STADT REMSCHEID

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 612 – Gebiet zwischen Hans-Potyka-Str.und Virchowstr. – (gem. § 10 (4) BauGB)

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan Nr. 612 berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

1. Städtebauliche Ausgangslage, Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 612 befindet sich im Stadtbezirk Lennep. Die äußere Erschließung erfolgt über die Hans-Potyka-Str., die in die Hackenberger Str. – einer hier dominierenden Verkehrsachse mit örtlicher wie überörtlicher Verkehrsanbindung – einmündet. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch bestehende Wohnbebauung bzw. Freizeitanlagen einerseits, durch freie Landschaftselemente (Naturschutzgebiet „Kleebachtal“, Landschaftsschutzgebiet „Remscheid-Ost“) andererseits. Prägnant innerhalb der angrenzenden Wohnbebauung ist der Kontrast zwischen den dominanten und - unter Bezug zu den übrigen ein- bis zweigeschossigen Gebäuden – als maßstabsprengend zu betrachtenden Hochhäusern und der übrigen, in ihrer Höhenentwicklung als harmonischer erfassbaren und besser in das Landschaftsbild integrierten Bebauung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 6,2 ha große Fläche, die gegenwärtig durch die Immobilien eines leerstehenden, ehemaligen Klinikums, Gebäude und Freifläche eines vorhandenen Kindergartens und Teilflächen des nördlich angrenzenden Naturschutzgebiets „Kleebachtal“ sowie kleinere Erschließungs- und Grünflächen geprägt ist.

Mit der Zusammenlegung von zwei Klinikstandorten der Sana-Kliniken in Remscheid, am Standort Burger Str., war die Aufgabe des Klinikstandortes in Remscheid Lennep (Plangebiet BP 612) verbunden. Das Gelände wird nun einer städtebaulich integrierten und landschaftsbildverträglichen Folgenutzung zugeführt. Der BP 612 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer entsprechenden Wohnbebauung. Dies schließt neben der inneren Erschließungskonzeption, der Anbindung des Plangebiets an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen, auch die Berücksichtigung und Abwägung der naturschutzfachlichen Auflagen und Bedingungen ein.

Die Inhalte des BP 612 umfassen neben der planungsrechtlichen Festsetzung der überbaubaren Flächen, der Straßenverkehrsflächen, der Sicherung des Kindergartenstandortes und der fußläufigen Wegeverbindung zwischen Hans-Potyka-Str. und Stresemannstr. u.a. auch folgende naturschutzfachliche Faktoren, die im Umweltbericht entsprechend dargestellt werden:

- Sicherung des - nördlich des Plangebiets gelegenen und zum Teil in das Plangebiet hineinragenden – Naturschutzgebiets Kleebachtal.
- Planungsrechtliche Sicherung weiterer Grünstrukturen entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze.
- Schutz der nördlich des bestehenden Kindergartens vorhandenen Grünfläche durch entsprechende Festsetzung.
- Planungsrechtliche Sicherung eines erhaltenswerten Solitärbaumes (nördlich der festgesetzten Fußwegeverbindung zur Virchowstr.)

Der Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, stellt den gegenwärtigen Ist-Zustand des Plangebiets dem Zustand des Plangebiets nach Umsetzung der gem. BP 612 möglichen baulichen Maßnahmen gegenüber und ermittelt den entsprechenden Kompensationsbedarf. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, als Anlage an die Entwurfsbegründung, prüft in wie weit europarechtlich geschützte Arten sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung gem. § 54 (1) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz aufgeführt sind, von der Planung negativ tangiert werden und formuliert die entsprechenden Einschränkungen, die schwerpunktmäßig im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren, unter Bezug auf das Bundesnaturschutzgesetz, zu beachten sind

2. Verfahrensablauf – Chronologische Darstellung –

Das Aufstellungsverfahren zum BP 612 begann mit Einholung des Einleitungsbeschlusses und Aufnahme in die Aufgabenliste am 08.11.2007. Am 30.04.2008 Beschluss der Bezirksvertretung Lennep zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB). Abwicklung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.06.2010 bis einschließlich 16.07.2010, einschließlich einer Informationsveranstaltung am 12.07.2010. Annähernd zeitgleiche Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB). Es wurden zwei Planvarianten vorgestellt (V 1 / V 2).

Gemeinsam war beiden Planvarianten der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Anbindung an die Hans-Potyka-Str., der Erhalt des Kindergartens und der nördlich daran anschließenden Grünfläche, der Erhalt des hier vorhandenen Verbindungsweges, die nachhaltige Sicherung des Naturschutzgebietes „Kleebachtal“, soweit es sich innerhalb des Plangebietes befindet, die Berücksichtigung bestehender Kanaltrassen sowie abwassertechnischer Entsorgungsflächen und eine erschließungstechnische Verbindung zur Wohnbebauung im Bereich Virchowstr. Die Unterschiede lagen in der Form der inneren Erschließungskonzeption, dem Umfang der festgesetzten Grün- und Gehölzstrukturen in den südlichen und östlichen Randbereichen des Plangebiets und der Verbindung zur bestehenden Bebauung im Bereich Virchowstr.

Auf der Grundlage der, nach Abwägung aller, im Rahmen der Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen, erarbeiteten Plankonzeption - einschließlich Begründung mit Umweltbericht, textlichen Festsetzungen und Gutachten - fasste der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 06.10.2011 den Offenlagebeschluss. Dabei greift die zur 1. Offenlage vorgesehene Plankonzeption wesentliche Merkmale der Planvariante 2 aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf. Das Erschließungsgerüst wurde geringfügig modifiziert (südwestliche Verkehrsachse wurde vermehrt in südwestlicher Richtung verschoben), Flächen zur Anlage öffentlicher Stellplätze wurden in den westlichen Plangebietsbereich verlagert, der markante Einzelbaum wurde planungsrechtlich festgesetzt und damit langfristig gesichert, was wiederum zu einer geringfügigen Verschiebung der verkehrlichen Mittelachse führte und die Teile des Naturschutzgebietes „Kleebachtal“, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, wurden als Fläche für die Landwirtschaft einschließlich Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die 1. Offenlage des Bebauungsplanes (gem. § 3 (2) BauGB) erfolgte in der Zeit vom 28.10.2011 bis einschließlich 02.12.2011, annähernd zeitgleiche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Mit Ausnahme der seitens der Unteren Landschaftsbehörde und des Landschaftsbeirates der Stadt Remscheid geforderten Festsetzung einer *´Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern´* (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) entlang eines Teilabschnitts der südlichen Plangebietsgrenze, ergab die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen keine weiteren festsetzungsrelevanten Änderungen. Sowohl aus städtebaulichen Gründen - Gliederungsfunktion Alt- und Neubebauung - als auch unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten - langfristige Sicherung und Ergänzung wertvoller Grünstrukturen – wurde der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde und des Landschaftsbeirates gefolgt.

Da es sich um eine normative Planergänzung handelt, war die Durchführung eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens – eingeschränkt, sowohl hinsichtlich des Kreises der Betroffenen als auch des abzustimmenden Regelungsinhaltes – durchzuführen (§ 4 a (3) Satz 4 BauGB). Die von der ergänzten Festsetzung betroffenen Bürger und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planergänzung informiert und – sofern sie Anregungen oder Bedenken vorzubringen hätten, um Abgabe ihrer Stellungnahme ausschließlich zu der Planergänzung gebeten. Im Ergebnis führte das Verfahren zur Übernahme der betreffenden Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplans.

Damit hätte die Plankonzeption der 1. Offenlage einschließlich der beschriebenen Ergänzung zeitnah der Einholung des Satzungsbeschlusses zum BP 612 zugrunde gelegt werden können. Mit dem Ziel der Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität zur Umsetzung der gemeindlichen Zielvorstellungen für das Gebiet des BP 612, wurde dieser Verfahrensschritt nicht unmittelbar im Anschluss an die Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

Zwischenzeitlich ist ein Investor an der Realisierung einer Wohnbebauung für das Gebiet des BP 612 interessierte. Er besitzt zwar eine im Detail von der Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfsgedankens zum BP 612, Stand 1. Offenlage, abweichende, Vorstellungen zur Bebauung des Geländes, stimmt aber vom Grundsatz her mit dem gemeindlichen Willen, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung des Geländes, vollständig überein. In konstruktiven und zielorientierten Abstimmungsgesprächen zwischen dem Investor und den Fachverwaltungen der Stadt Remscheid, wurde ein Planentwurf erarbeitet, der den Belangen aller Beteiligten gerecht wurde. Dieser städtebauliche Entwurf bildete die Grundlage zur Fortsetzung des Verfahrens zur Aufstellung des BP 612.
Da die differenzierte Ausgestaltung des gesamten Wohngebietes von dem Entwurf des BP 612, Stand 1. Offenlage, abwich, war eine 2. Planoffenlage erforderlich. Grundlage dieser 2. Offenlage bildete der zwischen Investor und Stadt Remscheid abgestimmte städtebauliche Entwurf.

An der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird festgehalten. Der Entwurf sieht aber neben der Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern auch, für einen Teil des Plangebiets, die Errichtung einer Reihenhausbebauung vor.

Die annähernd ringförmige Erschließung wird in modifizierter Form beibehalten, ergänzt durch einen weiteren in Nordsüdrichtung, sowie einen in Ostwestrichtung verlaufenden Straßenast. Das gesamte innere Erschließungssystem ist verkehrsberuhigt auszubauen.

Die umweltrelevanten Faktoren werden, wie in dem ersten Entwurf auch, schwerpunktmäßig in den Randbereichen des Plangebiets durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Allerdings reduziert sich der Randstreifen zur Sicherung des Grüns entlang der Ost- und Südgrenze des Plangebiets etwas gegenüber dem ersten Entwurf der 1. Offenlage.

Die im Anschluss an die 1. Offenlage erforderlichen, umfangreichen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen, führten – ausgehend von dem entsprechenden Beschluss des Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschusses vom 07.05.2015 - zur Durchführung einer 2. Planoffenlage in der Zeit vom 21.05.2015 – 22.06.2015 und Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB.

Mit Ausnahme der Änderung von zwei überbaubaren Flächen, je eine im Südteil der Baufelder (BF) 3a und 3b, unter Verzicht der hier ursprünglich getroffenen Festsetzungen und einer geringfügigen Modifikation der Öffentlichen Stellplätze südlich des BF 4d, ergaben sich keine weiteren festsetzungsrelevanten Änderungen.

Da diejenigen, die die genannte Planänderung (abgegeben im Rahmen der 2. Planoffenlage und damit einem entsprechenden Abwägungsprozess unterlegen) anregten auch zugleich die einzigen hiervon Betroffenen waren, konnte die Änderung der Festsetzungen zum Satzungsbeschluss erfolgen, ohne ein erneutes Beteiligungsverfahren (gem. § 4 a (3) BauGB) durchführen zu müssen.

3. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Wertgebende Grün- und Gehölzbestände im Plangebiet wurden, unter Abwägung aller Belange, planungsrechtlich gesichert (sh. Pkt. 1 der zusammenfassenden Erklärung). Der Umweltbericht, entsprechend der geänderten Planung ebenfalls aktualisiert, kommt in seiner Bilanzierung, unter Einbeziehung der aktuellen Baumschutzsatzung der Stadt Remscheid, zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung gemäß den Festsetzungen des BP 612, ein Kompensationsbedarf in Höhe von 20574 Biotopwertpunkten und die Pflicht zur Anpflanzung von 57 Einzelbäumen entsteht. Folgende externe Kompensationsmaßnahmen wurden - in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Landschaftsbeirat - festgelegt:

1. Die Umwandlung einer Grünlandbrache in extensive Magerwiese auf einer Fläche von 3098 m²
2. Die Umwandlung eines Fichtenforstes in Bachauen-Gehölze / Erlenbruch auf einer Fläche von 918 m² in Verbindung mit der Umwandlung einer Intensiv-Weide in Bachauen-Gehölze / Erlenbruch auf einer Fläche von 1.947 m²

Das danach noch verbleibende Kompensationsdefizit wird monetär ausgeglichen.

Bei der Umwandlung eines Fichtenforstes in Bachauen-Gehölze / Erlenbruch handelt es sich um eine multifunktionale Maßnahme. Sie dient zusätzlich als Ausweichquartier für den im Plangebiet nachgewiesenen und durch die geplante Bebauung voraussichtlich zukünftig hier beeinträchtigten Kleinspecht. So kann langfristig das Angebot an Höhlenbäumen und das Habitat für den Kleinspecht aufrecht gehalten werden. Damit wird sichergestellt, dass die Beeinträchtigung des Kleinspechts durch den BP 612 keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

In seiner Gesamtbetrachtung des gegenwärtigen Ist-Zustandes im Plangebiet und der angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass durch die Planung, unter Berücksichtigung der im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehenen Maßnahmen, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes verursacht werden:

→ Es kommt zu keiner erheblichen Zunahme der versiegelten Flächen.
→ Hochwertiges Grün in den Randbereichen des Plangebietes bleibt weitestgehend erhalten.
→ Das Naturschutzgebiet „Kleebachtal“ wird nicht angetastet.
→ Artenschutzrechtliche Belange werden nicht negativ tangiert, durch entsprechende Maßnahmen wird die Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen.
→ Einleitungen in den Kleebach finden nicht statt, unverschmutztes Niederschlagswasser wird zum Teil der Kanalisation zugeführt, zum Teil der Versickerung.
→ Störwirkung auf das Landschafts- bzw. Stadtbild durch Neubebauung wird minimiert, zukünftig max. zweigeschossige Bauweise statt gegenwärtig vorhandener Hochhauskomplexe, daher optimierte Integration der Bebauung in das Landschaftsbild.
→ Immissionsschutzrechtliche Probleme sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Da der Umweltbericht die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend analysiert und systematisch dargestellt hat, konnten die Belange in der Abwägung entsprechend gewertet und berücksichtigt werden. Insgesamt – als Ergebnis des Umweltberichtes - ist das Vorhaben mit den Belangen des Umweltschutzes vereinbar.

4. Abwägung sonstiger Planungsalternativen

Wie bereits unter Pkt. 2 erläutert, wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zwei Planvarianten (V 1 / V 2) den Bürgern sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgestellt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führte zunächst zur Planfassung der 1. Offenlage und nach weiteren Modifikationen zur Plankonzeption der 2. Planoffenlage, die nun wiederum dem Satzungsbeschluss zugrunde lag.

Weitere zu betrachtenden Planungsmöglichkeiten für den Geltungsbereich des BP 612 liegen, als Ergebnis der Umweltprüfung, nicht vor. Wie der Umweltbericht bereits ausführt, bleibt festzuhalten, "... Die Planung eines neuen Wohngebiets auf einer brachgefallenen Fläche entspricht dem § 1 a (2) BauGB, eines mit Grund und Boden sparsamen und schonenden Umgangs. Über die Wiedernutzbarmachung von Flächen werden Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Aufgrund der ermittelten Umweltauswirkungen drängt sich eine Betrachtung von Alternativen nicht auf..." (Zitat Umweltbericht zum BP 612).

Die Flächen des BP 612 werden im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Beeinträchtigung naturschutzfachlicher Belange wurde im Umweltbericht zum FNP während des Planungsprozesses u.a. auch für dieses Gebiet untersucht.
Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des FNP erfolgte die grundsätzliche Standortalternativenprüfung im Stadtgebiet Remscheid. Der FNP stellt - als Ergebnis eines differenzierten Untersuchungsprozesses (sg. Alternativenprüfung I und II im Umweltbericht zum FNP) – alle Flächen als Siedlungsflächen (der Begriff umfasst u.a. auch Wohnbauflächen) dar, bei denen es sich aus planungsrechtlicher, städtebaulicher und ökologischer Sicht um konfliktärmere Flächen handelt und bei denen die Eingriffsintensität nicht zu hoch ist. Möglichkeiten der Innenentwicklung, z.B. Baulückenschließung, wurden einbezogen. Betrachtet man die Gesamtheit der damit zur Verfügung stehenden Flächen, stehen - vor dem Hintergrund des im FNP definierten Rahmens an quantitativer Siedlungsentwicklung - keine erwähnenswerten Planungsalternativen zur Verfügung.
Mit der Umsetzung des BP 612 werden die Anforderungen des ´Handlungskonzeptes Wohnen berücksichtigt. Auf einer bereits überwiegend bebauten Fläche kann so „qualitätsbedingte Neubebauung" geschaffen und damit moderner Wohnungsbau realisiert werden.