

## **Begründung**

Gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### **Bebauungsplan Nr. 478, 10. Änderung**

#### **Gebiet Hohenhagen, Teilflächen:**

- a: westlich Am Alten Flugplatz, östlich Eschenstraße**
- b: nordwestlich Am Alten Flugplatz, südlich Fichtenstraße**
- c: südlich Am Alten Flugplatz, nördlich Wörthstraße**
- d: nördlich Am Alten Flugplatz, südlich Weißenburgstraße**
- e: südlich Am Alten Flugplatz, östlich Saverneweg**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

### **I. ALLGEMEINES**

---

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

### **II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

---

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

### **III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

---

1. Planungsziele / Städtebauliches Konzept
2. Erschließung / ÖPNV-Anbindung / Ruhender Verkehr
3. Ver- und Entsorgung
4. Planinhalte
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachform
  - 4.2 Grünflächen / Bäume und Sträucher
  - 4.3 Archäologische Bodendenkmäler
5. Umweltbericht
  - 5.1 Einleitung
  - 5.2 Derzeitiger Umweltzustand
  - 5.3 Umweltauswirkungen
  - 5.4 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
  - 5.5 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen
  - 5.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
  - 5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten
  - 5.8 Verfahren und Schwierigkeiten
  - 5.9 Überwachung der Auswirkungen
  - 5.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
6. Altlasten / Kampfmittel
7. Flächenbilanz

### **IV. Umsetzung des Bebauungsplanes**

1. Sozialplan
2. Kosten / Finanzierung

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. Anlass der Planaufstellung**

Im Gebiet Hohenhagen ist auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 478 und einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme seit 1999 ein großes Wohngebiet entstanden. Die Bebauung des Gebiets ist inzwischen weitestgehend abgeschlossen und die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme soll zum Abschluss gebracht werden. Im Laufe der Umsetzung der Maßnahme haben sich verschiedene Änderungen ergeben. So hat sich der Bedarf an Kinderspielflächen reduziert, weil weniger Wohneinheiten errichtet worden sind als ursprünglich vorgesehen. Außerdem haben sich kleinere Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen als sehr aufwändig in der Unterhaltung herausgestellt. Da gleichzeitig auch hier ein verminderter Bedarf besteht, sollen die Flächen entsprechend angepasst werden. Für die genannten

Zwecke ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, damit wird gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage für den Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aktualisiert.

## **2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 478 befindet sich im Stadtbezirk Süd, im Stadtteil Fichtenhöhe. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohngebiete geprägt. Vom südlich angrenzenden Naturschutzgebiet im Steinbruch Hohenhagen zieht sich ein breiter Grünzug bis zum Landschaftsraum nördlich der Straße Hohenhagen.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich / Bestehende Nutzungen**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 478 umfasst fünf Teilflächen, die im westlichen Teil des Baugebiets Hohenhagen liegen. Die genaue Lage geht aus der Planurkunde hervor. Bei den Teilflächen a und c handelt es sich um Brachflächen im Baugebiet, auf denen sich eine Ruderalvegetation gebildet hat. Die Flächen sind während der Baumaßnahmen auf den benachbarten Grundstücken vor einigen Jahren abgeräumt worden. Die Flächen b, d. und e wurden als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen entwickelt. Dabei wurden baumbestandene Wiesen angelegt, bzw. vorhandene Gehölze gesichert.

## **II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **1. Gebietsentwicklungsplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### **2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Teilflächen des Plangebiets folgendermaßen dar:

- a) Wohnbaufläche
- b) Fläche für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- c) Wohnbaufläche
- d) Fläche für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- e) Wohnbaufläche

Die geplanten Wohngebiete in den Teilflächen a und c entsprechen damit den Darstellungen des FNP. Auch die Fläche e ist aus dem FNP entwickelt, weil es sich um eine relativ kleine, wohnungsbezogene Grünfläche handelt (ca. 590 m<sup>2</sup>). Die Teilflächen b und d bleiben als Grünflächen erhalten, so dass sich der Flächencharakter nicht erheblich ändert. Wie unten dargestellt, ist der Bedarf als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme inzwischen nicht mehr vorhanden, außerdem sind die Flächen mit ca. 750 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> für die Maßstabsebene des FNP relativ klein. Deshalb ist auch die Festsetzung der Teilflächen b und d noch aus dem FNP entwickelt.

### **3. Landschaftsplan West**

Das Gebiet der 10. Änderung des BP 478 liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans West der Stadt Remscheid. Südwestlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet Steinbruchgelände Hohenhagen.

### **4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 478, teilweise in der Fassung von Änderungsverfahren oder neu aufgestellten Bebauungsplänen. Für die einzelnen Teilflächen bestehen bisher folgende Festsetzungen:

a)

Für diese Teilfläche setzt der Bebauungsplan Nr. 478 im nördlichen Teil eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest. Im südlichen Teil ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Fläche für eine Hausgruppe mit 2 bis drei Vollgeschossen festgesetzt.

b)

Die 3. Änderung des BP 478 setzt für diese Fläche eine Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Als Kompensationsmaßnahmen für die Baumaßnahmen nach dem BP 478 ist hier die Entwicklung einer Wiesenbrache und die Pflanzung einer Baumgruppe vorgesehen.

c)

Für diese Teilfläche setzt der BP 478 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest.

d)

Hier setzt der BP 478 eine Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Als Kompensationsmaßnahmen für die Baumaßnahmen nach dem BP 478 ist hier die Entwicklung einer Wiesenbrache, die Pflanzung einer Baumgruppe sowie der Erhalt, die Pflege und die Entwicklung von Gehölzen vorgesehen. In der Mitte der Fläche ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

e)

Die 2. Änderung des BP 478 setzt hier eine Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Als Kompensationsmaßnahmen für die Baumaßnahmen nach dem BP 478 ist hier der Erhalt, die Pflege und die Entwicklung von Gehölzen vorgesehen. Entlang des Fuß- und Radwegs zur Weißenburgstraße ist die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt. In der Mitte der Fläche ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Mit der Rechtskraft der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 verlieren die o.g. Festsetzungen ihre Gültigkeit.

### **5. Planungsrechtliches Verfahren**

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 betrifft u.a. die Überplanung von Flächen, die bisher für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen waren. Um die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des gesamten Baugebiets dabei angemessen berücksichtigen zu können, wird das umfassende Verfahren einschließlich einer formellen Umweltprüfung angewendet.

### III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

#### 1. Planungsziele / Städtebauliches Konzept

In der Fläche a bereitet die Vermarktung eines 689 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücks am westlichen Rand des Baugebiets Hohenhagen Schwierigkeiten. Seit 2004 ist das Grundstück in der Vermarktung und findet wegen des schlechten Zuschnitts und der großen Grundstücksfläche keinen Käufer. Nördlich dieses Grundstücks befindet sich gemäß Bebauungsplan der noch nicht realisierte, 282 m<sup>2</sup> große Kinderspielplatz des Typs C. Gegenüber den ursprünglichen Planungen sind in dem Wohngebiet weniger Wohneinheiten errichtet worden, so dass sich auch der Bedarf an Kinderspielplätzen reduziert hat. Gerade im westlichen Teil des Wohngebiets, in dem diese Teilflächen liegen, sind statt der ursprünglich vorgesehenen Hausgruppen mehr Einzelhäuser realisiert worden. Darüber hinaus ist insbesondere durch die große Spielfläche zwischen der Weißenburgstraße und Am Alten Flugplatz ein gutes Angebot an Spielflächen vorhanden. Deshalb kann auf den Spielplatz verzichtet werden. Auch wegen der Forderung des staatlichen Rechnungsprüfungsamtes, keinen Spielplatzausbau mehr vorzunehmen, wurden Überlegungen zur Änderung dieses Bereiches angestellt: Durch eine Bebauungsplanänderung soll der Spielplatz zusammen mit dem vorgenannten, übergroßen Baugrundstück zu zwei Wohnbaugrundstücken zusammengefasst werden. Durch die erforderliche Bebauungsplanänderung ließen sich einerseits die Forderungen des staatlichen Rechnungsprüfungsamtes erfüllen und darüber hinaus weitere Verkaufserlöse für die Maßnahme erzielen. Außerdem würden durch die Umplanung kleinere, das heißt auch besser zu vermarktende Baugrundstücke entstehen.

Beim Kinderspielplatz c handelt es sich ebenfalls um einen noch nicht ausgebauten Spielplatz in einer Größe von 315 m<sup>2</sup>. Auch hier ist die Umplanung zu einer Baulandfläche als Voraussetzung für eine Privatisierung vorgesehen. Allerdings entsteht auf dieser Fläche kein neues Baugrundstück, sondern es geht an dieser Stelle um mögliche Flächenzukäufe, insbesondere interessierter Eigentümer von anliegenden Grundstücken. Die Spielflächenversorgung im Baugebiet Hohenhagen ist auch ohne die beiden betroffenen Spielflächen ausreichend.

Durch Umplanung und Privatisierung der Ausgleichsflächen b, d und e können die Belange der unmittelbar anliegenden Grundstückseigentümer angemessen berücksichtigt werden. Diese haben sich in der Vergangenheit wiederholt darüber beschwert, dass die Flächen als öffentlicher Müllplatz usw. missbraucht würden. Durch die Umwandlung kann darüber hinaus der vergleichsweise hohe städtische Pflegeaufwand dieser Kleinflächen zukünftig vermieden werden. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass bei Umwandlung dieser Ausgleichsflächen bereits in Anspruch genommene Städtebaufördermittel für Pflanz- und Pflegemaßnahmen (Land 70%) und die darauf entfallenen Planungskosten zurück zu zahlen sind, einschließlich Zinsen. Demgegenüber stehen die Erlöse aus dem Verkauf der umgewandelten Grünflächen. Die Ausgaben für Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf diesen Flächen betragen einschließlich Planungskosten ca. 9.000,- € ohne Zinsen. Weitere Kosten für Ersatz-Ausgleichsmaßnahmen fallen voraussichtlich nicht an, da die Ersatzmaßnahmen und die entfallenden Kompensationsflächen im Rahmen der Gesamtmaßnahme verrechnet werden können. Die verbleibenden Ausgleichsflächen reichen für die erforderliche Kompensation aus, weil für Teilbereiche des Wohngebiets Hohenhagen inzwischen neue Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt worden sind. Für diese Flächen erfolgt keine naturschutzrechtliche Kompensation. Bei einem Verkaufspreis von 10,- €/m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer Gesamtfläche von 2.144 m<sup>2</sup> ein Gesamtkauferlös von 21.440,- € unter der Voraussetzung, dass sämtliche Flächen privatisiert werden können. Bei Verkauf aller Flächen entstehen somit keine Kosten. Bereits seit einiger Zeit haben anliegende Grundstückseigentümer ihr Kaufinteresse gegenüber der Stadt bzw. dem Entwicklungsträger geäußert. Der Biotopverbund, der in einer Breite von bis zu 50 m durch das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme Hohenhagen verläuft, soll im Eigentum der Stadt Remscheid verbleiben. Dies betrifft auch die im Nordosten des Entwick-

lungsbereichs gelegene Ausgleichsfläche sowie die Ausgleichsflächen entlang des südlichen Fuß- und Radweges. In diesen Fällen muss die gesamte Fläche in öffentlicher Hand verbleiben, um das Kompensationsziel dieser Ausgleichsflächen nachhaltig zu sichern.

## **2. Erschließung / ÖPNV-Anbindung / Ruhender Verkehr**

Die Teilflächen sind über die Straße Am Alten Flugplatz bzw. den Saverneweg sowie angrenzende Stichstraßen bzw. Wege erschlossen. Für die Teilfläche a wird außerdem eine Wegefläche festgesetzt, von der die angrenzenden Grundstücke erreicht werden können und die eine Verbindung zum westlich angrenzenden Weg schafft.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die im Wohngebiet verkehrende Buslinie sichergestellt.

Die notwendigen Stellplätze für die bebaubaren Grundstücke in der Teilfläche a sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die Standorte für Garagen sind entsprechend festgesetzt.

In der Fläche d und e werden die vorhandenen Fußwege als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die Verbindungen zu sichern.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist im Plangebiet grundsätzlich sicher zu stellen. Die Entsorgung des Regen- und Schmutzwassers für die Bauflächen erfolgt über die in der Stichstraße vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachform**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Die Flächen a und c werden entsprechend des städtebaulichen Konzepts als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit fügt sich die Nutzung in das umgebende Gebiet ein.

#### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Nur für die Teilfläche a wird ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, weil nur hier überbaubare Flächen vorgesehen sind. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Damit können die Bauflächen gut ausgenutzt werden, ohne dass eine zu hohe Verdichtung entsteht

#### **Anzahl der Vollgeschosse**

Für die Teilfläche a werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, damit auf den relativ kleinen Bauflächen eine angemessene Bebauung erzielt werden kann und die Bebauung sich in die Umgebung einfügt.

#### **Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Dachform**

In der Teilfläche a wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, weil dies der Umgebungsbebauung entspricht. So wird eine aufgelockerte Bebauung erreicht. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Gebäude zu dem festgesetzten Weg orientiert sind und so den Raum baulich fassen. Als Dachform wird entsprechend der Umgebungsbebauung ein Satteldach mit 30 bis 45° Neigung festgesetzt.

In der Teilfläche c werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt weil sich dieses Grundstück wegen seines Zuschnitts und der Topografie nicht für eine Bebauung eignet.

## **4.2 Grünflächen / Bäume und Sträucher**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Teilflächen b, d und e als private Grünflächen festgesetzt. In den Flächen b und d wurden im Zuge der Kompensationsmaßnahme Laub- und Obstbäume gepflanzt, diese sollen erhalten bleiben, um den gestalterischen Wert der Grünflächen zu sichern. Im nördlichen Teil der Fläche e sind außerdem noch ältere Laubgehölze vorhanden, die ebenfalls erhalten bleiben sollen, um die Begrünung des angrenzenden Wegs zu sichern. Deshalb wird für diese Flächen der Erhalt von Bäumen festgesetzt. Für eine private Grünflächennutzung ist auf den Flächen genügend Platz vorhanden. In der Teilfläche d befindet sich östlich des Wegs ein dichter Gehölzstreifen, aus dem eine große Eiche besonders hervorsticht. Da ein vollständiger Erhalt der Gehölze eine private Grünflächennutzung sehr stark einschränken würde, wird hier nur die große Eiche planungsrechtlich als Einzelbaum gesichert.

## **4.3 Archäologische Bodendenkmäler**

Hinweise auf Bodendenkmäler in dem Planbereich liegen bisher nicht vor. Nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist generell die Entdeckung eines Bodendenkmals auf einem Grundstück der Gemeinde/Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland/Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Fundstelle zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 werden zum einen Flächen, für die bisher Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt waren, als private Grünflächen festgesetzt. Zum anderen werden zwei Flächen, die als Kinderspielplatz vorgesehen waren, als teilweise überbaubares Wohngebiet festgesetzt.

Durch Umplanung und Privatisierung der Ausgleichsflächen sollen die Belange der unmittelbar anliegenden Grundstückseigentümer angemessen berücksichtigt werden. Diese haben sich in der Vergangenheit wiederholt darüber beschwert, dass die Flächen als öffentlicher Müllplatz usw. missbraucht würden. Bei den vier dargestellten Parzellen handelt es sich um kleinere Kompensationsflächen im BP 478. Aktuell werden sie im Rahmen der Kompensationsflächenpflege mit städtischen Mitteln gepflegt. Die vier o.g. Flächen werden von den Anliegern immer wieder entgegen dem Sinne der Planung genutzt oder für andere Zwecke okkupiert. Daraus resultiert ein sehr großer Verwaltungsaufwand, um die Flächen immer wieder frei zu räumen und zu pflegen. Zudem liegen z.T. Kaufangebote der angrenzenden Grundstückseigentümer vor. Um die Kompensationsflächen des Plangebietes langfristig angemessen pflegen zu können und dabei den Aufwand für die Stadt Remscheid überschaubar und verhältnismäßig zu halten, sollen die Flächen planungsrechtlich in private Grünflächen umgewandelt werden, um sie einer Veräußerung zugänglich zu machen. Die auf den Flächen befindlichen Grünflächenfestsetzungen in Bezug auf den Erhalt von Gehölzbeständen/Bäumen bleiben planungsrechtlich erhalten. Der Biotopverbund, der in einer Breite von bis zu 50 m durch das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme Hohenhagen verläuft, verbleibt im Eigentum der Stadt Remscheid. Dies betrifft auch die im Nordosten des Entwicklungsbereichs gelegene

Ausgleichsfläche sowie die Ausgleichsflächen entlang des südlichen Fuß- und Radweges. In diesen Fällen muss die gesamte Fläche in öffentlicher Hand verbleiben, um das Kompensationsziel dieser Ausgleichsflächen nachhaltig zu sichern. Durch die großen zusammenhängenden Flächen wird der Ausschreibungs- und Vergabeaufwand gering gehalten. Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 werden ca. 2.350 m<sup>2</sup> Kompensationsflächen in private Grünflächen umgewandelt. Die verbleibenden Kompensationsflächen im Plangebiet umfassen eine Fläche von rund 57.000 m<sup>2</sup>. Außerdem bestehen aber auch auf den verbleibenden Flächen Defizite durch Inanspruchnahme durch Dritte, die derzeit überprüft werden.

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 478 verbleibenden Ausgleichsflächen reichen für die erforderliche Kompensation der gesamten Baumaßnahme aus, weil für Teilbereiche des Wohngebiets Hohenhagen inzwischen neue Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt worden sind. Für diese Flächen erfolgt keine naturschutzrechtliche Kompensation.

Eine weitere Bebauungsplanänderung betrifft eine geplante Spielplatzfläche im westlichen Teil des Wohngebiets. Hier soll der Spielplatz zusammen mit einem gegenüber liegenden, übergroßen Baugrundstück zu zwei Wohnbaugrundstücken zusammengefasst werden. Im südwestlichen Plangebiet soll eine weitere noch nicht realisierte Spielplatzfläche in eine nicht überbaubare Wohnbaufläche umgewandelt werden. Da die Spielplatzversorgung auch ohne diese beiden Flächen gesichert ist, soll so der Aufwand bei Entwicklung des Wohngebiets reduziert werden.

### **Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Für den Umweltbericht zur 10. Änderung des BP 478 sind darüber hinaus die folgenden in Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele von Belang:

#### **Gebietsentwicklungsplan GEP 99:**

Der Gebietsentwicklungsplan stellt das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 478 als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

#### **Flächennutzungsplan:**

Der rechtswirksame FNP der Stadt Remscheid stellt die beiden Kompensationsflächen b und d als Fläche für die Landwirtschaft mit der Randsignatur Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Die Fläche e ist als Grünfläche dargestellt. Die beiden Spielplatzbereiche a und c sind als Wohnbaufläche dargestellt.

**Bebauungsplan Nr. 478:** Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 478 sind die Flächen a im nördlichen Teil als öffentlicher Kinderspielplatz der Kategorie C (Kleinkinderspielplatz) festgesetzt. Der südliche Teil der Fläche ist als Wohngebiet mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Die Fläche c ist im Bebauungsplan vollständig als öffentlicher Spielplatz der Kategorie C festgesetzt mit 4 Baumstandorten.

Die Flächen b, d und e werden im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

#### **Bundesnaturschutzgesetz:**

Über Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich wird gem. § 18 BNatSchG auf der Grundlage der Regelungen des Baugesetzbuches entschieden. Dieser Belang ist in die Abwägung einzustellen. Die Regelungen des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44ff BNatSchG sind darauf hin zu überprüfen, ob sich nicht abwägbare Hindernisse für die Umsetzung der Planung ergeben.

Die **Bodenschutzklausel** des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten. Insbesondere sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.



Die **Klimaschutzklausel** des § 1a (5) ist zu beachten.

Die Regelungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des Landeswassergesetzes NRW sind zu beachten.

Die Regelungen des **Bundesimmissionsschutzgesetzes** zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zu beachten.

## **5.2 Derzeitiger Umweltzustand**

Die Fläche a ist heute eine Brachfläche, auf der sich eine Ruderalvegetation entwickelt hat. Im Zuge der Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken war die Fläche bis vor einigen Jahren weitestgehend abgeräumt, so dass sich keine hochwertige Vegetation ausbilden konnte. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks konnte sich die Vegetation etwas länger ungestört entwickeln, so dass hier einige junge Laubbäume aufgewachsen sind. Die planungsrechtliche zulässige Nutzung ist hier zum einen öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz sowie zum anderen bereits derzeit Wohnbaufläche.

Auf der Fläche b ist eine Wiesenbrache mit derzeit 9 Obstbäumen vorhanden. Diese Bäume wurden als Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation des Baugebiets Hohenhagen vor ca. 10 Jahren gepflanzt. Als Kompensationsziel ist nach bislang gültigem Bebauungsplan Nr. 478 der Biototyp Obstwiese festgesetzt.

Die Fläche c ist heute eine Brachfläche mit Ruderalvegetation, die teilweise zu Abstellzwecken verwendet wird. Außerdem ist die Fläche im nördlichen Teil neben den Garagen teilweise befestigt (geschottert). Auch diese Fläche wurde während des Baus der angrenzenden Häuser vor einigen Jahren vollständig abgeräumt. Planungsrechtlich ist hier eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz mit Baumstandorten festgesetzt.

Bei der Fläche d handelt es sich westlich des Fußwegs um eine Wiese mit einigen Laubgehölzen, die als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt worden sind. Östlich des Wegs stehen ältere Laubgehölze und Sträucher, insbesondere ist hier eine größere Eiche zu erwähnen. Diese bilden eine geschlossene Gehölzstruktur, die einen wichtigen Lebensraum für brütende Vögel darstellt. Für die westlich des Weges liegenden Teilflächen war bislang das Kompensationsziel Wiesenbrache mit Baumgruppen im Bebauungsplan festgesetzt, für die östliche Fläche Erhalt der bestehenden frei wachsenden Baumhecke.

Die Fläche e wird insbesondere entlang des Fußwegs im nördlichen Teil durch einen Gehölzstreifen geprägt. Dieser Bereich wird heute schon teilweise als Garten bzw. häusliche Freifläche genutzt. Im südlichen Teil herrscht eine Ruderalvegetation mit einzelnen Sträuchern und Gehölzen vor. Als Zielbiotop waren auf der gesamten Fläche Heckenstrukturen vorgesehen.

## **5.3 Umweltauswirkungen**

### **Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, biologische Vielfalt) Landschaft**

In der Fläche a wird das vorhandene Gelände durch die geplante Wohnbebauung und die Anlage eines Weges vollständig überformt werden. Die Flächen für Gebäude, Zufahrten und Wege werden versiegelt werden und die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt werden. Da es sich um einen recht jungen Aufwuchs handelt, ist die Beeinträchtigung für den Naturhaushalt eher gering einzustufen. Nach dem bisherigen geltenden Bebauungsplan war die Errichtung eines Spielplatzes auf der nördlichen Teilfläche und eines Wohnhauses auf der südlichen Teilfläche zulässig.

Die Fläche b wird als private Grünfläche festgesetzt, dabei sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Der Eingriff besteht damit insbesondere in der stärker gärtnerischen Nutzung der jetzigen Wiesenflächen, die Grünfläche als solches bleibt erhalten.

Die Fläche c wird als nicht überbaubares Wohngebiet festgesetzt, damit können hier zukünftig Gartenflächen, Zufahrten und –wege sowie Nebenanlagen entstehen. Gegenüber dem heutigen Zustand mit der Ruderalvegetation und der geschotterten Fläche ist der Eingriff in die Lebensraumqualität als gering zu bewerten. Nach dem bisherigen Bebauungsplan war ein Kinderspielplatz festgesetzt, so dass bereits ein Eingriff möglich war.

Die Fläche d wird als private Grünfläche festgesetzt, die vorhandenen Laubbäume einschließlich der Eiche östlich des Fußwegs werden planungsrechtlich gesichert. Auf dem westlichen Teil der Fläche besteht der Eingriff somit in der gärtnerischen Nutzung der heutigen Wiesenfläche. Im östlichen Teil ist bei der privaten Nutzung mit dem Entfall des dichten Gehölzbestandes zu rechnen. Damit geht eine wichtige Lebensraumfunktion verloren. In direkter Nähe sind vergleichbare Ausweichlebensräume vorhanden, insbesondere in der zusammenhängenden Grünstruktur ca. 100m östlich des Plangebiets. Diese Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 478 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche e wird als private Grünfläche festgesetzt, damit ist mit einer stärkeren gärtnerischen Nutzung zu rechnen. Die vorhandenen Gehölze werden planungsrechtlich gesichert. Damit ist auch hier mit dem Verlust von Lebensraumfunktionen zu rechnen. Allerdings sind Ausweichlebensräume vorhanden insbesondere in der zusammenhängenden Grünstruktur ca. 100m östlich.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Durch die Planung entsteht eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nur bei einer späteren eventuellen Beseitigung von Gehölzaufwuchs auf einzelnen Flächen und wird nicht direkt durch Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst. Zudem bleiben viele wertgebende Strukturen erhalten und in unmittelbarer Nähe sind Ausweichlebensräume vorhanden. Daher wird der entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der ein Zuwiderhandeln gegen die Bestimmungen der §§ 44 ff. BNatSchG verhindern soll:

„Die Arbeiten zur Rodung von Gehölzen sind während der Brutzeiträume vom 01.März bis zum 30. September nicht zulässig. Vor Rodungsarbeiten, die den Festsetzungen der 10. Änderung BP 478 – Hohenhagen - entsprechen, ist der Gehölzbestand auf Besatz durch Tiere zu untersuchen. Werden Ruhestätten planungsrelevanter Arten ermittelt, sind die Rodungsarbeiten in Absprache mit dem Beauftragten der Unteren Landschaftsbehörde zu unterbrechen.“

### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Die nächsten europäischen Schutzgebiete (FFH-Gebiete) liegen in so großer Entfernung zum Gebiet der Planaufhebung (> 3km), dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

### **Mensch**

Da die betroffenen Flächen in einem größeren Wohngebiet liegen, besteht grundsätzlich eine große Bedeutung für das Wohnumfeld des Menschen. Die vorgesehenen Planänderungen haben aber keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wohnqualität. Auf der Fläche a wird gegenüber der bisherigen Planung ein Wohnhaus mehr errichtet. Der Gebietscharakter bleibt gewahrt und die aufgelockerte Bebauung bleibt erhalten. Das gilt auch für die Fläche c, bei der außerdem auch nur eine Bebauung mit Nebenanlagen möglich ist. Bei den Flächen b, d und e schließlich bleibt der Charakter einer Grünfläche erhalten. Die nach der Änderung möglichen privaten Nutzungen sind mit der Wohngebietsnutzung vereinbar.

**Kultur- und Sachgüter**

Spezielle Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

**Emissionen, Abfälle und Abwässer**

Mit der Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Anfall von Emissionen, Abfällen und Abwässern.

**Energienutzung**

Mit der Planänderung ergeben sich in dem weitestgehend bebauten Gebiet keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Energieverwendung.

**Landschaftspläne und sonstige Fachpläne**

Das Gebiet der Planänderung liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans West der Stadt Remscheid. Das nächste Naturschutzgebiet befindet sich südlich des Plangebiets im Steinbruchgelände Hohenhagen. Auswirkungen hierauf sind wegen des geringen Umfangs der Planänderung nicht zu erwarten.

**Luftqualität**

Durch die Planänderung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die Luftqualität, weil keine wesentlichen luftverunreinigenden Nutzungen hinzukommen.

**5.4 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten auf den Teilflächen a und c die festgesetzten Kinderspielplätze entstehen. Außerdem könnte auf der Teilfläche a ein Wohngebäude errichtet werden. Diese Flächen könnten also fast vollständig überformt werden. Auf den Teilflächen b, d und e könnten sich die vorhandene Wiesen, Obst- und Laubbaumgruppen sowie die Gehölzbestände weiter entwickeln und entsprechend wertvolle Lebensräume bilden. Nach den bislang von der Verwaltung gemachten Erfahrungen bestehen für dieses Entwicklungsziel kaum Erfolgsaussichten. Durch die Beeinträchtigungen und Inanspruchnahmen innerhalb des Wohngebietes Hohenhagen wird das Ziel nur mit einem unverhältnismäßig hohen Pflege- und damit Kostenaufwand möglich sein.

**5.5 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen**

Zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen der Planungen werden in den Flächen b, d und e die vorhandenen Laubbäume planungsrechtlich gesichert. Damit werden wesentliche wertgebende Strukturen dieser Grünflächen dauerhaft erhalten.

**5.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Die 10.Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 greift vor allem durch die Umwandlung von Kompensationsflächen in private Grünflächen in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des Bebauungsplans ein. Nachfolgend wird die Gesamtbilanz des Gebiets dargestellt:

**Ursprüngliche Kompensationsberechnung aus dem BP 478 – Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 25.06.1999:**

Wert des Bestandes	1.212.909 Punkte ÖEW
Wert nach Durchführung der Planung BP 478	- 565.883 Punkte ÖEW
Ausgleichender Verlust im Plangebiet zu kompensieren	647.026 Punkte ÖEW - 392.725 Punkte ÖEW
verbleiben außerhalb auszugleichen am Teufelsbach/Hohenhagen zu kompensieren	254.301 Punkte ÖEW - 248.960 Punkte ÖEW
Verbleibendes Defizit	5.341 Punkte ÖEW

Die durch den BP 478 vorbereiteten Eingriffe sind bei Umsetzung aller Maßnahme zu 99 % ausgeglichen. Das Ziel der Vollkompensation war im BP 478 wesentliches Planungskriterium:

„Durch die geplante Bebauung geht ein wertvoller Freiraum mit einzigartiger naturräumlicher Ausstattung verloren, der in Remscheid in gleicher oder ähnlicher Ausprägung nicht mehr vorhanden ist. Aus Sicht des Naturschutzes wäre die Bebauung – auch bei möglicher Vollkompensation – in jedem Fall abzulehnen.“ (Auszug aus dem o.g. LBP)

### **Änderungen der Kompensationsberechnung durch die 10. Änderung des BP 478**

#### **Fläche b:**

Kompensationsziel BP 478: Obstwiesenbrache mit einem Zielwert von 19 Punkte ÖEW auf 751 qm = 14.269 Punkte ÖEW.

Planung 10. Änderung: Erhalt der bereits fertig gestellten Obstwiese und Umwandlung in private Grünfläche mit den entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten mit einem Zielwert von 15 Punkten ÖEW auf 751 qm = 11.265 Punkte ÖEW

**Entstehendes Kompensationsdefizit: 3.004 Punkte ÖEW**

#### **Fläche d:**

##### Fläche d.1 – östlich des Weges:

Kompensationsziel BP 478: Wiesenbrache mit Baumgruppen mit einem Zielwert von 19 Punkten ÖEW auf 562 qm = 10.678 Punkte ÖEW.

Planung 10. Änderung: Umwandlung in private Grünflächen unter Beibehaltung des vorhandenen Gehölzbestandes: 562 qm x 11 Punkte ÖEW = 6.182 Punkte ÖEW.

**Entstehendes Kompensationsdefizit: 4.496 Punkte ÖEW**

##### Fläche d.2 – westlich des Weges:

Kompensationsziel BP 478 : Erhalt der bestehenden frei wachsenden Baumhecke mit dem Wert von 23 Punkten ÖEW auf 358 qm = 8.234 Punkte ÖEW

Planung 10. Änderung: Umwandlung in private Grünfläche unter Erhaltung der vorhandenen Eiche:

333 qm x 8 Punkte ÖEW = 2.664 Punkte ÖEW plus

25 qm x 17 Punkte ÖEW = 425 Punkte ÖEW.

Gesamt: 3.089 Punkte ÖEW

**Entstehendes Kompensationsdefizit: 5.145 Punkte ÖEW**

**Wertverlust für Fläche d gesamt: 9.641 Punkte ÖEW**

#### **Fläche e**

Kompensationsziel BP 478 : Heckenstrukturen mit dem Wert von 23 Punkten ÖEW auf 558 qm = 12.834 Punkte ÖEW.

Planung 10. Änderung: Umwandlung in private Grünfläche unter Erhaltung der vorhandenen nördlichen Hecke:

234 qm x 13 Punkte ÖEW = 3.042 Punkte ÖEW plus

324 qm x 8 Punkte ÖEW = 2.592 Punkte ÖEW.

Gesamt: 5.634 Punkte ÖEW

**Entstehendes Kompensationsdefizit: 7.200 Punkte ÖEW**

**Fazit:** Durch die Umsetzung der 10. Änderung auf den **Flächen b, d und e** ergibt sich ein Kompensationsverlust von **19.845 Punkten ÖEW** im Plangebiet, dieser ist in der Zeile „im Plangebiet zu kompensieren“ zum Abzug zu bringen.

Die Teilflächen a und c wurden in der Biotopwertberechnung im LBP zum BP 478 Hohenhagen bereits mit einem Biotopwert von 0 bei einem Beeinträchtigungsfaktor von 0.3 % ansetzt, deshalb kann auf eine Nachbilanzierung an dieser Stelle verzichtet werden.

**Änderung der Kompensationsberechnung durch vorhergehende Verfahren:**

Im ursprünglichen Plangebiet des BP 478 sind die Bebauungspläne 597 und 625 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden. Bei dieser Verfahrensart ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Deshalb sind die erreichbaren Biotopwerte sowie die daraus resultierenden Ausgleichsansprüche für die betroffenen Baufelder BfO 10 und BfO 11 vollständig (BP 597) sowie das BfO 6 (BP 625) mit einem Flächenanteil von 75% aus der Bilanz des BP 478 in Abzug zu bringen sind.

Das bedeutet folgende Änderung in der Bilanz des BP 478:

Der Wert nach Durchführung der Planung reduziert sich demnach für den BP 597 um 8.055 Punkte ÖEW

sowie für den

BP 625 um 5.175 Punkte ÖEW

**Gesamt: 13.230 Punkte ÖEW.**

**Dieser Wert ist vom Wert nach Durchführung der Planung BP 478 abzuziehen, da Flächen nach § 13a bei der Kompensationsberechnung nicht berücksichtigt werden.**

Zudem entfällt der Ausgleichsbedarf für die beiden Gebiete:

BP 597: 30.580 Punkte ÖEW

BP 625: 32.280 Punkte ÖEW

**Gesamt: 62.860 Punkte ÖEW.**

**Dieser Wert ist vom verbleibenden Defizit in Abzug zu bringen, da nach Anwendung des § 13 a BauGB nicht mehr erforderlich.**

**Nichtumsetzung von 26 Straßenbäumen im Plangebiet:**

Im Plangebiet Hohenhagen konnten **26 Straßenbäume** im Rahmen der Straßenplanung nicht umgesetzt werden. Ein Wert von **11.700 Punkten ÖEW** kann somit im Plangebiet nicht kompensiert werden, der in der Zeile „im Plangebiet zu kompensieren“ zum Abzug zu bringen ist.

Gem. o.g. Ausführung ergibt sich eine aktualisierte Bilanz für das Plangebiet:

Wert des Bestandes	1.212.909 Punkte ÖEW
Wert nach Durchführung der Planung BP 478 - abzgl. Wertigkeit BP 597 und 625 siehe 3.1	- 552.653 Punkte ÖEW
Auszugleicher Verlust im Plangebiet zu kompensieren unter Berücksichtigung 1. und 4.	660.256 Punkte ÖEW
verbleiben außerhalb auszugleichen	- 361.180 Punkte ÖEW
am Teufelsbach/Hohenhagen zu kompensieren	299.076 Punkte ÖEW
Verbleibendes Defizit	- 248.960 Punkte ÖEW
Abzgl. Ausgleich aus BP 597 und 625 siehe 3.2	50.116 Punkte ÖEW
Aktueller Überschuss BP 478:	- 62.860 Punkte ÖEW
	- 12.744 Punkte ÖEW

**Zusätzliche Aspekte:**

Die noch offen stehenden Maßnahmen auf städtischen Flächen werden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 2014 umgesetzt. Weiterhin steht noch der Ankauf weiterer gem. § 9 (1) Nr. 20 festgesetzter Flächen in der Hauptverbundachse aus. Das hier aktuell bestehende Kompensationsdefizit kann mit rund 20.000 Punkte ÖEW beziffert werden. Schließlich muss die bestehende Inanspruchnahme von Kompensationsflächen durch Dritte im Plangebiet beseitigt werden.

**Fazit:**

Gegenüber der ursprünglichen ökologischen Bilanz des BP 478 hat sich bei Gegenüberstellung mit den aktuell erreichbaren Werten nach fast vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes ein **Defizit von 50.116 Punkte ÖEW** ergeben.

Durch Überplanung von Teilflächen durch die Bebauungspläne 597 und 625 im Verfahren gem. § 13 a BauGB entfällt der Ausgleichsanspruch für diese Gebiete in Höhe von **62.860 Punkte ÖEW** ersatzlos. Hieraus resultiert bei Summenbildung sogar rein rechnerisch ein ökologisches Plus von **12.744 Punkten**. Da derzeit aber noch nicht alle vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen vollständig umgesetzt sind, sollen derzeit keine weiteren Änderungen an den Kompensationsmaßnahmen vorgenommen werden bis die Realisierbarkeit der ausstehenden Maßnahmen geklärt ist.

**5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen bestehen nicht.

**5.8 Verfahren und Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung erfolgt auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und Fachpläne. Außerdem wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt, um aktuelle Änderungen im Bestand zu ermitteln. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.

**5.9 Überwachung der Auswirkungen**

Da durch die Planänderung nur geringfügige Eingriffe begründet werden, ist eine Überwachung nicht erforderlich.

**5.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der 10.Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 werden nicht realisierte Spielplatzflächen einer neuen Nutzung zugeführt und kleinere, schlecht zu unterhaltende Ausgleichsflächen als private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen wurden zum Teil vor einigen Jahren beim Bau des Wohngebiets vollständig überformt, so dass sich hier noch keine besonders wertvollen Strukturen entwickeln konnten. Die vorhandenen Bäume werden planungsrechtlich soweit wie möglich gesichert, für die potenziell entfallenden Gehölzflächen bestehen in der großen zentralen Ausgleichsfläche des Wohngebiets alternative Lebensräume. Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gesamte Plangebiet ist weiterhin gewährleistet.

**6. Altlasten / Kampfmittel**

Für den Bebauungsplan Nr. 478 sind Altlastenuntersuchungen durchgeführt worden, dabei wurden keine nutzungseinschränkende Belastungen gefunden.

Die Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Ein Teil des Plangebiets wurde bereits von Kampfmitteln geräumt. Trotzdem kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle ist unverzüglich zu verständigen.

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

**7. Flächenbilanz**

Plangebiet gesamt:	3.400 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	1.000 m <sup>2</sup>
davon zulässige (überbaubare) Grundfläche:	200 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	200 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	2.200 m <sup>2</sup>

**IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES****1. Sozialplan**

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich, weil durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf Wohn- oder Arbeitsstätten verursacht werden.

**2. Kosten / Finanzierung**

Die Erschließungsanlagen sind bis auf den Weg im Bereich der Teilfläche a bereits vorhanden. Außerdem sind wegen der Umwandlung der Kompensationsflächen wie oben dargestellt Städtebaufördermittel zurückzuzahlen. Die Kosten können aus der laufenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme finanziert werden. Als Einnahmen können die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen erzielt werden.