städtebauliche Ordnung zu bewahren bzw. herzustellen, für vertretbar und zumutbar gehalten. Auch für den Fall, dass Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht konkret zu erwarten sein sollten, würde dies aufgrund der Bedeutung der Zentren zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

Anlagen:

1. Brilon Bondzio Weiser, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 661 – Burger Straße, zwischen Bliedinghauser Straße und Reinhard-Mannesmann-Straße – in Remscheid, Bochum 26. Januar 2017
2. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid, Endbericht, Dortmund, 25.09.2014
3. Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 04.05.2017