

Bebauungsplan Nr. 473 - Gebiet Hohenhagen -

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 9 (8) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich, vorhandene Nutzungen
3. **Bestehende Rechtsverhältnisse**
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
 - 3.4 Entwicklungsmaßnahme Hohenhagen
4. **Verfahrensstand**
 - 4.1 Bisherige Verfahrensschritte
 - 4.2 Weiteres Verfahren

II. PLANKONZEPTION/RAHMENBEDINGUNGEN

1. **1. Bürgerbeteiligung**
 - 1.1 Entwicklungskonzeption
 - 1.2 Anregungen und Bedenken
 - 1.3 Auswertungs-/Überarbeitungsphase
2. **2. Bürgerbeteiligung**
 - 2.1 Planungskonzeption
 - 2.2 Anregungen und Bedenken
 - 2.3 Auswertungs-/Überarbeitungsphase

3. **3. Bürgerbeteiligung**
 - 3.1 Planziele
 - 3.2 Bepauungs-/Verkehrskonzeption
 - 3.3 Sonstiges
 - 3.4 Anregungen und Bedenken
 - 3.5 Auswertungs-/Überarbeitungsphase

4. **Offenlagen**
 - 4.1 Planziele
 - 4.2 Bepauungskonzeption
 - 4.2.1 Baubereich West
 - 4.2.2 Baubereich Ost
 - 4.3 Infrastruktur
 - 4.3.1 Nahversorgungsbereich
 - 4.3.2 Verkehrskonzeption
 - 4.3.3 Ver- und Entsorgung/Gewässer
 - 4.3.4 Kindergarten, Bürgerhaus, Begegnungsstätte
 - 4.4 Grünflächen
 - 4.4.1 Öffentliche Grünfläche
 - 4.4.2 Private Grünfläche
 - 4.4.3 Biotopverbund
 - 4.4.4 Wald
 - 4.4.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

III. SONSTIGES

1. **Weitere Gutachten**
 - 1.1 Altlasten
 - 1.2 Windkomfortgutachten
2. **Nachrichtliche Übernahmen**
3. **Archäologische Bodendenkmäler**
4. **Sozialplan**
5. **Kosten/Finanzierung**

IV. FESTSETZUNGEN UND IHRE BEGRÜNDUNG

1. **Allgemeines Wohngebiet**
2. **Flächen für den Gemeinbedarf**
3. **Grünflächen**

4. **Sonstiges**
 - 4.1 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 4.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
 - 4.3 Überplanungen/Übernahmen im Bestand
5. Anhang zu den Festsetzungen

ANLAGEN PLÄNE

Auszug Flächennutzungsplan
 Bebauungsplan Nr. 478 - Stand: 1. Offenlage
 Bebauungsplan Nr. 478 - Stand: 3. Bürgerbeteiligung
 Bebauungsplan Nr. 478 - Stand: 2. Bürgerbeteiligung, Variante 1
 Bebauungsplan Nr. 478 - Stand: 2. Bürgerbeteiligung, Variante 2
 Bebauungsplan Nr. 478 - Stand: 2. Bürgerbeteiligung, Variante 3
 Bebauungsplan Nr. 478 - Stand: 1. Bürgerbeteiligung
 Landschaftspflegerischer Begleitplan - Stand: 1. Offenlage
 Landschaftspflegerischer Begleitplan - Stand: 1. Offenlage/Eingriffsflächen
 Landschaftspflegerischer Begleitplan - Stand: 3. Bürgerbeteiligung, Teil 1
 Landschaftspflegerischer Begleitplan - Stand: 3. Bürgerbeteiligung, Teil 2
 Landschaftspflegerischer Begleitplan/Voruntersuchungen
 Übersicht: vorhandene Bebauungspläne im Planbereich
 Durchführungsplan Nr. 44
 Durchführungsplan Nr. 79
 Bebauungsplan Nr. 167
 Bebauungsplan Nr. 168
 Bebauungsplan Nr. 290, Teil 1
 Bebauungsplan Nr. 290, Teil 2
 Bebauungsplan Nr. 323 A
 Bebauungsplan Nr. 452, Teil 1
 Bebauungsplan Nr. 452, Teil 2

ANLAGEN GUTACHTEN

s. gesondert gedruckten Gutachtenteil

I. ALLGEMEINES

1. Anlaß der Planaufstellung

Der Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Flächen für Wohnnutzung und Wohnnachfolgenutzungen sowie für die später eingeleitete Aufstellung einer Entwicklungsmaßnahmensatzung zu dem Bebauungsplan-Bereich besteht sowohl in einem derzeitigen dringenden Bedarf an preiswerten Wohnbauflächen als auch in einem aufgrund der Bevölkerungsentwicklung prognostizierten erhöhten Bedarf an Wohnraum.

An das zentral gelegene Plangebiet hat sich in den vergangenen Jahren eine heterogene Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Nutzungen dergestalt herangeschoben, daß nun hier ein konkreter Bedarf besteht, für diesen Bereich eine dieser Lage entsprechende Baukonzeption zu finden, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Darüber hinaus erfordert eine Bebauung des Hochplateaus wegen seiner exponierten Höhenlage für die Ausbildung einer Baustruktur und deren baulichen Gestaltung eine über das normale Maß hinausgehende Sorgfalt, da sie einen Teil der Stadtshilhouette bilden wird, die je nach Standort und Entfernung mit dem "gewachsenen" Stadtkegel korrespondiert. Hierbei ist auch die Fernwirksamkeit dieses Zusammenspiels aufgrund der topographischen Gegebenheiten in Verbindung mit der räumlichen Nähe der Nachbarstädte Wuppertals und Solingens zu berücksichtigen.

Um den das Stadtgebiet einschließenden Landschaftsfreiraum (Landschaftsschutzgebiet) zu schonen, wurde auf diese in dem seit 1986 gültigen Gebietsentwicklungsplan und im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid dargestellte Wohnbaureservefläche auf dem Hochplateau des "Hohenhagen" zurückgegriffen. Die angemessene Bebauung des Bereiches ist auch aus stadtökonomischen und /-ökologischen Gründen sinnvoll, weil diese Fläche gegenüber anderen in Frage kommenden Bereichen im Stadtgebiet über folgende Standortvorteile verfügt:

- sie ist alllastenfrei
- sie kann verschiedene vorhandene Infrastruktureinrichtungen mitnutzen
- sie liegt verkehrsgünstig zu verschiedenen Haltebereichen des ÖPNV- Busse, Regionalbahn
- sie kann aufgrund des bestehenden Nutzungsspektrums in der Nachbarschaft als potentiell verkehrsreduzierender Bereich angesehen werden z.B. wegen der vorhandenen Arbeitsplätze
- durch sie können städtebauliche Entwicklungsmängel der Umgebungsbebauung ausgeglichen werden
- sie liegt in der Nähe eines Regenrückhaltebeckens, das über ausreichende Reserven verfügt, ggf. anfallende Regenwasser aufzunehmen

2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Raum, vorhandene Nutzungen

Begrenzt wird das ca. 19,4 ha große Plangebiet im Norden durch die Bebauung entlang der Fichtenstraße, im Nordosten und Osten durch die Hohenhagener Straße, im Süden durch den ehemaligen Steinbruch und heutige

Naturschutzgebiet "Steinbruchgelände Hohenhagen". im Südwesten durch die Wörthstraße und im Westen durch die Eschenstraße. Im Rahmen der Bebauungsplanung erwies es sich als sinnvoll, diesen zu beplanenden Bereich um die Hofschafth Hohenhagen und einen Teil der Straßenrandbebauung an der nördlichen Seite der Wörthstraße zu ergänzen, so daß der gesamte Abgrenzungsbereich ca. 24 ha beträgt.

Das Plangebiet liegt zentrumsnah mitten im Stadtgebiet Remscheids auf einem Hochplateau, das mit einer Durchschnittshöhe von ca. 360 m über NN einen der höchsten Punkte Remscheids darstellt. Die Entfernung zur Innenstadt Remscheids beträgt ca. 1,5 km Luftlinie, ebenso wie die zur Autobahn BAB A 1. Ferner befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich von Haltepunkten der Regionalbahn (Hauptbahnhof, geplanter Haltepunkt Mixsiepen), die Remscheid tagsüber im 20-Minuten-Takt mit Wuppertal und Solingen und von dort aus über IC-, SE- und S-Bahnanschlüssen u.a. mit Köln und Düsseldorf (Flughafen) verbindet. Ein weiterer Haltepunkt ist in der Nähe des Plangebietes vorgesehen.

Bei dieser Fläche handelt es sich um einen ehemaligen (Segel-)Flughafen, Teile einer stillgelegten Abbaufäche der sich südlich darunter befindenden aufgegebenen Ziegelei "Schäfer" sowie nicht mehr oder nur noch extensiv genutzten Landwirtschaftsflächen.

Eingefaßt wird der Planungsbereich im Süden, Westen und Norden von Wohnnutzungen verschiedener Prägungen, an die südlich und insbesondere nördlich der Landschaftsfreiraum angrenzt. Im Osten schließt sich ein Gewerbe-/Industriegebiet an, das von einem Gewerbegebiet ergänzt wird, der sich entlang des südlichen Fußbereiches des Hochplateaus an der Lenneper-/Neuenkamper Straße (B 229) bis in die Haddenbacher Straße erstreckt. In diesem Bereich sind auch verschiedene Fachmärkte angesiedelt.

In dem Bereich zwischen Sedan- und Neuenkamper Straße sind ferner Grund- und Gewerbliche Schulen, eine Sportanlage/-halle, an der Hohenhagener Straße eine Gesamtschule vorhanden. Jugendeinrichtungen, Kindergärten, Kirche, Gemeindezentrum, eine Kleingartenanlage befinden sich an verschiedenen Stellen in der Umgebungsbebauung.

An Ladengeschäften für den täglichen Bedarf gibt es für die derzeitige Wohnbebauung lediglich einen kleineren Supermarkt und eine Metzgerei - ohne ausreichende Parkmöglichkeiten.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der derzeit gültige Gebietsentwicklungsplan stellt diesen Bereich als "Wohnsiedlungsbereich" dar (der in der Überarbeitung befindlichen Neufassung "Allgemeiner Siedlungsbereich" [ASB] genannt wird).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich überwiegend Wohnbaufläche dar.

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Bereich der Hohenhagener Straße, Fichtenstraße und Eschenstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 323 A.

Westlich der Weißenburgstraße, östlich der Eschenstraße und Wörthstraße befinden sich die Durchführungspläne Nr. 44, Nr. 79.

Des weiteren ragt ein kleiner Teil des Bebauungsplanes Nr. 452 im Bereich östlich der Weißenburgstraße in den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 478 hinein.

3.4 Entwicklungsmaßnahme Hohenhagen

Der Rat der Stadt Remscheid hat am 11.12.1996 den Beschluß über die Voruntersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme Hohenhagen beschlossen.

Am 17.03.1997 ist die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Hohenhagen" gemäß § 165 BauGB vom Rat der Stadt Remscheid einstimmig beschlossen worden. Die Genehmigung der Satzung durch die Bezirksregierung ist am 17.12.1997 erfolgt.

4. Verfahrensstand

4.1 Bisherige Verfahrensschritte

- | | |
|---|--|
| - 1. Bürgerbeteiligung
- Entwicklungskonzept | 11.11.1991 - 06.12.1991
Bürgerversammlung am 14.11.1991 |
| - 2. Bürgerbeteiligung
- BP 478 | 22.02.1993 - 15.03.1993
Bürgerversammlung am 01.03.1993 |
| - 3. Bürgerbeteiligung
- BP 478 | 01.02.1995 - 03.03.1995
Bürgerversammlung am 15.02.1995 |
| - 1. TÖB-Beteiligung
- BP 478 | 30.07.1997 - 12.09.1997/07.11.1997 |
| - 1. Offenlage | 22.03.1999 - 21.04.1999 |
| - 2. Offenlage | 09.07.1999 - 22.07.1999 |

4.2 Weiteres Verfahren

- Änderung eines Teilbereiches nach der 2. Offenlage
- Satzungsbeschluß

II. PLANKONZEPTIONEN / RAHMENBEDINGUNGEN

Bereits in den 50er Jahren wurden für das Hohennagener Hochplateau mehrere städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt, die aber aus verschiedenen Gründen nicht realisiert wurden.

Zu dieser Zeit war allerdings ein Großteil der Fläche noch mit dem Schutzradius um den Sprengbereich der südlich angrenzenden Ziegelei "Schäfer" belegt.

Im Jahre 1991 gelang es der Stadt Remscheid und dem Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen, das Gelände der Ziegelei einschl. ihrer Abbaurechte zu erwerben. Damit bestand nun die Möglichkeit, die am zentralsten gelegene Wohnbaureservefläche der Stadt auszuschöpfen.

1. 1. Bürgerbeteiligung

1.1 Entwicklungskonzeption

Ende 1991 stellte die Verwaltung im Rahmen einer Bürgerbeteiligung ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept für diesen Bereich vor, das auch Teile des nördlich angrenzenden Landschaftsfreiraumes mit in Anspruch nahm. Es beinhaltete u.a.:

- Wohn-, Gewerbe- und Sportbereiche
- Flächen für einen Friedhof
 - für eine Kompostierungsanlage
 - für eine Schule
- Fläche für eine Windkraftanlage
- Ferner war ein BHKW für die Wärmeversorgung vorgesehen

1.2 Anregungen/Bedenken

Neben der Inanspruchnahme des Landschaftsfreiraumes stießen bei den Bürgern vorrangig die gewerblichen Nutzungen, die Flächen für Schule, Friedhof und Kompostierungsanlage auf Kritik.

1.3 Auswertungs-/Überarbeitungsphase

Im Rahmen der Suche nach einem Standort für die dringend benötigte Gesamtschule Remscheids schlug die Verwaltung nach eingehenden Untersuchungen und intensiven Diskussionen mit Bürgern und parlamentarischen Gremien den Standort Hohenhagen vor. Nachdem der Rat der Stadt diesen Standort beschlossen hatte, wurde für das 17 ha große Gelände der ehemaligen Ziegelei "Schäfer" - südlich unterhalb des Hochplateaus - der Bebauungsplan Nr. 452 - Ziegelei "Schäfer" - aufgestellt, der neben einer Fläche für die Gesamtschule auch solche für gewerbliche und für sondergebietstypische Nutzungen vorsieht sowie die Festschreibung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich der -

2. 2. Bürgerbeteiligung

2.1 Planungskonzeption(en)

Für den verbleibenden Bereich des Hohenhagen wurde Anfang 1993 eine weitere Bürgerbeteiligung durchgeführt. Hierbei wurde von der Verwaltung ein Bebauungsplan-Entwurf in drei Varianten mit einem u.a. aus den vorgenannten Gründen veränderten Nutzungskonzept vorgestellt. Neben verschiedenen Formen der Bebauung beinhalteten sie auch die verschiedenen Möglichkeiten der Verkehrserschließung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz.

Festgehalten wurde an:

- Wohn- und Wohnnachfolgenutzungen für 500 bis zu 700 Wohneinheiten
- BHKW, Windkraftanlage

Verzichtet wurde auf:

- Inanspruchnahme des Landschaftsfreiraumes
- weitere gewerbliche Nutzungen
- Friedhof
- Kompostierungsanlage

2.2 Anregungen/Bedenken

Neben generellen Bedenken gegen eine Bebauung des Hochplateaus wurden von den Bürgern Bedenken vorgebracht gegen

- *eine zu starke bauliche Verdichtung*
- *die vorgeschlagenen Verkehrsverbindungen des Plangebietes mit dem vorhandenen Straßennetz*

Hierbei wurde besonders befürchtet, daß die bestehenden Wohngebiete von den zu erwartenden zusätzlichen Autoverkehren zu stark verlärm und belastet würden, da das vorhandene Straßennetz wegen seiner Straßenquerschnitte hierfür nicht mehr aufnahmefähig sei.

2.3 Auswertungs-/Überarbeitungsphase

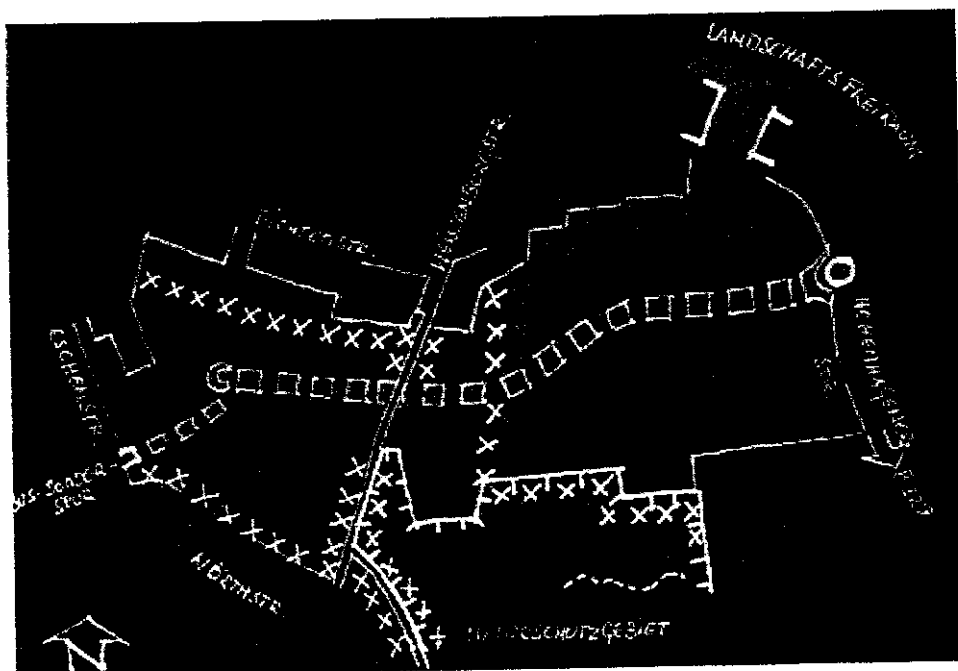
Daraufhin in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten und für die Auswirkung zusätzlicher Verkehre auf die Lärmsituation in dem Bereich der bestehenden Bebauung kamen letztendlich zu dem Ergebnis, daß eine verkehrliche Anbindung des Planbereiches bei Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, unter verkehrstechnischen Aspekten betrachtet, nur an dem nördlichen Ast der Hohenhagener Straße möglich ist, bei Ableitung der Verkehre aus dem Plangebiet zur Lenneper Straße (B 229).

Da die ursprünglich vorgesehene Biotopverbindung zwischen der sich zum damaligen Zeitpunkt im Unterschutzstellungsverfahren befindenden Fläche des heutigen NSG "Steinbruchgelände Hohenhagen" - wie sie im BP 452 entlang der Weißenburgstraße festgesetzt worden war - und dem Landschaftsfreiraum über die

Fichtenstraße wegen zwischenzeitlich in Anspruch genommener Baurechte in diesem Bereich (BP 323 A) nicht realisiert werden konnte, wurde dieser in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde weiter östlich festgelegt. Von hier aus wird er über eine im BP 323 A festgesetzte öffentliche Grünfläche an der nördlichen Hohenhagener Straße in den Landschaftsfreiraum geführt. Weiter wurde dabei festgelegt:

- daß seine durchschnittliche Breite 50 m betragen sollte.
- die prägenden Heckenstrukturen erhalten und ergänzt werden sollten sowie mit einem beidseitigen Schutzstreifen von ca. 10 m zu versehen seien.
- der derzeitige Wasserhaushalt (unbebaute Fläche) im Bereich der Abbaukante des Naturschutzgebietes sicherzustellen sei.

Durch diese Vorgaben wurde das Plangebiet flächenmäßig nicht nur unbeträchtlich reduziert, sondern darüber hinaus von der Fläche des Biotopverbundes sowie den zu erhaltenden Heckenzügen in drei Bereiche unterteilt, von denen der mittlere zu seinen ihn einschließenden Teilbereichen unproportional kleiner ausfiel. Weiter werden diese drei Teilbereiche durch die aufgrund der o.a. zu berücksichtigenden Verkehrsvorgaben von der so zwangsläufig entstehenden Erschließungsstraße in der Längsachse des Plangebietes zusätzlich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich gegliedert.



- X ZUBERHALTENDE (UND ZU ERGÄNZENDE) HECKENSTRUKTUREN
- XX Biotopverbund
- TTT GRENZE NSG
- IIII VERBINDERMÖGLICHKEIT NSG / LANDSCHAFTSFREIRAUM
- AUSBINDERMÖGLICHKEIT - FÜR PLANSTR. BUSSENDESPUR
- ~ Bereich Abbaukante

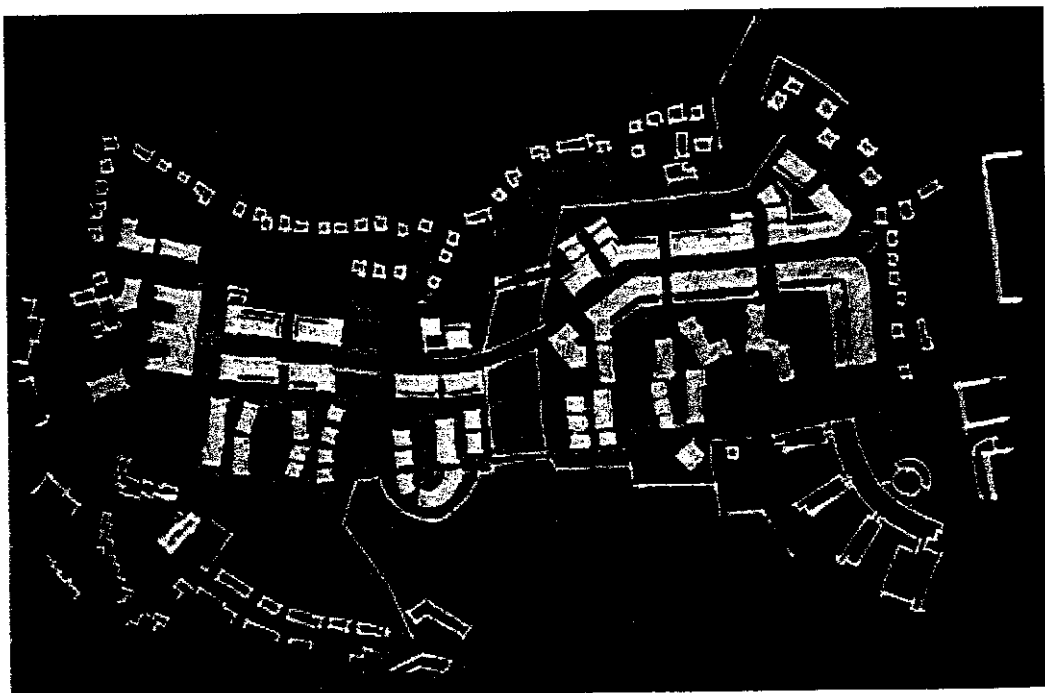
3. 3. Bürgerbeteiligung

3.1 Planziele

Für den nun so benannten Bebauungsplan 473 wurde auf Grundlage dieses fixierten Raumbildes eine Bebauungs-/Nutzungsstruktur entwickelt, die - sich an den während der 2. Bürgerbeteiligung gezeigten Varianten orientierend - folgende Planziele enthielt:

- Eine aufgelockerte Wohnbebauung für ca. 700 Wohneinheiten mit entsprechenden Wohnnachfolgeeinrichtungen wie
 - *Spiel-/Freiflächen, Mietergärten, eine Ladeneinheit für den täglichen Bedarf, Gastronomie, Kindergärten (2), Gemeinschaftshaus*
- Wohnsonderformen wie
 - *"Betreutes Wohnen", "Alten"wohnen*
- Die Wohnbereiche sollen weitestgehend als autoverkehrsarme Gebiete ausgebildet werden. Maßnahmen:
 - Keine Einzelgaragen/-Stellplätze
 - Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz/Wohneinheit + 20 % Besucherstellplätze
 - Einrichtung einer Buslinie (ÖPNV) und "Car-Sharing"-Stützpunkt(en)
 - Fuß- und Radweg mit angegliedertem Fußwegenetz
- Erhalt der Sicht-/Fernbeziehungen für möglichst viele Bewohner
- ressourcenschonende Maßnahmen wie
 - *Windkraftanlage, BHKW, Mulden-/Rigoliensystem zur Entwässerung der Oberflächenwasser, Entsiegelung durch Straßenrückbau im Baubestand*

3.2 Bebauungs-/Verkehrskonzeption



Entlang der Planstraße und dem Eingangsbereich zum Plangebiet an der Hohenhagener Straße wurde mehrgeschossiger Wohnungsbau angeordnet, in der Geschossigkeit von Osten nach Westen abnehmend bis zu dem dort seinerzeit geplanten Altenzentrum (Pflege und Wohnen) der Evangelischen Kirche. Von der Straßenrandbebauung an der Planstraße wurden orthogonal hierzu bis zu dem das Plangebiet südlich begrenzenden Fuß- und Radweg Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, die über Stichstraßen erschlossen wurden, die wiederum für Versorgungsfahrzeuge wie Müllabfuhr und Feuerwehr an den Fuß- und Radweg angeschlossen wurden.

Die Abnahme der Wohneinheitendichte vom Eingangsbereich des Plangebietes zu seiner westlichen und südlichen Begrenzung ergab sich aus der Anforderung der Verkehrskonzeption, möglichst autoverkehrsarme Wohnbereiche auszubilden. Stellplätze für Anwohner waren ausschließlich - je nach topographischer Situation - in Parkpaletten unterhalb der straßenbegleitenden Bebauung sowie in Stellplatzanlagen im Eingangsbereich der einzelnen Wohnquartiere vorgesehen, Besucherstellplätze im Straßenraum der Planstraße.

Die geplante Buslinie wurde im westlichen Plangebietsbereich über eine Bus-Sonderspur im Bereich des Evangelischen Gemeindezentrums auf die Eschenstraße und in die angrenzende Bebauung geführt.

3.3 Sonstiges

Das Schmutzwasser konnte an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Regenwasser sollte über ein Mulden-/Rigoliensystem versickert werden - u.a. deshalb, weil der Wasserhaushalt des tiefergelegenen südlich angrenzenden NSG's auf dem Stand gesichert werden mußte, der dem unbebauten Zustand des Plangebietes entsprach.

Neben den der Wohneinheitenanzahl gemäßen Grün- und Spielflächen wurden den Erfordernissen der damaligen Zeit entsprechend zwei Kindergartenstandorte vorgesehen, ferner ein Ladenzentrum für den täglichen Bedarf im Eingangsbereich an der Hohenhagener Straße mit zugehörigen Stellplätzen, ein "Gemeinschaftshaus" im mittleren Bauabschnitt sowie ein Altenzentrum im westlichen Planbereich.

3.4 Anregungen/Bedenken

Auf Grundlage dieser Plankonzeption wurde

- a) eine weitere Bürgerbeteiligung und
 - b) eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange
- durchgeführt. Hierbei wurden im wesentlichen folgende Bereiche bemängelt:

zu a) - Die Bebauung eines "Naherholungsgebietes"

- Die Bebauung: Die Höhe der Gebäude entlang der Planstraße, die Anzahl der Wohneinheiten, die Bebauungsdichte
- die Anordnung der Baukörper - hier: Geschosswohnungsbau entlang der Planstraße wegen der Befürchtung, es würde hierdurch ein Wandeffekt für die Anwohner der tieferliegenden Fichtenstraße entstehen, durch den diese Grundstücke verschattet werden würden.

- daß durch diese Hauszeilen der nötige Wind für die Austrocknung der im Herbst/Winter vernässenden Grundstücke wegfallen könnte (Fichten-/Hohenhagener Straße)
- daß durch das Mulden-/Rigolensystem eine zusätzliche Vernässung der Keller hervorgerufen werden könnte (Fichten-/Hohenhagener Straße)
- die Anzahl der Stellplätze (zuviel für die beabsichtigte Verkehrskonzeption)
- daß der Anschluß des Plangebietes an die B 229 Verlärmung, Abgaskonzentrationen, Rückstaugefahr bewirken könnte

- zu b) - die Bebauung südlich des Fuß- und Radweges
 - Inanspruchnahme von Wald

3.5 Auswertungs-/Überarbeitungsphase

Während der seit 1991 für den Bereich Hohenhagen andauernden konkreten Planungsphase haben sich verschiedene - sich noch im Gange befindliche - gesellschaftliche Prozesse herauskristallisiert, die zu Werteverchiebungen geführt haben, die auch die städtebauliche Planung berühren, wie z.B. eine wachsende Wichtung ökologischer und ökonomischer Werte. Diese Entwicklungen schlugen sich z.B. in der Novellierung des Baugesetzbuches, die Anfang 1998 in Kraft getreten ist, ebenso nieder wie in verschiedenen Resolutionen z.B. der Agenda 21, die von verschiedenen politischen Gremien, auch solchen der Stadt Remscheid, - zumindestens - billigend zur Kenntnis genommen worden sind. Hier werden vorrangig Themen angesprochen, wie z.B.:

- Klima/CO²-Reduzierung (z.B. Verkehr, Begrünung)
- Energieverbrauch (z.B. städtebauliche Strukturen, Ausbildung des Hochbaus)
- Bodenversiegelung (z.B. flächensparendes Bauen, Straßenbau)
- Wasserhaushalt
- Nachhaltigkeit im Sinne von Zukunftsorientierung

Darüber hinaus werden weitere Themenbereiche diskutiert - bezogen auf die Stadtplanung - wie z.B. die Auswirkungen der

- Veränderung der Arbeitsstrukturen z.B. durch
 - Änderung der Arbeitszeitstrukturen, die u.a. veränderte Freizeitbereiche mit sich bringen: der Feier"abend" als gesellschaftlich allgemeiner Frei"zeit"raum wird allmählich aufgegeben. Stattdessen löst sich dieser Gliederungsraum des Tagesablaufes in einen sich über das gesamte Tagesspektrum erstreckenden Bereich individueller Freizeiträume auf
- Änderung des Freizeitverhaltens: Verlagerung von "drinnen" nach "draußen"
 Hierdurch entstehen höhere Anforderungen an die Qualität des Wohnumfeldes
- Aufgrund technologischer Entwicklungen ermöglichten Verlagerung von Arbeitsplätzen (-räumen) in den eigenen Wohnbereich
- Änderung der Geschäftsstrukturen (Einzelhandel) - hin zu größeren Flächenansprüchen, Erlebniswelten, Umstrukturierung der herkömmlichen Sortimentsstrukturen

- Steigenden Geschwindigkeit von
 - Informationszuwachs-/verarbeitung
 - technologischen Entwicklungen
 - bei gleichbleibender Aufnahme- und Verarbeitungsfähigkeit des Menschen selbst. mit der Konsequenz zunehmender Individualisierung/Spezialisierung und Bildung von Interessensgruppierungen, die ihre jeweiligen separaten Vorstellungen in den gesellschaftlichen Formprozeß einbringen wollen

Diese Prozesse befinden sich mit unterschiedlichen Konkretisierungsgraden und -tiefen noch in der Entwicklung, stehen nicht nur mit den hergebrachten Wertigkeiten in Konkurrenz, sondern stellen sich zur Zeit naturgemäß teilweise auch untereinander widersprüchlich dar, wie z.B. die Forderung nach Energieeinsparung im Städtebau und den Präferenzen für die damit zusammenhängenden verschiedenen möglichen städtebaulichen Strukturen.

Dies hat dann eben auch zur Folge, daß die seit den ersten Bebauungsplanentwürfen für diesen Bereich vorgeschlagenen Maßnahmen wie z.B. a) die Errichtung einer Windkraftanlage oder b) die Integration eines Blockkraftheizwerkes zwischenzeitlich entfallen mußten:

- zu a) - Weil der zunächst favorisierte Standort im Bereich des Steinbruches Hohenhagen von der Unteren Landschaftsbehörde als nicht genehmigungsfähig betrachtet wurde, da laut Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf dieser Bereich als Naturschutzgebiet auszuweisen sei.
 - Weil der daraufhin vorgesehene Standort im Bereich der Turnhalle der II. Gesamtschule aufgrund eines Gutachtens, das Beeinträchtigungen verschiedener Gebäudebereiche durch Schlagschatten/Lärm (Rotor) erwarten ließ, von der Schulleitung kritisch beurteilt wurde.
 - Weil eine zwischenzeitlich von den Stadtwerken Remscheid aufgestellte Wirtschaftlichkeitsberechnung seines Betriebes negativ ausgefallen war.
- zu b) - Weil bei dem Betrieb eines BHKW's, dessen Vorteil im Vergleich zu anderen Heizenergiesystemen u.a. in einem deutlich geringeren CO²-Ausstoß liegt, nicht nur Heizenergie, sondern auch Strom anfällt, dessen Vermarktung Teil der Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen ist. Durch das Energiewirtschaftsgesetz und der damit einhergehenden europaweiten Öffnung des Energiemarktes sowie den dabei erwarteten Strompreissenkungen wird die Wirtschaftlichkeit - nach Auskunft der das Projekt betreuenden Stadtwerke Remscheid - solcher Anlagen fraglich (sh. Anlage 7).
- Ferner wurde durch weitere Untersuchungen des Untergrundes zwar die allgemeine Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser bestätigt, jedoch mußte wegen der heterogenen geologischen Verhältnisse und der Unvereinbarkeit zwischen den so entstandenen planerischen Unwägbarkeiten einerseits und den Festsetzungsnotwendigkeiten der Versickerungsflächen im Bebauungsplan andererseits auf das Mulden-/Rigolensystem verzichtet werden.

- Der Bedarf an Kindergartenplätzen in der Stadt Remscheid ist zwischenzeitlich soweit abgedeckt worden, daß auf einen der beiden geplanten Standorte verzichtet werden konnte, zumal in der näheren Umgebung des Plangebietes zwei weitere Standorte im Bereich des Wohnquartiers Secansberg vorhanden sind.
- Per Ratsbeschluß wurde der Berechnungsschlüssel für die Ermittlung der notwendigen Spielplatzflächen - Einwohner/Wohneinheit - von 3 Einwohnern auf 4 Einwohner pro Wohneinheit erhöht. Hierdurch entstand ein Flächenmehrbedarf, der an den vorgesehenen Spielplatzstandorten nicht ohne Korrekturen an der Bebauungsstruktur ergänzt werden konnte.
- Aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung während der Bürgerbeteiligung hinsichtlich der Windverhältnisse/-stärken wurde für diese Plankonzeption ein Windkomfortgutachten in Auftrag gegeben, das Aufschluß über mögliche Maßnahmen zur Herstellung/Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Freiraumbereichen geben sollte.

Ein Abgleich zwischen den hierbei zutage getretenen Mängeln der Bebauungsstruktur - bezogen auf die Windverhältnisse - mit der Kritik an ihr seitens der Bürger während der Bürgerbeteiligung legte eine Überarbeitung bestimmter Teilbereiche nahe, zumal auch der Wegfall des Mulden-Rigolensystems summarisch eine Fläche ergeben hatte, die unter dem Gesichtspunkt der Flächenökonomie nicht einfach den vorhandenen Flächen zugeschlagen werden sollte.

4. Offenlagen

Zu dem Bebauungsplan-Entwurf 478 wurde in der Zeit vom 22.03.1999 - einschl. 21.04.1999 die 1. Offenlage durchgeführt.

Im Rahmen der Anpassung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 16 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung äußerte die Bezirksregierung Düsseldorf mit Stellungnahme vom 04.05.1999 Bedenken gegen eine Kerngebietsausweisung für den Bereich des geplanten Nahversorgungsbereiches (BfO 11, 12).

Stattdessen befürwortet sie die Darstellung von Wohnbaufläche. Nach Auffassung der Bezirksregierung bestehen gegen die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung der Bevölkerung keine Bedenken, wenn die Verkaufsfläche dieser Einzelhandelsbetriebe 1.500 m² insgesamt nicht überschreitet und die Verkaufsfläche jedes einzelnen Betriebes unterhalb der Großflächigkeit liegt.

Unter diesen Voraussetzungen sind negative Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO aus landesplanerischer Sicht nicht zu vermuten.

Da der Bebauungsplan nach § 3 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wurde für die betroffenen Baufelder Ost mit den Nrn. 11 und 12 statt einer Fläche für "Kerngebiet" eine Fläche für ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Aufgrund der entsprechenden Planänderung wurde für diesen Teilbereich gemäß § 3 (3) BauGB eine weitere Offenlage notwendig.

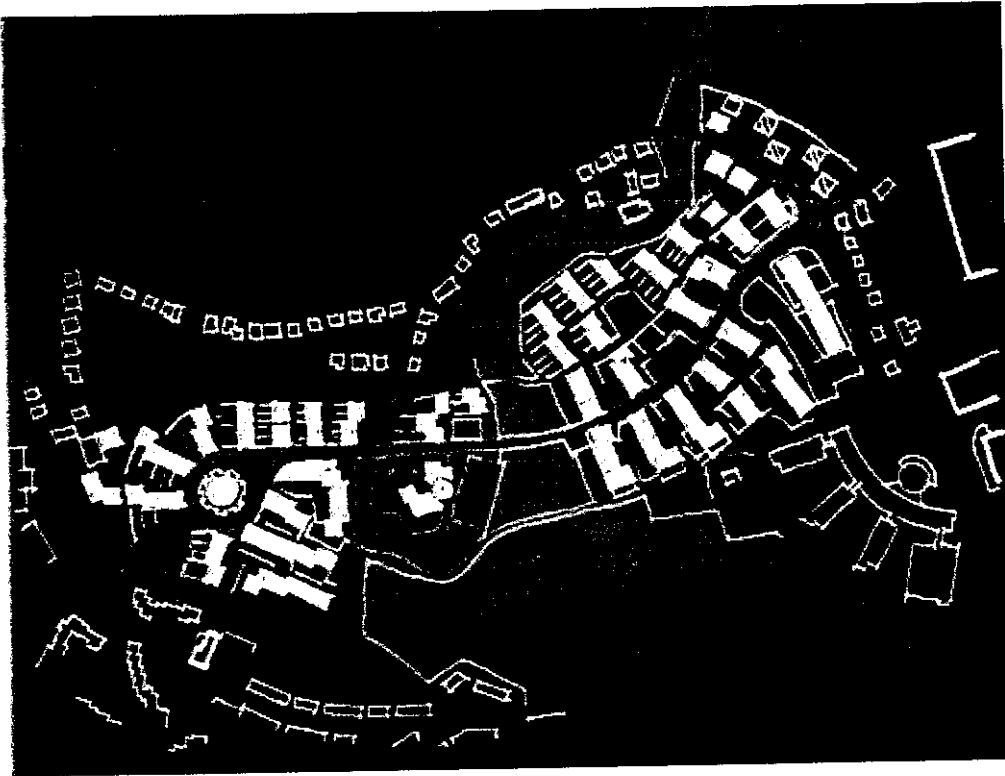
An den inhaltlichen Aussagen zu dem Nahversorgungsbereich gegenüber der 1. Offenlage änderte sich hierdurch nichts.

4.1 Planziele

Die zur 1. Offenlage vorgelegte Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes 478 berücksichtigt wesentliche Elemente aus den Anregungen/Bedenken der 3. Bürgerbeteiligung und denen von der Anhörung der Träger öffentlicher Belange unter Beibehaltung und Ergänzung der Planungsziele:

- Eine Wohneinheitenanzahl zwischen 400 und 600 Wohneinheiten
- Eine Wohnnutzung in verschiedenen Formen sowie Wohnnachfolgenutzungen.
 - wie z.B. *Spielplätze, Grünanlagen, Kindergarten mit Bürgerhaus und Begegnungsstätte*
- Einen Versorgungsbereich, der auch die strukturellen Mängel der bestehenden Umgebungsbebauung kompensiert
- flächensparendes und kostengünstiges Bauen unter Einbeziehung energiesparender Gesichtspunkte:
 - wie z.B. *Beachtung der topographischen Situation, weitgehende Verwendung des anfallenden Erdaushubes im Plangebiet*
- Die Ausbildung von weitgehend autoverkehrsarmen Wohnquartieren
 - *Einrichtung einer ÖPNV-Buslinie, Fuß- und Radwegenetz.*
- Für den Freiraum
 - *Erhalt und Ergänzung der wesentlichen räumlich prägnanten Hecken-/Baumstrukturen, Biotopverbund zwischen dem Naturschutzgebiet "Steinbruchgelände Hohenhagen" und dem nördlichen Freiraum, die Sicherung des Wasserhaushaltes im Naturschutzgebiet "Steinbruchgelände Hohenhagen"*
- Sonstiges
 - Verbesserung der sinnlichen Wahrnehmung (Semantik) wie
 - *Orientierung, Gliederung, räumliche Erfahrbarkeit, Materialität*
 - *Erfahrbarkeit des Jahreszeitenablaufes, von Naturphänomenen wie Wind/Windstille*
- Entsiegelung wo möglich
 - *Straßenrückbau im Bestand*

4.2 Bebauungskonzeption



Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie in der 1. Fassung des Bebauungsplan-Entwurfes über eine in den beiden Wohnschwerpunkten als doppelreihige Allee auszubildende Planstraße in Längsrichtung des Plangebietes - von Ost (Hohenhagener Straße) nach West (Evangelisches Gemeindezentrum).

Abweichend zur 1. Fassung

- wurde der östliche Ast der Planstraße - im Bebauungsbereich Ost - weiter nach Süden verschwenkt.

Vorteile:

- *Eine bessere Anpassung der Trasse an die Topographie und in Folge hiervon günstigere Steigungsverhältnisse und Minimierung der erforderlichen Erdarbeiten.*
- *Eine günstigere Proportionalität der zu beplanenden Teilflächen südlich und nördlich der Planstraße.*

- wird der Wendepunkt als Abschluß der Planstraße im Baubereich West durch eine Wendeschleife ersetzt.

Vorteile:

- *Auch hierdurch ergibt sich eine günstigere Aufteilung der zu beplanenden Fläche.*

- Auf diese Weise wird eine Verbesserung der Verkehrsführung für den geplanten Einsatz von Gelenkbussen erzielt (Radius), die von hier aus über eine eigene Bussonderspur zur Eschenstraße fahren werden.
 - Vermeidung des "Sackgasseneffektes".
- erfolgt die Erschließung der Wohnquartiere nicht mehr ausschließlich über von der Planstraße abgehende Stichstraßen, sondern über ein Ringstraßensystem, an das kurze Stichstraßen angebunden sind.
- Vorteile:*
- bessere Orientierung innerhalb der Wohnquartiere
 - bis auf einen Teilbereich im Baubereich Ost von dem Fahrverkehr für öffentliche Ver-/Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müll/Faerwehr usw.) separierter Fuß- und Radweg am südlichen Planungsrand
 - Reduzierung der öffentlichen Straßenflächen

An die Planstraße werden die Gebäudezeilen weitgehend rechtwinklig - angesetzt. Sie nehmen auf diese Weise im Baubereich Ost die straßenbegleitende Bebauung an der Hohenhagener Straße ebenso auf wie die im Baubereich West an der Wörthstraße gelegene. Letztere kann über eine Umlenkung der Bauzeilen an der Wendeschleife erzielt werden, ohne die Anordnungssystematik unterbrechen zu müssen.

Die Ausrichtung der Hauszeilen reicht so von westlichen über südwestliche bis zu Südlagen.

4.2.1 Baubereich West

Die Bebauung südlich der Planstraße in Richtung Wörthstraße orientiert sich an einer deren Bebauung analogen Gebäudestruktur in II- bis III-geschossigen Bauweise mit punktuellen turmartigen Erhöhungen. Sie kann sowohl als niedriger Geschoßwohnungsbau wie auch entsprechenden Einzelhausreihungen ausgebildet werden. Westlich und nördlich der Planstraße wird dieses Wohnquartier durch geschlossene Reihen von II- bis III-geschossigen Einzelhäusern ergänzt, von denen die zur Fichtenstraße hin orientierten II-geschossig auszubilden sind.

- Zusammen mit der strukturellen Anordnung der Hauszeilen (rechtwinklig zur Planstraße, Nord-/Südachse) wird so eine dem baulichen Bestand an der Fichtenstraße entsprechende Höhenbegrenzung sichergestellt
- und deren Belichtungs-/Verschattungssituation im Vergleich mit der als "Wand" empfundenen straßenbegleitenden Bebauung an der Planstraße der 1. Fassung des Bebauungsplan-Entwurfes - entsprechend der Kritik der Anwohner - deutlich verbessert.

Innerhalb der Wendeschleife befindet sich für diesen Baubereich die Quartiersgarage. Sie kann als (mechanische) Tief-, Hochgarage bzw. deren Kombination ausgebildet werden. Ferner besteht die Möglichkeit, sie um eine Wohnbebauung zu ergänzen. Die Ausbildung der Hochbauten soll dem zentralen Charakter des Platzes - "um den sich alles dreht" - axial in vertikaler Richtung entsprechen.

Das westlich hiervon gelegene Evangelische Gemeindezentrum an der Eschenstraße kann nach Osten/Süden hin baulich so ergänzt werden, daß diese Gebäudeteile zusammen mit den ihnen gegenüberliegenden geplanten Wohnbauzeilen einen räumlichen Zusammenhang bilden. Mit dieser Raumbildung wird die Möglichkeit geschaffen, das hier von der Evangelischen Kirche geplante Altenzentrum (bzw. die Altenwohnungen) sowohl als separate Einheit auszugestalten als es auch mit dem Gemeindezentrum zu verbinden.

Zusammen mit dem südöstlich hierzu gelegenen baulichen Pendant des o.a. Wohnquartiers wird für den westlichen Planbereich eine großzügige trichterförmige Eingangssituation an der Wörth-/Eschenstraße geschaffen, durch die mittig die Bussonderspur hindurchgeführt wird. Hier mündet auch der aus dem südwestlich angrenzenden Wohnquartier "Sedansberg" kommende Fuß- und Radweg ein, der von dort aus als südliche Begrenzung der geplanten Bebauung bis zur Gesamtschule im Osten weitergeführt wird.

Nach Osten hin wird dieses Wohnquartier durch die Weißenburgstraße begrenzt. Zwischen ihr und dem östlich gelegenen Biotopverbund nördlich der Planstraße findet die hier von der Fichtenstraße in das Plangebiet hineinragende Bebauungszeile einen dieser Bebauung entsprechenden Abschluß in Form von II-geschossigen Einzelhäusern.

Die wesentlichste Veränderung erfuhr der 1. Bebauungsplan-Entwurf durch den Verzicht auf die für diesen Bereich südlich der Planstraße zunächst vorgesehene Wohnbaunutzung, die sich aus folgenden Gründen ergab:

- *wegen Bedenken der Unteren Landschaftsbehörde gegen den Baublock südlich des Fuß- und Radweges, da dieser aufgrund des damaligen Grenzverlaufes ohne Pufferzonen wie eine "Nase" in das Naturschutzgebiet hineinragte*
- *weil durch das Windkomfortgutachten Probleme für die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich sichtbar gemacht wurden*
- *weil für eine dann noch verbleibende Bebauung ungünstige Relationen von notwendigem Erschließungsaufwand zu Wohnbauflächen entstanden*
- *weil sich aufgrund gestalterischer Einfügungsprobleme dieses Baubereiches mit seinen wesentlich größeren benachbarten Baugebieten ein nicht auflösbarer "Restflächen"-Effekt ergab, wegen der Flächenbegrenzung durch die Planstraße und das Naturschutzgebiet sowie die östlich und westlich dieser Fläche zu erhaltenden/ergänzenden Heckenstrukturen bzw. den Biotopverbund.*

Die vorhandene Flächengröße erwies sich hingegen eher geeignet, den Großteil der sich aus den verbleibenden Baubereichen Ost und West ergebenden Bedarf an Spielflächen sowie einen Ballspielplatz und den verbliebenen Kindergartenstandort aufzunehmen.

Weitere Vorteile:

- *die vergleichsweise ebene Ausprägung der Fläche*
- *wegen der zentralen Lage zu den Baubereichen Ost und West zu der vorhandenen Bebauung an der Fichten-/Hohenhagener Straße und der Wörthstraße bildet die Fläche einen wichtigen Verknüpfungs-/Begegnungsbereich zwischen "Alt" und "Neu":*
- *deshalb werden zur Unterstützung dieser Planungsabsicht die zu ergänzenden Anpflanzungen an der Weißenburgstraße westlich zur*

Wohnbebauung hin dichter, an der östlichen - zum Spiel-/Grünflächenbereich hin - locker/"sich öffnend" konzipiert; somit kann die Weißenburgstraße - als wichtige fußläufige Verbindung zwischen der Bebauung an der Wörthstraße und der an der Fichten-/Hohenhagener Straße - in die Grünanlage integriert werden

- *durch die Zusammenlegung dieses Grünbereiches mit dem Biotopverbund/Naturschutzgebiet ergibt sich die Möglichkeit, eine "grüne Mitte" für das Plangebiet auszubilden*
- *durch die Komprimierung sich ähnlicher Nutzungen ist ein Potential für Flexibilität und Synergieeffekte vorhanden, z.B. um eine Anpassung der Einrichtungen an unterschiedliche Anforderungsprofile zu ermöglichen, die sich u.a. aus den unregelmäßigen Wechselzyklen/stärken der jeweiligen Altersjahrgänge ergeben können*
- *durch die Lage, die Anbindung an die neue und vorhandene Bebauung und die zu erwartende Nutzungs- und Bewegungsdichte kann sich etwas wie "Urbanität" entwickeln*

Von der Raumabfolge her stellt sich dieser 'genutzte Grün'-Bereich als Bindeglied zwischen dem Gegensatzpaar Bebauung (des Baubereiches West) und dem östlich angrenzenden Biotopverbund dar (natürliche Entwicklung). Im Gegensatz zu dem so entstehenden "weichen" Übergang von Bebauung zum Freiraum, stößt der Biotopverbund mit seiner östlichen Grenze direkt an die Bebauung des Baubereiches Ost. Im Bereich der Planstraße kann das hier so entstehende Gegensatzpaar - Enge (Bebauung)/Weite (Freiraum) - durch eine Torsituation in seiner Erfahrbarkeit gesteigert werden.

Es können in den Baubereichen Ost und West auf diese Weise unterschiedliche Übergänge/Schwellenbereiche zwischen dem Freiraum und der Bebauung geschaffen werden, durch die auch die Wegstrecke der Planstraße in etwa drei gleich lange, unterschiedliche ausgebildete Teilbereiche gegliedert werden kann.

4.2.2 Baubereich Ost

Von der östlichen Grenze des Biotopverbundes verläuft die Planstraße aus diesem tiefergelegenen Bereich leicht "s-förmig" verschwenkt zu einem der höchsten Bereiche des Plateaus hinauf zur Hohenhagener Straße. Hier wird sie trichterartig aufgeweitet an den geplanten Kreisverkehr angeschlossen.

Zusätzlich zu dieser Ost-/Westneigung des Hanges fällt er für seinen bebaubaren Teilbereich von der Wasserscheide nach Norden in Richtung des Landschaftsfreiraumes ab. Von der Planstraße wird er in etwa zwei gleich große Teilbereiche gegliedert, die von den inneren - parallel zur Planstraße geführten - Erschließungsstraßen wiederum in jeweils zwei annähernd gleich große Bereiche unterteilt werden.

Auf dem oberen, flacheren Teil des Hanges - etwa von der Wasserscheide bis zur Planstraße - wird II - IV-geschossiger Wohnungsbau vorgesehen. Von hier aus bis zum Biotopverbund werden in Fortführung der von dieser Bebauung vorgegebenen linearen Struktur, aufgrund der hier vorherrschenden größeren Steilheit des Hanges, kleinteiligere Einzelhausreihungen vorgesehen.

Der Straßenraum der Planstraße wird von den Giebelseiten der orthogonal angeordneten Bebauungszeilen gebildet. Durch die Verschwenkungen der Planstraße ergibt sich so

- eine "fächer"-förmige Öffnung der Bebauungsstruktur hangaufwärts nach Südosten hin, zum gegenüberliegenden nördlichen Freiraum dagegen läuft sie leicht konisch zusammen
- eine gegeneinander verschobene Rhythmik der straßenraumbegrenzenden Giebel und den dazwischen liegenden Freiraumachsen - aufgrund des weiteren (längeren) Außenradius bzw. des engeren (kürzeren) Innenradius der Planstraße.

Unterbrochen wird diese Rhythmik etwa im Mittelabschnitt der Planstraße zwischen deren nördlichen Seite und der nördlich hierzu gelegenen inneren Erschließungsstraße von einer platzartigen Aufweitung - mit Stellplätzen, Grün- und Spielplatzanlagen über zwei Ebenen. Unter Ausnutzung der Hangneigung kann durch die Beibehaltung der Straßenhöhe in diesem Abschnitt die Grün-/Spielplatzanlage zwischen dem Wohnungsbau auf der untergeschobenen Parkpalette als Aussichtsplattform für den nördlichen Landschaftsfreiraum fungieren. Sie wird über eine ca. geschoßhohne Treppe mit dem darunterliegenden Aufenthalts-/Spielplatzbereich verbunden, der von der kleinteiligeren Baustruktur, die den nördlichen Abschluß des Baugebietes bildet, eingefasst wird. Weil die Bebauung der südlichen Planstraßenseite so zur Rückwand des Platzes wird, erhält diese zentrale Grün-/Spielanlage des Wohnbereiches Ost durch die Einbeziehung des Straßenraumes der Planstraße eine seiner Funktion angemessene Großzügigkeit.

Um die Bedeutung der südlichen Straßenbebauung als Platzwand plastisch hervorzuheben, können bei einer möglichen III/IV-geschossigen Bebauung die beiden unteren Geschosse der sie bildenden Gebäudegiebel kürzer ausgebildet als die darüberliegenden. Die durch diese "Verzahnung" bewirkte Aufweitung des Straßenraumes in Fußgänger-/Autofahrerhöhe steigert auch das Empfinden der baulichen Einengung im westlich anschließenden Übergangsbereich zum Biotopverbund.

Unterstützt wird diese Gestaltung der Planstraße durch eine fast spiegelbildliche Wiederholung in der sich östlich anschließenden Gegenkurve - aufgrund der hinter dem Versorgungsbereich angeordneten Parkpalette, die bis an die

Planstraße reicht -, so daß die Kurvenbereiche primär von ihrer wechselnden Begrenzungsbebauung - wie Raumschalen - gefaßt werden. Durch diese Gestaltung der Bebauungsrhythmik wird die Planstraße prägnant gegliedert ohne ihre Raumwirksamkeit zu verlieren.

Die sich so ergebenden räumlichen Beziehungs- und Bewegungsachsen können ein Geflecht sich mehrfach überlagernder Räumlichkeiten ergeben, das einen notwendigen Gegenpol zu der "Einfachheit" der Bebauungsstruktur mit ihrer eher schlauchförmigen Raumbildung bildet.

Abweichend zur 1. Fassung

- wurde die Planstraße nach Süden verlegt
- wurde auf den straßenbegleitenden Geschoßwohnungsbau verzichtet

Vorteile:

- *Straffung der Bebauungsstruktur von einer blockrandartigen zu einer gekrümmten Linearstruktur*
 - *hierdurch kann sich ein besserer Windfluß durch "Raumkanäle" ergeben - statt Erzeugung von "Düseneffekten"/Verwirbelungen durch notwendige Torwege, Straßenöffnungen in der straßenbegleitenden Bebauung*
- *Bessere Berücksichtigung der Topographie bei der Stellung der Gebäude*
 - *generell deren südwestliche Ausrichtung möglich*
 - *Potential für verschiedene Anwendungsmöglichkeiten energiesparender Hochbaukonzeptionen*
 - *durch ansteigende Westhanglage reduzierte Hausabstände bei gleichwertiger Besonnung/Verschattungssituation möglich*
 - *weniger Erdarbeiten/unnatürliche Geländemodulationen notwendig*
 - *geringeres Widerstandsprofil der Bebauung gegen abfließendes Hangwasser*
- *durch die lineare Komprimierung des möglichen höheren Geschößwohnungsbaus auf dem flacheren oberen Teil des Hanges würden sich günstigere Einbindungsmöglichkeiten von Großbauten der Nachbarschaft - wie der ähnlich linear strukturierten Gesamtschule und den östlich der Hohenhagener Straße gelegenen gewerblichen Bauten ergeben*
- *Einbeziehung des Freiraumes als strukturelles Gestaltungselement der Gesamtkonzeption - Fernsichtmöglichkeiten*
 - *Mit der Verlagerung des möglichen höhergeschossigen Geschößwohnungsbaues auf den südlichen Teilbereich des Plangebietes wird auch Anregungen aus der Bürgerbeteiligung entsprochen*
 - *Der Verzicht auf das Mulden-/Rigolensystems und die nun vorgestellte Bebauungsstruktur lassen auch die Befürchtungen von Anwohnern der Fichten-/Hohenhagener Straße hinsichtlich einer zusätzlichen Vernässung ihrer Grundstücke ebenso gegenstandslos werden wie auch solchen, daß deren Austrocknung der anfallenden Herbst-/Wintervernässung durch den Wind wegen der Straßenrandbebauung verhindert werden könnte.*

Der bauliche Abschluß im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird von dem Landschaftsfreiraum und dem Biotopverbund, der hier in den Landschaftsfreiraum übergeführt wird, fast rechtwinklig begrenzt.

Die nördlich der Hohenhagener Straße geplante II-geschossige quadratische Einzelhausbebauung - die aufgrund von Baurechten des BP 323 A zur Zeit realisiert wird - löst durch ihre Staffelung in die Raumtiefe die sonst vorherrschende Straßenrandbebauung zugunsten einer Transparenz zum angrenzenden Landschaftsfreiraum auf.

Diese Raumkonzeption und Haustypologie wird in den gegenüberliegenden Planungsbereich übernommen,

- *weil mit der aufgelockerten Struktur von Einzelhäusern der Neigung dieses Hangabschnittes zur Vernässung besser begegnet werden kann*
- *weil der gesamte Baukomplex wegen der Übernahme der Raumstrukturen großzügiger wirkt, da so die Durchdringung der Bebauung mit dem Landschaftsfreiraum, Biotopverbund in das Plangebiet hineingezogen werden kann*
- *weil durch die Übernahme der geplanten Gebäudetypen die dort ansonsten atypische Bauweise integriert werden kann und die Hohenhagener Straße hier*

- nicht als Grenze zwischen einer verschiedenartigen Bebauung fungiert, sondern von einer gleichartigen Bebauungsstruktur eingefasst wird*
- *weil durch den Kubus der Haustypen und der Modifikation ihrer Volumina harmonische Übergänge zu dem größer/volumigen Geschloßwohnungsbau ebenso möglich sind wie zu den kleinteiligeren Einzelhausreihen*

Hieran kann sich an der Hohennagener Straße - bei Erzielung einer entsprechenden Einwohneranzahl - zwischen der südlichen Seite der Planstraße und der Gesamtschule ein Nahversorgungsbereich anschließen, der aus zwei räumlich unabhängigen Ladeneinheiten besteht, die der Baustruktur entsprechend jeweils mit einem III/IV-geschossigen Gebäuderiegel überbaut werden sollen. Hier sind - neben Wohnnutzungen - ergänzende Nutzungen wie Cafés, Arztpraxen, Dienstleistungen u.ä. vorstellbar. Für die hier baulich ausgegliederte Eingangssituation zu dem Ladenbereich kann eine leichte transparente Überdachung (Wetterschutz, "Verklammerung" der - je nach Anordnungssystem - sich gegenüberliegenden Läden) vorgesehen werden. Im Bereich der vorgestellten Bebauung an der Hohennagener Straße kann es aufgrund des Zwanges, der durch hier festgesetzte Baulinien ausgelöst wird, bei der Ausschöpfung der max. möglichen Geschossigkeit zu einer punktuellen Überschreitung der Mittelachse der Hohennagener Straße durch die der Bebauung zugehörigen Abstandsflächen kommen. Dies wird vorrangig durch - bezogen auf die derzeitige Mittelachse der Hohennagener Straße - eine teilweise asymmetrische Aufweitung/Umgestaltung hervorgerufen (Bushaltestellen-Bereich, Rückbau der Hohennagener Straße nördlich des Kreisverkehrs). Da städtebaulich die Einhaltung des so gebildeten Straßenraumes gewünscht ist, wird für diesen Fall auf den § 6 (16) BauO NW verwiesen.

4.3 Infrastruktur

4.3.1 Nahversorgungsbereich

Von der eigentlichen Wohnbebauung wird der Versorgungsbereich durch eine ihm zugeordnete Stellplatzanlage getrennt, die nur von der Hohennagener Straße aus angefahren werden kann (aufgrund der topographischen Situation kann von der Planstraße aus eine Quartiergarage untergeschoben werden). Die sich westlich hieran anschließende Bebauungszeile erhält ebenso wie die des nördlichen Eckbereiches an der Planstraße erdgeschossige Erweiterungsmöglichkeiten, um Handwerk, Dienstleistungen, wohnverträgliche Nutzungen u.ä. aufnehmen zu können.

Die Situierung des Bereiches bestimmte sich aus der Nähe zu

- der angrenzenden Gesamtschule
- dem vorgelagerten Bushaltestellenbereich (Linien- und Schulbusse)
- benachbarten Gewerbebetriebe/angrenzende Wohngebiete (z.B. Am Anger)

Stadtplanerisch macht der Standort hier weiter Sinn.

- weil so keine zusätzlichen Fahrverkehre in das Plangebiet hineingezogen werden
- weil sonst notwendige - aber vermeidbare - "Versorgungsfahrten" in benachbarte Versorgungsbereiche reduziert werden können, die sonst den Einmündungsbereich Hohennagener-/Lennepener Straße überflüssigerweise zusätzlich belasten:

- Ein Baustein zur CO²-Reduzierung

Vorbehalten gegen die Laden-/Geschäftsflichengrößen und damit verbundenen Befürchtungen, hierdurch könnte ein Kaufkraftabfluß in anderen Stadtteilen bewirkt werden, ist entgegenzuhalten.

- *daß diese dann bislang von den Entwicklungsdefiziten des Hohenhagener Gesamtbereiches profitiert haben*
- *daß der Gesamtbereich des Siedlungskonglomerates Hohenhagen wegen der topographischen und verkehrlichen Situation von den nächsten Versorgungsbereichen räumlich deutlich getrennt ist*
- *daß die dargestellten Flächen zunächst einmal "Platzhalter" darstellen, um bedarfsentsprechend nicht "nachbessern" zu müssen, sondern ein den Planungszielen entsprechendes städtebaulich geordnetes Entwicklungspotential vorhalten zu können*
- *daß sich die Stadtplanung den Anforderungen an Mindestgrößen für Laden-/Geschäfts- und Pkw-Stellflächen seitens der Betreiber nicht verschließen kann. Hier müssen sinnvollerweise Planungsvorgaben akzeptiert werden, um die für das sinnvolle Funktionieren eines Gebietes/einer Siedlungseinheit notwendigen Voraussetzungen schaffen zu können. Hieran gekoppelt sind auch geänderte Größenvorstellungen*
 - *von Ladeneinzugsbereichen, Siedlungseinheiten, Bebauungsdichten und deren Zuordnungsstrukturen,*
 - *die nicht mehr mit den herkömmlichen Assoziationen, die mit dem Begriff "des täglichen Bedarfes" verbunden sind, wie z.B. "Milchladeneinheit - fußläufig zu erreichen", in Einklang zu bringen sind, allein schon wegen der durch das Auto hervorgerufenen Veränderungen des Einkaufsverhaltens (hinsichtlich Bequemlichkeit, Warenmengen, Entfernungen, Häufigkeit)*
- *daß Wirtschaften ein lebendiger Prozeß ist, der stetem Wandel unterworfen ist - gerade der hier angesprochene Einzelhandelsbereich hat in den letzten Jahrzehnten mehrere Strukturwandel erlebt, und daß eine Stadt als Markt-/Wirtschaftsplatz Abbild dieser Realität steten Wandels ist.*
- *daß nach Auffassung der Bezirksvertretung gegen die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung der Bevölkerung innerhalb des Plangebietes keine Bedenken bestehen, wenn die Verkaufsfläche dieser Einzelhandelsbetriebe 1.500 m² insgesamt nicht überschreitet und die Verkaufsfläche jedes einzelnen Betriebes unterhalb der Großflächigkeit liegt.*

4.3.2 Verkehrskonzeption

Das Plangebiet wird entsprechend den Forderungen der Anlieger und aufgrund der Ergebnisse von Untersuchungen

- zu verschiedenen Möglichkeiten seines Anschlusses an das vorhandene Straßennetz (sh. Anlagen 1, 1.1)
- zu den damit zu erwartenden Entwicklungen des Verkehrslärmes in den vorhandenen Wohnquartieren (sh. Anlage 1)

ausschließlich an den östlichen Teil der Hohenhagener Straße über einen Kreisverkehr angebunden. Von hier aus werden die Verkehre durch einen vorwiegend gewerblich genutzten Bereich zur nahe gelegenen B 229 als innerstädtischer und überregionaler Erschließung geführt:

- Von dem Kreisverkehr im Osten des Plangebietes führt die Planstraße in dessen westlichen Bereich und lenkt dort die Verkehre über eine Wendeschleife zum Ausgangspunkt zurück.
- An die Planstraße werden die einzelnen Wohnquartiere - je nach Bebauungstiefe - über Stichstraßen oder über ein Ringstraßensystem mit angehängten Stichstraßen bzw. Erschließungswohnhöfen - als Unterschliefung - angebunden.
- Ergänzt wird das Erschließungssystem durch ein Fuß- und Radwegenetz, durch das Wohnquartiere mit den verschiedenen Spielplatz-/Grün- und Freiraumbereichen ebenso untereinander verbunden werden wie mit dem Ladenzentrum, der Schule und den vorhandenen Wohn- und Arbeitsbereichen.

Es ergibt sich so eine klare Straßenhierarchie, die in einer entsprechenden Gestaltung Ausdruck findet:

- Die Planstraße wird als Hauptverkehrsträger im Trennsystem ausgeführt und als Allee ausgebildet:
 - innerhalb der Bebauung als doppelreihige, raumwirksame.
 - zwischen dem westlichen und östlichen Bebauungsschwerpunkt einreihig als Fahrstreifentrennung. Durch die Einbeziehung des Freiraumes in den Straßenraum wird die Priorität des Freiraumes in diesem Bereich betont.
- Die "inneren" Erschließungsstraßen bzw. Wohnhöfe werden als Mischfläche (verkehrsberuhigte Bereiche) ausgebildet:
 - durch den Verzicht auf eine Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehre läßt sich der Erschließungsaufwand reduzieren

Die so herstellbare Zonierung des Wohnumfeldes in private, halböffentliche und öffentliche Bereiche ist besonders für die menschliche Persönlichkeitsentwicklung und für den Aufbau des Raumempfindens - bereits im Kleinkindalter - von Wichtigkeit. Ferner fördert eine "Unverwechselbarkeit" der Ausgestaltung solcher Räume deren Einprägsamkeit und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Umfeld.

Eine separate "Bussonderspur" soll im westlichen Planbereich die Planstraße mit der Eschenstraße verbinden, so daß der Planbereich über eine Buslinie des ÖPNV's mit den anderen Stadtteilen und wichtigsten Umsteigebereichen des ÖPNV's verbunden werden kann.

Das Plankonzept sieht bei Mehrfamilienhäusern vor, daß die Wohnungen weitestgehend ihren Stellplatz in den unterliegenden (Gemeinschafts-)Garagen nachweisen.

Auf dem Baugrundstück ist bei einer zweigeschossigen Bebauung (Einfamilienhaus) ein überdachter Stellplatz (Carport) ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der notwendige Stellplatz in den im Plan vorgesehenen Flächen nachgewiesen wird. Für Besucher werden Stellplätze in der Größenordnung von etwa 20 % der Wohneinheiten im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Die trichterartige Aufweitung der Planstraße im Bereich des Kreisverkehrs an der Hohenhagener Straße soll u.a. die Einmündungspriorität der an den Kreisverkehr angeschlossenen Straßenäste unterstützen - insbesondere gegenüber dem nördlichen Straßenast der Hohenhagener Straße. Er wird mit seinem möglichen

geschwindigkeitsdämpfenden Kurvenkombination versehen in die Hofschaff Hohenhagen weitergeführt. Hiermit soll(en)

- die Einfahrt in die Hohenhagener Straße vorrangig für Lkw-Verkehre "unkomfortabel" gestaltet werden
- Schleich- und zusätzliche Autoverkehre zur Entlastung der Hohenhagener-/Fichtenstraße möglichst reduziert werden

Mit dieser Maßnahme wird auch vielen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung entsprochen.

4.3.3 Ver- und Entsorgung/Entwässerung

Wasser, Gas, Elektrizität, die Versorgung mit Telefon und Kabel ist grundsätzlich durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann für den Bereich nördlich der Planstraße über die vorhandenen Kanalsysteme der Fichtenstraße (Trennsystem) und der Hohenhagener Straße (Mischsystem) erfolgen; im Baubereich West werden Teilbereiche südlich der Planstraße - topographisch bedingt - über das Kanalsystem der Wörthstraße (Trennsystem) entsorgt werden. In beiden Fällen werden die Schmutzwasser dem Gruppenklärwerk Wuppertal-Kohlfurth zugeführt.

In der ersten Planvariante sollte das Oberflächenwasser über ein Mulden-/Rigolensystem versickert werden, um die von den Landschaftsbehörden geforderte Sicherung des Wasserhaushaltes des südlich angrenzenden Naturschutzgebietes "Steinbruchgelände Hohenhagen" auf dem Niveau des un bebauten Zustandes des Plangebietes zu sichern.

Durch weitere Untersuchungen/Gutachten des Bodens wurde zwar dessen allgemeine Versickerungsfähigkeit bestätigt, aber wegen der durchgängig heterogenen geologischen Gegebenheiten konnte eine verlässliche Versickerung in den im Bebauungsplan festzusetzenden Mulden-/Rigolenflächen nicht zugesichert werden (sh. Anlagen 3.2 und 3.1.3).

Da aufgrund der Aussagen von Anwohnern der Fichten-/Hohenhagener Straße während der Bürgerbeteiligung hinsichtlich einer Vernäzung von Kellerbereichen bereits das geplante Rigolen-/Muldensystem nördlich der Planstraße aus Rechtssicherheitsgründen aufgegeben worden war, wurde wegen der Unvereinbarkeit zwischen der Festsetzungsnotwendigkeit solcher Flächen im Bebauungsplan und den planerischen Unwägbarkeiten auch auf das Mulden-/Rigolensystem im Bereich südlich der Planstraße verzichtet. Die geforderte Sicherung des Wasserhaushaltes des Naturschutzgebietes wird nun durch die Zurücknahme der Bebauung auf die Wasserscheide sichergestellt, da so die derzeit natürliche Entwässerungssituation beibehalten wird. Das Oberflächenwasser aus den Baubereichen wird nun - ebenso wie das Schmutzwasser - dem Kanal in der Hohenhagener Straße (Mischsystem) über das RRB Oelmühle dem Gruppenklärwerk Wuppertal-Kohlfurth ebenso zugeführt wie die des südlichen Teilbereiches im Baubereich West über die Kanalisation der Wörthstraße.

- *Mit der Sicherung des Wasserhaushaltes des NSG's wird einer wesentlichen Forderung der Landschaftsschutzbehörden entsprochen, die u.a. hieran ihre Zustimmung für eine Bebauung dieses Plateaus geknüpft haben.*

4.3.4 Kindergarten, Bürgerhaus, Begegnungsstätte

Der Kindergarten liegt zwischen der Weißenburgstraße und dem Biotopverbund an der Planstraße. Er wird von dem Bolzplatz und den Spielbereichen der öffentlichen Grünfläche eingefasst. Durch das räumliche System von Heckenstrukturen im südwestlichen Bereich wird zwischen den Spielplatzflächen und der Freifläche des Kindergartens ein flexibler Grenzbereich möglich, der je nach den sich verändernden Flächenansprüchen beider Nutzungen diesen angepaßt werden könnte. Darüber hinaus ließen sie sich auch in ein Natur-Spiel-Raumkonzept einbringen.

Ihre Hauptfunktion besteht jedoch in ihrer windschützenden Wirkung, die die Windschutzpflanzungen am südlichen Planungsrand unterstützen sollen, um die nötige Aufenthaltsqualität für diesen Bereich zu sichern, der sonst dem Wind ungeschützt ausgesetzt wäre (sh. Anlage Gutachten, 6). Die Windschutzpflanzungen am südlichen Planungsrand dienen gleichzeitig auch als Abgrenzung gegenüber dem Naturschutzgebiet.

Aus Windschutzgründen wird der Gebäudekörper des Kindergartens fast mittig um ein turmartiges Bauteil - einem Scharnier vergleichbar - geklappt, so daß in der nordwestlichen Achse ein windgeschützter Innenhof entsteht. Die Gebäudegliederung ermöglicht zusätzlich zu der Hauptnutzung als Kindergarten Nutzungsergänzungen wie z.B. Altentreff/-café und ein Gemeinschaftshaus-/räume.

Besonders das Bürgerhaus/Begegnungsstätte stellt eine wichtige Ergänzung zu den privaten Wohnbereichen dar. Es bietet Raum für Sport, Hobby, Kinderspiele, Feste u.ä. mehr. Gemeinschaftlich genutzte Räume erlauben zwanglose Treffen und fördern den Kontakt der Bewohner untereinander. Weiter stellen sie wichtige Funktions-/Raumkompensationen für die immer kleiner werdenden Wohnungen dar.

Die Gemeinschaftseinrichtungen erfüllen damit eine wichtige soziale Aufgabe: sie können sich zum Mittelpunkt eines Wohngebietes entwickeln und sind gerade für größere Neubaubereiche ein wichtiges Integrationsmittel.

Die Zentralität des Ortes und Ausstattung der Umgebung mit verschiedenen Spiel-/Aktivitätsbereichen bieten hierfür den geeigneten Standort.

- *Ein Grund mehr, hier auch eine öffentliche Toilettenanlage vorzusehen.*

4.4 Grünflächen

4.4.1 Öffentliche Grünflächen

Die zentrale Spielplatzanlage im Baubereich West östlich der Weißenburgstraße, die mit Spielbereichen der Kategorien "A" (Heranwachsende/Erwachsene), "B" (Schulkinder) und "C" (Kleinkinder) und einem Bolzplatz ausgestattet wird, soll

- zumindest in Teilbereichen - auch naturnahe Spielraumkonzepte als "Natur-Spiel-Raum" enthalten:
 - wegen ihrer Einbettung in die umgebenden Grünbereiche
 - wegen der notwendigen Baum- und Heckenpflanzungen - als Windschutzpflanzungen zur Sicherung der Aufenthaltsqualität, die in solche Konzeptionen eingebunden werden könnten
 - wegen ihrer hohen Wertigkeit für die physische, psychische, pädagogische, hygienische und soziale Entwicklung von Kindern
 - weil hierdurch "Spieldruck" von dem angrenzenden Naturschutzgebiet/Biotopverbund genommen werden kann

Ergänzt wird die zentrale Spielplatzanlage in beiden Baubereichen durch öffentliche Spielplätze der Kategorien "C" (Kleinkinder), die überwiegend in Wohnungsnähe an Fuß-/Radwegen angeordnet sind sowie einen "B"-Spielbereich (Schulkinder), der der Bebauung im Baubereich Ost nördlich der Planstraße zugeordnet ist.

Den nach dem Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 bzw. vom 29.03.1978 - Hinweis für die Planung von Spielflächen - zu ermittelnden Flächengrößen, stehen folgende geplante Flächen gegenüber:

Spielflächenbedarf

Wohneinheiten geplant max. ca. 600

Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 4 Einwohnern pro Wohneinheit ca. 2.400 Einwohnern.

Entsprechend dem o.g. Runderlaß sind bei einer Netto-Einwohnerdichte bis zu 160 EW/ha - 2,4 m² Spielfläche pro Einwohner zu berücksichtigen. Die Plangebietsfläche beträgt ca. 19,4 ha, so daß sich ein Einwohner/ha-Verhältnis von 124/1 ergibt - auch nach Abzug der Flächen für den Biotopverbund und der inneren Erschließung wird der anzusetzende Schwellenwert aus dem Runderlaß von "160 EW" nicht überschritten.

Es ergibt sich somit ein Gesamtspielflächenbedarf von 5.760 m². Diese Fläche wird in Remscheid in Anlehnung an den Spielplatzlerlaß wie folgt aufgeteilt:

- Spielbereich A 40 % von 5.760 m² = 2.304 m² (Mindestgröße 1.500 m²)
- Spielbereich B 40 % von 5.760 m² = 2.304 m² (Mindestgröße 400 m²)
- Spielbereich C 20 % von 5.760 m² = 1.152 m² (Mindestgröße 60 m²)

Im Plangebiet werden insgesamt 7.089 m² für Spielbereiche festgesetzt. Die einzelnen Flächenanteile betragen:

- für die Spielbereiche A 2.934 m²
- Spielbereiche B 2.304 m²
- Spielbereiche C 1.851 m²

Bei den geplanten Flächengrößen sind die Spielmöglichkeiten in den verkehrsberuhigten Bereichen ebenso nicht berücksichtigt, wie der Bolzplatz mit ca. 2.000 m² sowie die Spielmöglichkeiten, die die Evangelische Kirchengemeinde an der Eschenstraße zur Verfügung stellen will.

Der Erläuterungsbericht zum Spielflächenbedarfsplan (Beiplan zum FNP) stellt für den Bereich der Hofschafth Hohenhagen hinsichtlich der Erreichbarkeit von Spielplätzen der Kategorie B ein Defizit fest, ebenso ein rechnerisches Defizit für Spielflächen der Kategorie A. Durch das geplante Spielflächenangebot im angrenzenden Bebauungsplangebiet und dem vorhandenen Freiraum können somit diese Defizite als ausgeglichen gelten.

Ferner ist eine kleinere öffentliche Grünanlage an der Hohenhagener Straße zwischen dem Plangebiet und der Gesamtschule vorgesehen, die als "Picknick"-Wiese, Treffpunkt, kleineren (Trödel)Märkten usw. Verwendung finden soll.

- weil ihre Lage an den Bushaltestellen, dem Versorgungszentrum, Dienstleistungsbereich und der Gesamtschule hier aufgrund der zu erwartenden Personenmenge und Bewegungsabläufen gut geeignet ist.

4.4.2 Private Grünflächen

Abgerundet wird das Freiflächenangebot durch zwei kleinere Bereiche für Mietergärten an der südlichen Peripherie des Plangebietes:

- Hiermit soll das im Bereich des hier möglichen Geschoßwohnungsbaues üblicherweise entstehende Flächendefizit an Gartenflächen für die Freizeittätigkeit auf den zugehörigen nicht überbaubaren Flächen kompensieren.

4.4.3 Biotopverbund

Im Zusammenhang mit der vorläufigen Unterschutzstellung des Naturschutzgebietes "Steinbruchgelände Hohenhagen" wird von den Landschaftsbehörden ein Biotopverbund durch den Wohnsiedlungsbereich Hohenhagen zum nördlichen Freiraum hin in einer Breite bis zu etwa 50,0 m als unverzichtbar gefordert. Da die beabsichtigte Führung und Verknüpfung an der Fichtenstraße wegen der dort mittlerweile bestehenden Bebauung so nicht mehr möglich war, wird der Biotopverbund in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde nun analog hierzu über die weiter östlich der Weißenburgstraße verlaufenden erhaltenswerten Heckenstrukturen in der im Plan festgesetzten Form zu einem Verknüpfungsbereich mit dem Landschaftsfreiraum östlich der Hohenhagener Straße geführt.

In seinem Verlauf muß der Biotopverbund sowohl die Hohenhagener Straße als auch die Planstraße kreuzen. Um die Barrierenfunktion der Straßen zu mindern:

- wird die Hohenhagener Straße auf ihre mögliche Mindestbreite von 9,5 m (Fußweg/Fahrbahn/Fußweg) zurückgebaut
- wurden für die Planstraße verschiedene Lösungsansätze diskutiert:
 - Überquerung des Biotopverbundes durch die Planstraße
 - Unterquerung (Tunnel) des Biotopverbundes durch die Planstraße
 - Querungshilfen für Kriechtiere
- die Überquerung des Biotopverbundes schied aus:
 - wegen der notwendigen Rampenlängen (bedingt durch den Neigungswinkel für einen Gelenkbus) und den damit verbundenen Anschlußproblemen von Erschließungsstraßen an die Planstraße

- wegen des unverhältnismäßigen Kostenaufwandes bezogen auf das Planungsziel flächen- und kostensparendes Bauen zu ermöglichen
- die Unterquerung/Überführung des Biotopverbundes durch/über die Straße schied aus:
 - weil hierbei nach Auskunft der Verkehrsplaner eine lichte Höhe von 3,5 - 4,0 m hätte eingehalten werden müssen, was wiederum eine massive Veränderung des Landschaftsbildes nach sich gezogen hätte
 - weil hierbei - je nach Ausführung - Böschungsprobleme aufgetreten wären, die z.B. hierbei eine "grüne Wand" zur Wohnbebauung hin hätte entstehen lassen können
 - weil bei einer gleichzeitigen Absenkung der Straße ebenfalls Rampen- und Straßenanschlußprobleme an die Planstraße aufgetreten wären
 - wegen der auch bei dieser Lösung gegebenen Unverhältnismäßigkeit zwischen dem Kostenaufwand und dem vorgenannten Planungsziel
- Da Querungshilfen für Kriechtiere von der Unteren Landschaftsbehörde ebenfalls als nicht sonderlich effizient eingestuft wurden (Straßenbreite), wurde hierauf verzichtet.

4.4.4 Waid

Östlich der Weißenburgstraße befindet sich im Baufeld West am nördlichen Planungsrand im Anschluß an die dortige Wohnbebauung ein kleineres Waldstück ohne eine gleichartige Ergänzung in der näheren Umgebung.

- Wegen der Wichtigkeit der sich - wie vorher beschrieben - ergebenden städtebaulichen Situation überwogen dann auch die Bedenken, die gegen die Abholzung des zur Zeit auf dieser Parzelle aufstehenden Waldfragmentes sprachen. Der ökologische Wert dieser nur teilfunktionsfähigen Waldfläche kann durch entsprechende Ersatzaufforstungen an sinnvolleren Stellen leicht ausgeglichen werden, so daß in diesem Falle der Umsetzung der städtebaulichen Situation unbedingt der Vorrang zu geben ist.

Im Bereich westlich der Weißenburgstraße und an der nördlichen Plangrenze sollen aus dem Waldbestand "Baumhecken" stehen bleiben, um den hier ankommenden Baumheckenzug südlich der Weißenburgstraße mit dem im Biotop sich befindenden zu verbinden:

- Auf diese Weise können sich die Heckenstrukturen systemgerecht ergänzen und gleichzeitig die beabsichtigte Transparenz für die visuelle Verknüpfung der Alt- und Neubebauung herstellen.

Auch im Kindergartenbereich sollen Baumgruppen aus dem Waldbestand erhalten bleiben.

4.4.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu der ersten Planversion wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) von dem Planungsbüro Liesendahl erstellt - auf Grundlage einer Bestandserfassung des Planungsbüros Greub. Die Überarbeitung des Planentwurfes machte ebenfalls eine Überarbeitung des LBP's notwendig.

Da das zunächst avisierte Planungsbüro Liesendahl aufgrund anderer Verpflichtungen keinen konkreten Fertigstellungstermin benennen wollte, es die Arbeit mit einer Neuerstellung gleichsetzte - auch honorarmäßig, wurde wegen des günstigeren Angebotes das Planungsbüro Greub & Selzner beauftragt, auf der Basis der Liesendahl'schen Arbeit, die Überarbeitung durchzuführen.

Im Vergleich zu der ersten Fassung des Bebauungsplan-Entwurfes hatten sich zwischenzeitlich gesetzliche Rahmenbedingungen und inhaltliche Schwerpunkte verschoben z.B.:

- Betonung des "kostensparenden Bauens" (§ 1 (5) 2 BauGB. 8/97)
- "mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden" (§ 1 a (1) BauGB. 8/97)
- "ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren" (§ 1 a (3) 4 BauGB. 8/97)

Aufgrund des zuletzt zitierten Paragraphen fielen so 53 % der Gesamtfläche des Plangebietes für die Kompensationsberechnung fort. Die Kompensation des Wertverlustes der verbliebenen beplanbaren Fläche gegenüber ihrem (derzeitigen) unbebauten Zustand ist innerhalb des Plangebietes zu 61 % ausgleichbar - mit einer kleineren (städtischen) Fläche am Teufelsbach zu 75 %; für einen Vollaussgleich müßten ca. weitere 1.5 - 2 ha (zuzüglich Maßnahmen) hinzukommen.

Durch das seit 1998 rechtskräftige Naturschutzgebiet "Steinbruchgelände Hohenhagen" wird diese Wohnbauflächenreserve nicht unwesentlich belastet:

- durch den Verlust von Wohnbauflächen
- einem Kaufpreis für die Fläche des Biotopverbundes (ca. 2,2 ha) auf dem Niveau von Wohnbauerwartungsland und den Erwerb einer im rechtsverbindlichen BP 323 A festgesetzten Wohnbaufläche westlich der Hohenhagener Straße, um die Verknüpfung mit dem Landschaftsfreiraum herzustellen
- durch die anfallenden Kosten für seine Herstellung und Unterhaltung

Hinzu kommt der Verzicht auf Wohnsiedlungsbereichsflächen (GEP) nördlich der Hohenhagener Straße, um die Bebaubarkeit der Hochplateaufläche zu sichern aufgrund von Forderungen der Höheren Landschaftsbehörde wegen der Wertigkeit dieses Bereiches.

Die Konsequenzen und Kosten dieser Maßnahmen und ihrer Folgekosten - zu denen noch die für Ersatzaufforstungen wegen der Inanspruchnahme von Wald (Weißenburgstraße) hinzukommen - belasten die Baufläche erheblich und stehen insofern im Widerspruch zu den allgemein stadtökonomisch sinnvollen Zielen:

- für die Bereitstellung von Bauflächen im notwendigen Umfang möglichst Eingriffe in den Landschaftsfreiraum zu vermeiden
- bestehende Infrastruktureinrichtungen (siehe hierzu Punkt 1 - Anlaß der Planaufstellung - und 2 - Räumlicher Geltungsbereich -) optimal auszunutzen und wegen der angrenzenden Gewerbegebiete das auch stadtkverkehrlich wichtige Potential kurzer Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz zu sichern

Um diese und die unter Pkt. 4.1 formulierten Planungsziele zu erreichen und unter Berücksichtigung der Umstände, daß

- das Bebauungsplangebiet durch die vorhandene Bebauung bzw. bestehendes Baurecht begrenzt und vom nördlichen Landschaftsfreiraum abgetrennt ist
- eine vergleichbar große und altlastenfreie Fläche innerhalb des bebauten Stadtbereiches mit einer ähnlich guten angrenzenden vorhandenen Infrastruktur nicht vorhanden ist
- auch mit den noch vorhandenen potentiellen Ausgleichsflächen im Hinblick auf weitere Bebauungspläne behutsam umgegangen werden muß:
 - *Hierbei ist zu berücksichtigen, daß aufgrund ihrer relativ hohen Grundwertigkeit die Landschaftsflächen im Stadtgebiet Remscheids im Vergleich zu anderen Regionen überwiegend nur begrenzt ökologisch sinnvoll aufwertbar sind und die ausgleichsnotwendigen Maßnahmen einen vergleichsweise höheren Flächenbedarf hervorrufen.*
- im Hinblick darauf, daß es eine der Voraussetzungen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der Entwicklungsmaßnahme zu dem Bebauungsplan ist, preiswerte(n) Wohnbauflächen und Wohnraum zu schaffen - um so auch junge Familien in Remscheid zu halten bzw. hinzuzugewinnen.

wäre es aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt, den Ausgleich lediglich im Planbereich durchzuführen.

Dem steht andererseits jedoch gegenüber:

daß durch bestehende Baurechte nur etwa 47 % der Gesamtfläche des Plangebietes ausgeglichen werden müssen (nach § 1 a (3) BauGB) und die Inanspruchnahme von teilweise seltenen Biotoptypen unumgänglich war.

Da in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes städtische Flächen zur Verfügung gestellt werden konnten, neben der vorgenannten Fläche am Teufelsbach eine ca. 1,5 ha große Ackerfläche, kann für den ausgleichspflichtigen Planbereich eine etwa 99 %ige Vollkompensation erreicht werden.

Die Sicherung der beiden Flächen für diesen Zweck soll über einen entsprechenden Vertrag erfolgen.

Die hierfür im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag - der Bestandteil des Bebauungsplanes ist - vorgesehenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

III. SONSTIGES

1. Weitere Gutachten

1.1 Altlasten, Anlagen 2., 2.1, 2.2

In dem Bebauungsplangebiet sind keine nutzungseinschränkende Altlasten gefunden worden.

1.2 Windkomfortgutachten, Anlage 5

Da Bebauungen auf Kuppenlagen in der Regel höheren Windgeschwindigkeiten ausgesetzt sind als tiefergelegene, war es Aufgabe des Gutachtens, die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen des Bebauungsplangebietes - z.B. den öffentlichen Grünanlagen, Straßenräumen usw. - zu untersuchen, den Einfluß der Bebauung hierauf zu ermitteln und ggf. Möglichkeiten zur Mängelbeseitigung aufzuzeigen. U.a. waren es auch die Ergebnisse der Untersuchung der ersten Variante des Bebauungsplan-Entwurfes, die dann mit zu seiner Überarbeitung führten.

Die dort gewonnenen Erkenntnisse flossen - soweit städtebaulich vertretbar - dergestalt in die zweite Planvariante ein, daß z.B.

- auf die straßenbegleitende Bebauung an der Planstraße verzichtet wurde *wegen ihrer Stellung zu den Hauptwindrichtungen und der damit verbundenen Belastung ihrer windzugewandten Fassadenöffnungen*
- weitgehend auf Durchgänge u.ä., häufige Unterbrechungen von Hauszeilen, Versätzen innerhalb von Hauszeilen, freistehenden Einzelhäusern u.a. verzichtet wurde, *da hier am häufigsten Windverwirbelungen/Erhöhungen der Windgeschwindigkeiten auftreten*
- entsprechende Anpflanzungen zur Reduzierung der Windgeschwindigkeiten vorgesehen werden

Die Untersuchungen der zweiten Bebauungsplan-Variante zeigten dann auch, daß die Aufenthaltsqualität gesteigert werden konnte; die Aufenthaltsqualität des direkten Wohnumfeldes ist aber auch von der Ausbildung der Baukörper und ihrer Fassaden, den privaten Anpflanzungen und anderer Maßnahmen abhängig.

Auch wenn Kuppenbebauungen in Remscheid nicht unüblich sind, so wurden die Untersuchungen wegen der "freien Anblasfläche" des Windes über den Südhang des Hohenhagens (Naturschutzgebiet) erforderlich, um - unter Einbeziehung heutiger zur Verfügung stehender technischer Möglichkeiten - seine Auswirkungen zu untersuchen und bewerten zu können.

Die so gesteigerte Komfortqualität des Freiraumaufenthaltes ist ein Baustein für die Zufriedenheit der zukünftigen Bewohner des Baugebietes und damit seiner Akzeptanz.

2. Nachrichtliche Übernahmen

Die Abgrenzung des Bereiches für das Naturschutzgebiet "Steinbruchgelände Honerhagen" wird entsprechend der rechtskräftigen Naturschutzverordnung vom 26.06.1998 übernommen.

3. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckungen sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu melden.

4. Sozialplan

Die Notwendigkeit eines Sozialplanes ist nicht erkennbar, da der Rat der Stadt Remscheid am 17.03.1997 den Satzungsbeschuß für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den Planbereich gefaßt hat.

5. Kosten/Finanzierung

- 5.1 Für die Aufschließung des Baugebietes werden Kosten von rd. 14,7 Mio. DM, für die Entwässerung der privaten Bauflächen weitere rd. 4,3 Mio. DM veranschlagt.
- 5.2 Für den Bebauungsplan-Bereich wurde eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet, zu der der Rat der Stadt Remscheid am 17.03.1997 den Satzungsbeschuß gefaßt hat, der am 10.11.1997 ergänzt wurde. Die Genehmigung der Satzung ist durch die Bezirksregierung Düsseldorf am 17.12.1997 erfolgt.

Der Bewilligungsbescheid ist am 23.11.1998 erteilt worden. Die ersten Mittel für 1998 sind abgerufen worden. Somit ist die Rechtskraft des Bescheides gegeben. Dies ist dem Rat der Stadt am 14.12.1998 im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme zur Beschlußfassung vorgelegt worden.

IV. FESTSETZUNGEN UND IHRE BEGRÜNDUNG

Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m.

- *der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466*
- *der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt GV NW S. 982)*

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

wird für die Baufelder West und Ost

- mit Ausnahme der Baufelder BfW 1, 7

als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

- *Mit dieser Festsetzung wird der Nutzungsschwerpunkt Wohnen festgesetzt mit einer städtebaulich funktionalen Nutzungsvielfalt, die den städtebaulichen Zielen hinsichtlich der gewünschten Nachhaltigkeit und Nutzungsmischung der Wohnquartiere entspricht.*

1.1.1 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO

werden in den Baubereichen West und Ost

die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- *Tankstellen, Gartenbaubetriebe*
- ausgeschlossen.*

Sie widersprechen den städtebaulichen Zielen:

- *Tankstellen, weil sie zusätzliche Autoverkehre, Lärm- und Geruchsemissionen in einem als autoverkehrsarm geplanten Wohnbereich verursachen und an der B 229 mehrere Tankstellen vorhanden sind.*
- *Gartenbaubetriebe, wegen der nicht überwiegend auf den Bedarf des Wohnquartieres bezogenen Nutzungsart und dem nutzungsspezifischen Flächenanspruch.*

1.1.2 Gemäß § 1 (8) BauNVO

werden in den Baufeldern BfW 8 und BfO 5 - 10

die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen*
- ausgeschlossen.*

- *Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß in den Bereichen mit den hier möglichen größervolumigen Gebäuden durch - in der Regel - zusätzliche Verkehre und Stellplatzbedarfe erzeugenden Nutzungen die städtebaulichen Ziele - u.a. autoverkehrsarme Wohnquartiere - gefährdet werden.*
- *Diese Nutzungen sollen an städtebaulich markanter Stelle - im Eingangsbereich zum Plangebiet an der Hohenhagener Straße plaziert werden.*

1.1.3 Gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO

- **ist auf der überbaubaren Erdgeschoßebene des Baufeldes BfO 11 die allgemein zulässige Nutzung**
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**nicht zulässig.**

- **sind auf den überbaubaren Erdgeschoßebenen westlich der Hohenhagener Straße, östlich der Parkpalette/GGA des Baufeldes BfO 12**

die allgemein zulässigen Nutzungen

- nicht störende Handwerksbetriebe

ausnahmsweise zulässig

- Wohnen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 (7) Nr. 3 BauNVO

sind auf den Erdgeschoßebenen der Baufelder BfO 11, 12

die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen**
- nicht zulässig**

- *Die Festsetzungen unter Punkt 1.1.3 und 1.1.4 erfolgen, um die stadtplanerisch gewünschte Bündelung von Versorgungseinrichtungen für den Bedarf des Gebietes im Eingangsbereich des Plangebietes zu konzentrieren. Dies wiederum deshalb, um die damit verbundenen Autoverkehre nicht in das Plangebiet - entsprechend dem Planungsziel "weitgehend autoverkehrsarme" Wohngebiete zu schaffen - hineinzuziehen, da durch diesen Nahversorgungsbereich auch die derzeit unterversorgten bestehenden Wohnquartiere des räumlich begrenzten Gesamtbereiches Hohenhagen mit versorgt werden sollen.*

Durch die Bündelung ansonsten im Gebiet verstreuter "Einzelmaßnahmen" werden darüber hinaus Synergieeffekte bei Stellplätzen und eine Eingrenzung der damit verbundenen Emissionsstreuung erzielt.

Hinweis:

Mit Schreiben vom 04.05.1999 teilt die Bezirksregierung Düsseldorf mit, daß "gegen die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung der Bevölkerung innerhalb des Plangebietes keine Bedenken bestehen, wenn die Verkaufsfläche dieser Einzelhandelsbetriebe 1.500 m² insgesamt nicht

überschreitet und die Verkaufsfläche jedes einzelnen Betriebes unterhalb der Großflächigkeit liegt".

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2), § 19 BauNVO

wird das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ, GFZ sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

- *Die Zahl der Vollgeschosse begrenzt in Verbindung mit der Dachform-/neigung den äußeren Rahmen der Gebäude. Die festgesetzten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der sich hieraus ergebenden Bebauungskonzeption sowie der Absicht, punktuelle städtebaulich erwünschte Verdichtungen realisieren zu können.*

1.2.2 Gemäß § 20 (3) BauNVO

wird festgesetzt, daß für die Ermittlung der GFZ nur Vollgeschosse angerechnet werden brauchen.

- *Mit dieser Festsetzung soll eine optimale Ausschöpfung der Gebäudenutzung sowie die - vorrangig im Bereich des möglichen höhergeschossigen Geschößwohnungsbaues - stadtplanerisch angestrebte Dichte ermöglicht werden.*

1.2.3 Gemäß § 21a (4, 5) BauNVO

wird festgesetzt, daß für die Ermittlung der GFZ im Baufeld BfO 12 die dort formulierten Möglichkeiten der Nichtanrechenbarkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Geschoßfläche genutzt werden können.

- *Mit dieser Festsetzung soll die Absicht, an dieser Stelle punktuell eine städtebaulich erwünschte Verdichtung zu realisieren, unterstützt werden.*

1.2.4 Gemäß § 9 (1) 6 BauGB

wird die Anzahl der Wohneinheiten je selbständiger Hauseinheit für die Baufelder

- BfW 2 - 6 und BfO 1, 3

auf maximal 2 WE/selbständiger Hauseinheit festgesetzt.

- *Mit dieser Eingrenzung soll die das Planungsziel, verkehrsarme Wohngebiete zu ermöglichen, unterstützende Dichteverteilung der Wohneinheiten gesichert werden, weil eine sonst mögliche Massierung von Wohneinheiten an den nördlichen und östlichen Planungsrändern den vorgenannten Planungszielen zuwiderlaufen.*

1.3 Bauweise

1.3.1 Gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise, Hausgruppe für die Baufelder - BfW 2, 3, 4, 5, 6 und BfO 1, 2, 3, 4 festgesetzt.

- Mit dieser Festsetzung wird die auf dem Planungsziel "autoverkehrsarme Wohnquartiere zu schaffen" beruhende Verteilung der Wohneinheitendichte unterstützt.
- Mit der Festsetzung "Hausgruppen" soll gesichert werden.
 - daß die Baufelder optimal ausgenutzt werden.
 - daß die städtebauliche Raumstruktur wegen der teilweise geringen Länge der Baufelder nicht durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur "unkenntlich" wird.

Hinweis:

In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, daß wegen der vorherrschenden Windrichtungen seitliche Gebäudeabstände u.a. zur Erhöhung der Windgeschwindigkeit und zu Verwirbelungen - d.h. zur Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität bei Freisitzen und im Gartenbereich führen kann.

1.3.2 Gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise für die Baufelder - BfW 3, 9, 10, 11 und BfO 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 festgesetzt.

- Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden.
 - daß die Baufelder optimal ausgenutzt werden.
 - daß die städtebauliche Raumstruktur durch entsprechende Gebäudevolumina dargestellt wird.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

- Die Festsetzung von Baulinien dient der Sicherung der räumlichen städtebaulichen Grundkonzeption, insbesondere:
 - der des öffentlichen Straßenraumes
 - der Ausrichtung der Gebäudezeilen
 - des Wechselspieles zwischen Aufweitung und Einengung (im Zusammenhang mit der Geschossigkeit) sowie der Schaffung von Schwellenbereichen zur Gliederung der städtebaulichen Räume.

Ausnahmen:

- a) Untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände/-gesimse, Haustür- und Fenstereinfassungen, Hauszugangstreppen, Sockelausbildungen dürfen die

Baulinie bis maximal 0.5 m überschreiten oder bis maximal 0.3 m dahinter liegen.

- b) Balkonplatten, Erker/Wintergärten dürfen sowohl bis maximal 1.5 m vor- als auch zurückspringen.

Mit diesen Regelungen sollen

- a) *Gestaltungsspielräume für die Fassadenausbildung ermöglicht werden*
 b) *Die Ausprägung z.B. eines normalen Balkons, auf dem man sich auch aufhalten kann, zulässig sein.*

- *In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß wegen der vorherrschenden Windstärken die so bewirkte "Rauheit" der Fassade durch Windverwirbelungen Einbußen in der Aufenthaltsqualität der Freisitze bzw. Freiräume bewirkt werden können.*

1.4.1 Steilung baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) 2 BauGB

wird die Steilung der baulichen Anlagen entsprechend ihrer Darstellung im Plan festgesetzt.

- *Mit dieser Festsetzung wird die städtebauliche Raumstruktur gesichert.*

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO - bis auf einen Geräte-/Abstellraum von max. 4 m² Grundfläche je Wohneinheit - die im Bereich eines Geschößwohnungsbaues gruppenweise zusammengefaßt werden müssen - ausgeschlossen.

Für die Baufelder BfO 11, 12

wird darüber hinaus festgesetzt, daß zusätzlich (Gemeinschafts-)Garagen oder Stellplätze ausgeschlossen werden.

- *Da die überbaubaren Flächen dieser beiden Baufelder unmittelbar an die festgesetzte Stellplatz-/Gemeinschaftsgaragenanlage anschließen, sind diese Anlagen auf den Grundstücken selbst nicht notwendig.*

1.5 Garagen, Carports, Stellplätze

1.5.1 *Gemäß § 12 (6) BauNVO*

sind (Gemeinschafts-)Garagen, und Stellplätze ausgeschlossen.

Bei einer II-geschossigen Bebauung - Einfamilienhaus - ist ausnahmsweise pro Baugrundstück 1 überdachter Stellplatz (Carport) zulässig.

- *Auf dem Baugrundstück ist bei einer zweigeschossigen Bebauung (Einfamilienhaus) ein überdachter Stellplatz (Carport) ausnahmsweise auf den*

nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der notwendige Stellplatz in den im Plan vorgesehenen Flächen nachgewiesen wird. Hierdurch wird erreicht, daß auf zukünftig nicht vorhersehbare Entwicklungen flexibler bezüglich des zweiten Stellplatzes reagiert werden kann. Dieser Carport wird dann ausnahmsweise zugelassen, wenn die Carports gruppenweise zusammengefaßt werden.

1.5.2 Gemäß § 9 (4, 22) BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO sind für die Baufelder BfO 11, 12

(Gemeinschafts-)Garagen, Carports, Stellplätze ausschließlich in den hierfür im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

- Aufgrund der unmittelbar an die bebaubaren Flächen angeordnete Stellplatz-/Gemeinschaftsgaragenanlage
 - können die für andere Nutzungen vorgesehenen Flächen besser ausgenutzt werden
 - kann ein Großteil der Autoverkehre - im Sinne des Planungszieles "weitgehend autoverkehrsarme" Wohngebiete zu schaffen - vermieden werden.

1.6 Dachneigung

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 36 (1) BauO NW

werden in den Neubaugebieten für die festgesetzten Dachformen folgende Dachneigungen festgesetzt:

- Für Satteldächer 30° (zuzüglich eines DREMPELS bis max. 0,3 m)
 - für Pultdächer/Zeildächer 10 - 20°
- mit dieser Eingrenzung soll ein harmonischer Gesamteindruck gesichert werden.

1.7 Anpflanzungen, Baumstandorte

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW

werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Baumstandorte festgesetzt. Sie sind mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

- Die auf Bauflächen festgesetzten Baumstandorte unterstützen die bauliche Gestaltungskonzeption; als Vertikalgrün sind sie räumlich wirksam:
 - linear als Abgrenzung, Sichtschutz, Wegeführung u.ä.
 - als Einzelbäume werden sie als Merkmal, Führungs- und Orientierungshilfe an wichtigen Wegegabelungen wirksam
 - im Zusammenhang mit den weiteren Anpflanzungen dienen sie als Windschutz.

1.8 Dachbegrünung

Gemäß § 9 (1) 25 BauGB

wird für die Baufelder West und Ost festgesetzt, daß die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen sind.

- *Diese Festsetzungen sind Teil der Maßnahmen zur "Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen" in das Plangebiet - sh. hierzu im einzelnen: Landschaftspflegerischer Begleitplan, Pkt. 5.3. 5.3.1.*
- *Neben ihren positiven Auswirkungen auf den Wassereinhalt erfolgt durch diese Maßnahme eine harmonische Integration dieser Gebäude/Bauteile in ihre Umgebung.*

1.9 Schallminderungsmaßnahmen - Hinweis:

Durch eine schalltechnische Untersuchung zur Verträglichkeit der Laden- und Verkaufsflächen (Anlage V - Gutachten, Stand 1. und 2. Offenlage) an der Hohenhagener Straße - BfC 12 - mit ihrer Umgebungsnutzung - u.a. Wohnen - wird festgestellt, daß die untersuchte Nutzung nicht zu Lärmkonflikten mit der bestehenden Bebauung außerhalb oder der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes führen wird - unter den Voraussetzungen.

- daß die Laderampe des SB-Marktes z.B. durch ein Vordach abgeschirmt wird
- daß nachts zu betreibende Anlagen (z.B. Kälteanlagen) strikt nach schalltechnischen Gesichtspunkten auszulegen sind
- daß eine bauakustische Auslegung im Hinblick auf baulich verbundene Wohnnutzung erfolgt.

Weiter:

- Ausbildung eines 3 m-Vordaches auf der gesamten West/Süd-West-Seite der i-geschossigen Ladenflächen
- **Einhaltung eines 15 m Mindestabstandes zwischen der Pkw-Parkfläche und den angrenzenden Wohngebäuden.**
- Bei dem der Gesamtschule gegenüberliegenden Wohngebäude im BfO 12 an der Hohenhagener Straße, ist dessen südlicher Giebel bei Anordnung mit Daueraufenthaltsräumen geschlossen auszuführen.
 - Bei der Anordnung von Nutzungen wie Treppenhaus, Badezimmer etc. sind Fenster möglich.

Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden.

- *Mit diesen Maßnahmen soll das mögliche Schallminderungspotential ausgeschöpft werden, um Lärmkonflikte mit der Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu vermeiden.*

2. Flächen für den Gemeinbedarf

2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 5 BauGB

wird für die Baufelder

- BfW 1 und BfW 7

als Art der baulichen Nutzung "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt:

- für das BfW 1 - entsprechend dem im Plan gekennzeichneten Bereich - für das Evangelische Gemeindezentrum
- für das BfW 7 - entsprechend dem im Plan gekennzeichneten Bereich - für einen Kindergarten mit in den Baukörper integrierten Bürgerhaus und Begegnungsstätte.

- Diese Festsetzung erfolgt, weil die Nutzungen dem Baugebiet und den angrenzenden Wohnquartieren dienen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

wird das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ, GFZ, die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

- Die Zahl der Vollgeschosse begrenzt in Verbindung mit der Dachform/-neigung den äußeren Rahmen der Gebäude. Die festgesetzten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der zugrunde liegenden Plankonzeption.
- Aufgrund des größeren Freiflächenanteils und der Relation zwischen den nicht bebaubaren und bebaubaren Flächen wird für beide Bereiche eine GRZ von 0.3 und eine GFZ von 1.0 festgesetzt.

2.3 Bauweise

Gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

wird für beide Bereiche eine abweichende Bauweise festgesetzt.

- Mit dieser Festsetzung sollen auf dem Grundstück in den festgesetzten Baufeldern Gebäudelängen von mehr als 50,0 m ermöglicht werden.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

- Die Festsetzung von Baulinien dient der Sicherung der räumlichen städtebaulichen Grundkonzeption. Insbesondere:
 - der des öffentlichen Straßenraumes
 - des Wechselspieles zwischen Aufweitung und Einengung sowie der Schaffung von Schwellenbereichen zur Gliederung der städtebaulichen Räume.

2.4.1 Stellung baulicher Anlagen

Gemäß § 1 (9) 2 BauGB

wird die **Stellung der baulichen Anlagen** entsprechend ihrer Darstellung im Plan festgesetzt.

- Mit dieser Festsetzung wird die städtebauliche Raumstruktur gesichert.

2.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (5) BauNVO

werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis auf einen Geräte-/Abstellraum von max. 4 m² Grundfläche ebenso ausgeschlossen wie (Gemeinschafts-)Garagen oder Stellplätze.

- Mit dieser Festsetzung soll die Versiegelung begrenzt werden.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze

Gemäß § 9 (4, 22) BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

wird festgesetzt, daß (Gemeinschafts-)Garagen, Carports, Stellplätze, ausschließlich in den hierfür im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

- Mit dieser Festsetzung sollen die für die Freiraumaktivitäten der o.a. Einrichtungen notwendigen Freiflächen sowie eine maximale Ausschöpfung der Baufelder gewährleistet werden.

2.6 Dachneigung

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauO NW

werden die Dachneigungen wie folgt festgesetzt:

- Satteldächer bis maximal 30°
- Pult-/Zeltdächer 10 - 20°

- Mit dieser Eingrenzung soll ein harmonischer Gesamteindruck gesichert werden.

2.7 Anpflanzungen, Baumstandorte

Gemäß § 9 (1) 25 BauGB und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 36 (4) BauO NW

wird für das BfW 1 - Evangelisches Gemeindezentrum - festgesetzt, daß auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandenen Heckenstrukturen zu erhalten und zu ergänzen sind (sh. Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 478, Maßnahmen - Anlage 4.2).

Ferner wurden Baumstandorte festgesetzt.

Es sind standortgerechte Gehölze bzw. Laubbäume zu verwenden (sh. Anhang zu den Textl. Festsetzungen).

- Die festgesetzten Baumstandorte (Teil der im Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen) unterstützen die städtebauliche Gestaltungskonzeption: als Vertikalgrün sind sie räumlich wirksam:
 - Linear, als Abgrenzung, Sichtschutz und besonders in dem "Eingangsbereich" in das Flangebiet als Wegeführung von der Wörthstraße und dem dort einmündenden Fuß- und Radweg aus dem Wohnquartier Sedansberg zu dem nördlich angrenzenden Freiraum.

Für das Baufeld BfW 7 - Kindergarten, Bürgerhaus, Begegnungsstätte wird festgesetzt, daß

- auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandenen Heckenstrukturen zu erhalten und zu ergänzen sind
- die dort zwischen der Weißenburgstraße und Planstraße vorhandenen Baumgruppen ebenfalls zu erhalten sind (sh. Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 478, Maßnahmen)
- zur südlichen Grundstücksgrenze und zur Weißenburgstraße hin Hecken- und Baumpflanzungen als Grundstückseinfriedungen vorzunehmen sind
- standortgerechte Gehölze bzw. Laubbäume zu verwenden sind (sh. Pflanzliste Landschaftspflegerischer Begleitplan)
- Mit diesen Maßnahmen soll zum einen der Gehölzbestand erhalten und in die Spielbereiche integriert werden, zum anderen zusammen mit den Heckenpflanzungen sowohl unterschiedlich geartete Spielbereiche geschaffen werden sowie hierfür den nötigen Windschutz bewirken.

2.8 Schallminderungsmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Für das Gebäude des Kindergartens (BfW 7) werden folgende Schallminderungsmaßnahmen festgesetzt:

- keine Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Ostseiten des Kindergartengebäudes
- ist dies dort unumgänglich, müssen diese mit einer nicht offenbaren Festverglasung versehen werden.

Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Kindergartens zu dem östlich angrenzenden Bolzplatz, sollte ein Gutachten (sh. Anlage Nr. 5.1) untersuchen, ob hierdurch Lärmkonflikte entstehen können und ggf. Lösungsmöglichkeiten nachweisen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß an den östlichen - zum Bolzplatz hin orientierten - Gebäudeseiten tagsüber - außerhalb der Ruhezeiten - Überschreitungen des im Gutachten vorgeschlagenen Richtwertpegels für Kindergärten zu erwarten sind.

- *Die Schallminderungsmaßnahmen werden festgesetzt, um die Verträglichkeit zwischen dem Bolzplatz und dem Kindergarten herzustellen und somit die städtebauliche Konzeption für diesen Bereich zu sichern. Ihre Anwendung hängt aufgrund der Konfiguration der baulichen Anlage lediglich von der Nutzungskonzeption des Hochbauentwurfes ab, ist insofern nicht zwingend notwendig, da der Baukörper hierfür verschiedene Lösungen zuläßt.*
- *Andere Maßnahmen wie z.B. Erdwall, Lärmschutzwand sind aus räumlichen Gründen nicht möglich. Das hängt zum einen von den naturräumlichen Gegebenheiten - Heckenzüge, Naturschutzgebiet - ab sowie der stadtplanerischen Gesamtkonzeption. Hiernach sollen an dieser zentralen Stelle des Baugebietes - wegen der Möglichkeit, die bestehende Bebauung mit einzubeziehen und deren Spielbereichdefizite mit auszugleichen - gemeinschaftlich genutzte Anlagen wie Kindergarten, Spielflächen, Bolzplatz u.a. plaziert werden.*
- *Ein weiterer Gesichtspunkt ist auch der so erzielbare räumliche Abstand zu den Wohnbebauungen im Plangebiet selbst und im Bestand und die Möglichkeit, die Wohnbebauung westlich der Weißenburgstraße durch den Baukörper des Kindergartengebäudes gegen die Lärmemissionen des Bolzplatzes abzuschirmen.*

3. Grünflächen

- 3.1 *Gemäß § 9 (1) 20 BauGB*
werden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen entsprechend den Aussagen des in der Anlage zur Begründung beigefügten Landschaftspflegerischen Begleitplanes entwickelt und gepflegt werden.

Hinweis: Maßnahmen im einzelnen sh. Anlage 4.2 - Landschaftspflegerischer Begleitplan

- *Mit dieser Festsetzung werden im Planungsgebiet die Flächen gesichert, auf denen die im Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgeschlagenen Maßnahmen durchgeführt werden sollen.*

3.1.1 *Gemäß § 1 (9) 25 BauGB*

- 3.1.1.1 wird festgesetzt, daß die vorhandenen Heckenzüge im Plangebiet - sofern sie sich nicht in den vorgenannten Flächen befinden - zu erhalten und zu ergänzen sind.

- *Mit dieser Festsetzung sollen der Erhalt der markanten und gebietstypischen Gehölzstrukturen als räumlich wirksame Gliederungselemente gesichert sowie geschlossen und untereinander verknüpft werden.*

- 3.1.1.2 wird am südlichen Planungsrand an der Grenze zum Naturschutzgebiet die Neuanlage von Gehölz-/Heckenstrukturen festgesetzt.

- *Hierdurch soll zum einen das Betreten des Naturschutzgebietes verhindert werden, zum anderen Windschutz gegenüber den Wohnbereichen sichergestellt werden.*
Aufgrund der Ergebnisse der Windkanaluntersuchungen des Windschutzgutachtens (sh. Anlage 6) konnte durch diese Anpflanzung ein Wirkungsgrad bis an die nördlich gelegene Planstraße erzielt werden.
Hinweis: Hierbei ist jedoch eine entsprechende Ausbildung hinsichtlich der Staffelungstiefe und Höhe der Hecken und Bäume (ausgewachsen) Voraussetzung; im Bereich des Biotopverbundes sind sie jedoch so auszubilden, daß die Sichtbeziehungen in den Freiraum erhalten bleiben.

- 3.1.1.3 werden auf den öffentlichen Grünflächen im südöstlichen Planungsbereich Gehölzpflanzungen festgesetzt.

3.2 Öffentliche Grünflächen

3.2.1 Gemäß § 9 (1) 16 BauGB

werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Park-, Spielplatz und Bolzplatz - entsprechend ihrer Darstellung im Bebauungsplan-Entwurf - festgesetzt.

- *Mit diesen Festsetzungen sollen die notwendigen Flächen für Spiel, Erholung und Freizeit im Plangebiet gesichert werden. Darüber hinaus stehen Erholungsmöglichkeiten im angrenzenden Freiraum, der mit dem Plangebiet über Fuß-/Radwege verbunden ist, zur Verfügung.*

3.2.2 Gemäß § 9 (1) 24 BauGB

wird für den Bolzplatz im Baubereich West die im Lärmschutzgutachten (sh. Anlage 5.1) angeführte Schallminderungsmaßnahme festgesetzt:

- Ausführung einer Tor- und Ballfangkonstruktion nach dem Stand der Lärminderungstechnik, die beim Auftreffen von Bällen keine "Scheppergeräusche" aufweist.
- *Mit dieser Festsetzung soll das mögliche Schallminderungspotential des Emitierenden ausgeschöpft werden, um die Nutzungsverträglichkeit mit dem westlich unmittelbar angrenzenden Kindergarten und den benachbarten Wohnbereichen sicherzustellen.*

3.3 Private Grünflächen

Gemäß § 9 (1) 15 BauGB

werden in den Baubereichen West und Ost am südlichen Planungsrand jeweils eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Mietergärten" festgesetzt.

- *Mit dieser Festsetzung sollen Flächen für private gärtnerische Nutzungen vorrangig für den möglichen Geschoßwohnungsbau vorgesehen werden, um deren begrenztes Flächenpotential für diese Freizeitnutzung zu ergänzen.*

4. Sonstiges

4.1 Fläche für Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 (1) 12 BauGB

wird in den Baubereichen West und Ost jeweils eine Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Elektrizität - festgesetzt.

- *Mit dieser Festsetzung wird die Versorgung des Plangebietes mit Strom gesichert.*

4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 (1) 21 BauGB

werden - entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan -

- a) zwischen der Planstraße und dem nördlich gelegenen Fuß- und Radweg;
zwischen der nördlichen inneren Erschließungsstraße und dem Fuß- und Radweg (Bfo 3);
- b) zwischen dem südlich des Biotopverbundes verlaufenden Fuß- und Radweg und der Fichten-/Hohenhagener Straße (Bfw A 4);
an der nördlichen Seite der Hohenhagener Straße, westlich des Biotopverbundes (Bfw A 5)

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Erschließungsträgern festgesetzt;
für b wird der Benutzerkreis um Anlieger erweitert.**

- *Mit diesen Festsetzungen soll die Zugänglichkeit der aufgrund der Topographie außerhalb öffentlicher Flächen gelegenen Abwasserkanaltrassen für Wartungs- und Reparaturarbeiten gesichert werden, für b wird gleichzeitig die Erschließung der sich hier in zweiter Reihe befindenden vorhandenen bzw. geplanten Bebauung(-smöglichkeit) gesichert.*

4.3 Überplanungen/Übernahmen im Baubestand

4.3.1 BP 323 A

Für die in das Bebauungsplan-Gebiet mit aufgenommenen Bereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 323 A werden die bestehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen;
mit folgenden Ausnahmen:

- Die dort auf der westlichen Seite des östlichen Astes der Hohenhagener Straße, südlich des Weges, der zum Skilift führt, vorgesehene straßenbegleitende II-geschossige Bebauung in offener Bauweise wird wegen der geänderten Plankonzeption für den Gesamtbereich von der des vorliegenden Bebauungsplanes überplant. Das Baufeld auf der gegenüberliegenden Seite - jetzt Bfo A 1 - wird der jetzt zur Ausführung kommenden Bebauungskonzeption angepaßt. Die nördlich hiervon gelegene im BP 323 A festgesetzte öffentliche Grünfläche wird nun nach § 9 (1) 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

- *Mit dieser Festsetzung wird die Verbindung des Biotopverbundes mit dem Landschaftsfreiraum gesichert.*
- Die an der Hohenhagener Straße im Bereich der Hofschaff gelegene festgesetzte öffentliche Grünfläche im BfW A 6 wird wie die ihr östlich der sie trennenden Erschließungsstraße gegenüberliegende nicht überbaubare Fläche im BfW A 7 als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt: In der zuletzt bezeichneten Fläche befindet sich eine Teilquelle des weiträumigen Quellsystems dieses Hohenhagener Bereiches, durch den auch der Bach versorgt wird, der die im BP 323 A festgesetzte öffentliche Grünfläche durchfließt. Um die Fläche für diesen Quellbereich zusätzlich zu sichern, wird die überproportional breite Einmündung der die Hofschaff erschließende Straße auf 5,5 m zurückgebaut.
- Die Geschossigkeit in dem sich hiervon östlich befindenden Baufeld BfW A 7 wird auf den Baubestand bezogen 1-geschossig festgesetzt.
 - *Hierdurch soll der Hofschaffscharakter gewahrt und ein "sanfter" Übergang der Bebauung zum angrenzenden Landschaftsfreiraum gesichert werden.*
- Weiter wird der befahrbare Teil der Weißenburgstraße auf 5,5 m zurückgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) festgesetzt.
 - *Bei dieser Entsiegelungsmaßnahme handelt es sich um ein Straßenstück, das lediglich wenige Grundstücke erschließt und die ansonsten als Fuß- und Radweg festgesetzte Weißenburgstraße mit der Hohenhagener Straße verbindet.*

4.3.2 BP 452

In dem aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 452 übernommenen Baufeld BfW A 9 an der Wörth-/Weißenburgstraße wird zur Sicherung

- der hier einen Hohlweg bildenden Hecken-/Baumstrukturen
 - des angrenzenden Naturschutzgebietes
- die Festsetzung für die Gemeinschaftsgarage auf die überbaubare Fläche - wie im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt - zurückgenommen. Die Geschossigkeit wird ergänzend auf mindestens II Geschosse (max. III) festgesetzt.
- *Die Mindesthöhe wird festgesetzt, um eine städtebaulich harmonische Raumergänzung zu sichern.*

4.3.3 Übernahmen im Baubestand

Die sich an der südlichen Bebauungsplan-Grenze im Baubereich West, Baufeld BfW A 3, befindende straßenbegleitende Bebauung an der Wörthstraße, die z.Z. von keinem Bebauungsplan erfaßt wird, wird durch Baulinien (Straßenflucht) und Baugrenzen gesichert. Ferner wird hier eine Fläche für eine Tiefgaragenanlage festgesetzt.

- *Diese Maßnahme soll mit dazu beitragen, den Parkdruck in der recht engen Wörthstraße zu mindern.*

5. Anhang zu den Festsetzungen

Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, auf denen Anpflanzungen vorzunehmen sind, vorgeschlagen:

Bepflanzungsvorschlag für:

– Gehölzpflanzungen

Es sind standortheimische Gendize, möglichst autochthones Material, zu verwenden.

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

– Heckenpflanzungen

Die Pflanzqualität sollte bereits Sträucher von 100-150 cm und Heister von mindestens der gleichen Qualität umfassen. Zu pflanzen sind:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche

vereinzelt können Eschen, Rotbuchen und Stieleichen eingestreut werden. Ein hoher Anteil an Stechpalme und Hainbuche ist standortgerecht.

- Die Anpflanzung standortheimischer Bäume, Sträucher und Hecken wird vorgeschlagen, weil sie
 - im Erwerb und Unterhaltung preiswert sind
 - weniger schädlingsanfällig sind und deshalb den Boden schonen
 - den standortspezifischen Ökosystemen angepaßt sind
- Sie sichern und bewahren somit auch die Eigenart des heimischen Lebensraumcharakters.