

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

für den Bebauungsplan Nr. 626 - Gebiet: östlich Königstr. / westl. Stadtgärtnerei

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage im Raum
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bestehende Nutzungen
5. Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Landschaftsschutz
5. Planungsrechtliches Verfahren

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
2. Innere Erschließung / ruhender Verkehr
3. Ver- und Entsorgung
4. Abwägung der Planungsziele
5. Planinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Baugebiete
 - 5.1.2 Stellplätze und Garagen / Car-Ports
 - 5.1.3 Nebenanlagen
 - 5.1.4 Gartenhäuser
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Geschossigkeit
 - 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3.1 Bauweise
 - 5.3.2 überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Grünflächen und Spielplätze
 - 5.4.1 Grün Allgemeines Wohngebiet
 - 5.4.2 Öffentliche Grünfläche
 - 5.4.3 Spielplätze
6. Umweltbezogene Belange / Kompensation
 - 6.1 Umweltfachliche Beurteilung
 - 6.2 Wald
 - 6.2.1 Lokale Betrachtung - Plangebiet
 - 6.2.2 Großräumliche Betrachtung – Stadtgebiet
 - 6.3 Kompensationserfordernis – zusammenfassende Darstellung -
 - 6.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - 6.5 Altlasten
 - 6.6 Lärmemissionen
7. Baudenkmäler
8. Archäologische Bodendenkmäler

IV. Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen
2. Kosten / Finanzierung

V. Anlagen

1. Textliche Festsetzungen
2. Umweltfachliche Beurteilung des Büros Froelich und Sporbeck vom 18.08.2009
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Froelich und Sporbeck vom 20.05.2009
4. Schalltechnisches Gutachten des Büros Graner und Partner vom 13.08.2009
5. Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf mit Anmeldevordruck von Sondierbohrungen zur Detektion und Kartendarstellung Ergebnis Luftbildauswertung

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Gewerbliche Nutzungsstrukturen sowie zusammenhängende Wohnbereiche prägen das Bild der im Stadtbezirk Alt- Remscheid gelegenen Königstraße. Eine markante Ausnahme bildet in diesem Zusammenhang die zwischen den Gebäuden Königstr. 106 und 114/116 gelegene, z.T. mit erhaltenswertem Baum- und Strauchbewuchs bestandene, gegenwärtig unbebaute Freifläche. Im südöstlichen Bereich dieser Fläche befindet sich die Erschließungsanlage der im Hintergelände gelegenen Stadtgärtnerei.

Von privater Seite wird nunmehr angestrebt, den nordwestlichen Teil dieser Freifläche baulich zu gestalten und hier Wohnkonzepte in Form betreuter Seniorenwohnungen zu realisieren. Da dies eine vom Grundsatz her in das städtebauliche Umfeld integrierbare Baukonzeption darstellt und eine bauliche Aktivierung der betroffenen Fläche den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich entspricht, erfolgte im Herbst 2008 die Einleitung des entsprechenden Bauleitplanverfahrens einschließlich Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB).

2. Lage im Raum

Das Plangebiet des BP 626 nähert sich der Westgrenze des Stadtgebiets Remscheid. Der Schwerpunkt der baulichen Strukturen reduziert sich westlich des Plangebiets zunehmend und geht mehr und mehr in unbebaute Wald- und Wiesenflächen über.

Östlich des Plangebietes befindet sich mit dem Stadtzentrum auch der bauliche Schwerpunkt Remscheids. Gekennzeichnet wird dies durch überwiegend stark verdichtete Bauungsstrukturen verbunden durch ein enges Netz an Erschließungsanlagen. Das Zentrum Remscheids mit seinem historischen Rathaus, seinem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot und sonstigen Infrastruktureinrichtungen befindet sich ca. 1,7 km (Luftlinie) östlich des Plangebiets.

Ausgehend von seiner beschriebenen Lage im Stadtgebiet Remscheid, Stadtbezirk Alt-Remscheid, ist die Umgebung des Plangebiets durch Wohnbebauung und – im weiteren Umfeld – durch gewerbliche bzw. mischgebietstypische Nutzungen geprägt. Unmittelbar nordöstlich schließt – nur unterbrochen durch die Gebäude der Stadtgärtnerei – ein großzügiger, unbebauter innerstädtischer Grünzug, der Stadtpark/Edelhoffpark, an das Plangebiet an.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des BP 626 wird im

- Südwesten begrenzt durch die Königstr.,
- Südosten begrenzt durch die Parzelle Gemarkung Remscheid, Flur 51, Flurstück 1,
- Nordosten im wesentlichen begrenzt durch die Parzelle Gemarkung Remscheid, Flur 39, Flurstück Nr. 210,
- Nordwesten begrenzt durch die Parzelle Gemarkung Remscheid, Flur 39, Flurstück 193.

Neben Wohnstrukturen, die den Schwerpunkt der direkten Umgebungsbebauung ausmachen und der Erschließungsachse 'Königstr.' prägen auch zusammenhängende Grünstrukturen, die an das Plangebiet angrenzenden Flächen.

4. Bestehende Nutzungen

Wie bereits unter Punkt 1 – Anlass der Planaufstellung - ausgeführt, befindet sich innerhalb des Plangebietes selbst gegenwärtig keine bauliche Nutzung. Einzige Ausnahme stellt die Erschließungsanlage der Stadtgärtnerei im südöstlichen Bereich des Plangebietes dar.

Die übrigen Flächen stellen einen z.T. leicht, z.T. stärker und damit böschungssähnlich geneigten von Nordost- in Südwest-Richtung abfallenden Hang dar. Baum- und Strauchbewuchs prägen das Gelände. Wiederholt wahrnehmbar sind markante Solitäräume. Es handelt sich um Wald im Sinne des Gesetzes.

5. Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Die Auswertung des Plangebietes war wegen Bewuchs nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

II. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS

1. Gebietsentwicklungsplan

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan (genehmigt 12.10.1999) stellt das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung zum einen als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und zum Teil als Wald bzw. allgemeinen Freiraum- und Argrabereich (u.a. die Flächen des Stadtparks) dar.

2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 18.09.1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid stellt die Flächen des Plangebiets selbst als öffentliche Grünflächen dar. Nordwestlich und Südöstlich grenzen unmittelbar Wohnbauflächen an. Südwestlich des Plangebiets grenzt zunächst die als öffentliche Verkehrsfläche dargestellte Königstr. und daran ebenfalls Wohnbauflächen an. Die nordöstlich angrenzenden Flächen des Stadtparks stellt der Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dar, die Flächen der Stadtgärtnerei werden als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid (Aufstellungsbeschluss: 29.09.2003, Durchführung der Offenlage im Frühjahr 2009) stellt das Plangebiet selbst als Wald dar, weitestgehend umgeben von Wohnbauflächen aber auch von Wald- bzw. von Grünflächendarstellungen.

Der BP 626 weicht mit seinen Festsetzungen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ab. Da es sich bei diesem Bebauungsplan aber um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann (§ 13 a (1) Nr. 1 BauGB), ist die Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens in Form eines Parallelverfahrens nicht erforderlich (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB).

Die künftigen Festsetzungen des BP's ergeben sich aus den die Umgebung prägenden baulichen Strukturen (Wohnbauflächen), wie sie auch der rechtswirksame FNP und der in der Aufstellung befindliche FNP hierfür bereits darstellen. Die seinerzeit im rechtswirksamen FNP aus nutzungsbezogenen Gründen gewählte Darstellung einer öffentlichen Grünfläche und in dem in der Aufstellung befindlichen FNP unter stadtoökologischen Gesichtspunkten gewählte Darstellung von Waldflächen, stellt unter

großräumlicher Betrachtung des städtebaulichen Umfeldes, schwerpunktmäßig entlang der Königstr., ein eher untypisches Element dar.

Darüber hinaus stehen die aktuellen Bebauungsplanfestsetzungen nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes, so dass mit der Aufstellung des BP 626 eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der derzeitige Flächennutzungsplan wird durch den in der Neuaufstellung befindlichen FNP in Kürze abgelöst.

Da der Eintritt der Rechtswirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes gegenwärtig nicht definitiv festgelegt werden kann, erfolgt die Anpassung des z. Zt. wirksamen FNP auf dem Wege der Berichtigung (gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die aktuelle städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich findet aber auch im neuen FNP entsprechende Berücksichtigung.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet des BP 626 wird gegenwärtig erfasst durch den rechtsverbindlichen BP 434 – Gebiet: zwischen Königstr. und Stadtgärtnerei (Stadtpark) -. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet des BP 626 öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern fest. Die Fläche zur Erschließung der Stadtgärtnerei wird als Weg nachrichtlich dargestellt, ebenso wie einzelne Baumstandorte. Die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche 'Königstr.' wird durch eine entsprechende Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des BP 626 tritt der Bebauungsplan Nr. 434 in den Teilen außer Kraft, die von der aktuellen Bauleitplanung überdeckt werden.

4. Landschaftsschutz

Das Plangebiet des BP 626 befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Remscheid-West. Dieser setzt für den betreffenden Bereich das Entwicklungsziel „1.1 Erhaltung“ fest. Das bedeutet entsprechend der textlichen Auszüge zum Landschaftsplan, ... „das Entwicklungsziel Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes West mit Ausnahme der Bereiche, auf denen „temporäre Erhaltung“ festgesetzt wurde. Das Entwicklungsziel 'Erhaltung' bedeutet, dass die derzeitige Landschaftsstruktur zu erhalten ist. ...“

Für das Plangebiet des BP 626 weichen die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen – dokumentiert durch den Beschluss des Hauptausschusses zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbauflächen auf bislang un bebauten Freiflächen zu schaffen – von der Zielsetzung des Landschaftsplanes ab. Die Abwägung der naturschutzfachlichen Belange wird im Rahmen der weiteren Ausführungen zum Bebauungsplan dargestellt.

5. Planungsrechtliches Verfahren

Bebauungspläne die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können gem. Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei darf die gem. § 13 a (1) Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB max. zulässige Grundfläche nicht überschritten werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet. Sofern der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP abweicht, so kann er vor der FNP- Änderung aufgestellt werden. Der FNP ist dann auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Wie bereits erwähnt, sind die Regelungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB zu erfüllen. Bezogen auf den BP 626 bedeutet dies, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20000 m² betragen muss, wobei weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zu berücksichtigen sind (§ 13 a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB).

Dies ist unter Zugrundelegung einer festgesetzten überbaubaren Flächen von ca. 1375 m² bei einer Gesamtgröße des WA-Gebiets von ca. 1644 m² und einer gesamten Plangebietsgröße von ca. 2686 m² gewährleistet. Weitere Bebauungspläne werden in der näheren Umgebung des Plangebiets gegenwärtig nicht erarbeitet, so dass sich auch hieraus kein Kumulationseffekt hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Flächen ergeben kann.

Die Aufstellung des BP 626 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Die mit Umsetzung des BP's möglichen baulichen Maßnahmen unterliegen gem. Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gleiches gilt für die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht. Gem. § 13 a (1), vorletzter Satz, BauGB kann damit das beschleunigte Verfahren zur Planaufstellung angewendet werden.

Bei dem BP 626 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bei dem bislang unbebaute, mit Bäumen und Sträuchern bestandene, weitestgehend von Wohnnutzungen umgebende Flächen einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die entsprechende Wertung und Gewichtung der naturschutzfachlichen Belange ist Teil dieses Planverfahrens.

Weder die Lage des Plangebiets noch seine geplante bauliche Ausnutzung stellen dabei eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Damit erfüllt der Bebauungsplan auch diesbezüglich die erforderlichen Kriterien (§13 a (1) letzter Satz BauGB) zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens.

Es wird auf die Durchführung der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), die Erarbeitung des Umweltberichtes (§ 2 a (2) BauGB), die Mitteilung welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 (2) Satz 2 BauGB) und die zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) verzichtet, da es sich – wie bereits erwähnt – um ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des BP 626 handelt und dies gem. §13 a (2) Nr. 1 i.V. m. § 13 (3) Satz 1 zulässig ist.

Ausgehend von der Beschlusslage zur Einleitung des Planverfahrens zum BP 626 werden sowohl die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als auch die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dies schafft einen optimalen Austausch aller bei der Planung zu berücksichtigten Sachzusammenhänge und ermöglicht die entsprechende Gewichtung aller Belange im Rahmen des Abwägungsprozesses.

III. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet des BP 626 wird an seiner Südwestseite durch die Königstr. – eine innerstädtische Hauptverkehrsachse – begrenzt. Durch direkte Anbindung des Plangebiets an die Königstr. ist die äußere Erschließung hinlänglich gesichert. Die bereits bestehende Zufahrt zur Stadtgärtnerei wird planungsrechtlich nicht beeinträchtigt.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch einen Haltepunkt nahe des Plangebiets, in etwa vor dem Gebäude Königstr. 114/116 hinlänglich gewährleistet.

2. Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Die begrenzten Flächendimensionen des Plangebiets und seine günstige Ausgangslage an der Königstr. machen die Festsetzung von inneren Erschließungsformen im Plangebiet selbst entbehrlich. Der heutige Zufahrtsbereich zur Stadtgärtnerei wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche nachrichtlich dargestellt.

Der übrige grundstücksbezogene Verkehr ist in Abhängigkeit von der gewählten baulichen Konzeption und der Anbindung an die Königstr. auf dem Privatgrundstück selbst zu regeln.

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze hat ebenfalls auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen.

3. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet des BP 626 um einen innerstädtischen, weitestgehend von bestehender Bebauung umgebenen Bereich handelt, ist die Versorgung des Gebiets mit Strom, Heizenergie und Wasser durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger vom Grundsatz her gewährleistet. Gleiches gilt für die fernmeldetechnische Versorgung und die Versorgung des Plangebiets mit Informationsmedien entsprechend dem aktuellen Stand der örtlich vorhandenen Technik.

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt über das im Bereich der Königstr. vorhandene Trennsystem der Abwasserkanäle. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Solingen-Kohlfurth zugeleitet; das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in den Felder Siepen eingeleitet. Das Schmutzwasser kann über die bestehende Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden, das auf den bebauten und befestigten Flächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist an die bestehende Regenwasserkanalisation anzuschließen.

4. Abwägung der Planungsziele

Mit der Aufstellung des BP 626 werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung von Wohngebäuden - schwerpunktmäßig zur Unterbringung von Seniorenwohnungen - bei gleichzeitiger Analyse und Gewichtung aller sonstigen, insbesondere naturschutzfachlichen, Belange geschaffen. Punkt 5 der Begründung stellt die Details der Planung dar. Die naturschutzfachlichen Belange werden im Einzelnen unter Pkt. 6.1 – 6.4 wiedergegeben.

Mit der Realisierung der im BP 626 festgesetzten baulichen Maßnahmen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Belange des Natur- und Umweltschutzes. Wald im Sinne des Gesetzes wird überplant. Hierbei handelt es sich um Buchenaltbestand, einem seitens der LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) nicht ausgleichbaren Biotoptyp. Die Überplanung der Fläche ist mit umfangreichen Kompensationsmaßnahmen verbunden.

Dennoch wird aus nachfolgenden Gründen eine Planrealisierung angestrebt:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der infrastrukturell umfassend erschlossen ist. Die Bebauung einer solchen Fläche schont Flächen in den baulichen Rand- und Außenbereichen was – unter ökologischen Gesichtspunkte - einen Erhalt der freien Landschaft und die Sicherung von Belangen des Naturschutzes bedeutet.

Den übergeordneten Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes kann die Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich entnommen werden, was einer baulichen Lösung entspricht.

Die baulichen Strukturen der Örtlichkeit stellen eine weitestgehend zusammenhängende Straßenrandbebauung, unterbrochen durch die Freifläche des Plangebiets, entlang der Königstr. dar. Die sich aus den Festsetzungen des BP 626 ergebenden baulichen Möglichkeiten fügen sich damit in das städtebauliche Umfeld ein und bilden keinen „Fremdkörper“ im stadtstrukturellen Umgebungsbereich.

Letztlich gehen auch die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen, dokumentiert im Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren, von einer Bebauung der Fläche aus.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Baugebiete

In Anpassung an die das Plangebiet unmittelbar umgebenden baulichen Strukturen sowie deren Nutzungsformen erfolgt für einen Großteil des Plangebiets die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Sowohl der rechtswirksame Flächennutzungsplan als auch der in der Aufstellung befindliche

FNP stellt die Flächen beiderseits der Königstr., die sich in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden, als Wohnbauflächen dar. Die grundsätzliche städtebauliche Zielvorstellung in der Umgebung des Plangebiets einen Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung zu setzen, wird damit bereits seit langem dokumentiert und entspricht den lokalen Gegebenheiten.

Entsprechend der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellung wird durch Ausweitung der Wohnbauflächen mittels der planungsrechtlichen Festsetzungen des BP 626 eine grundsätzliche Stärkung der Wohnstrukturen in diesem Bereich geschaffen.

Da es Ziel der Planung ist, die zu Verfügung stehenden Flächen schwerpunktmäßig einer Wohnnutzung zuzuführen, wie in der Umgebung vorhanden, werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet uneingeschränkt zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke stellen eine wünschenswerte Ergänzung der Wohnnutzungen dar, gerade auch dann, wenn es sich um besondere Wohnformen, z.B. Seniorenwohnanlagen, handelt.

Die übrigen in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungsformen – Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe – stellen einerseits eine positive Ergänzung der Wohnnutzung dar und könnten andererseits, auf Grund ihrer Lage unmittelbar an der Hauptverkehrsachse Königstr., auch von einem erweiterten Personenkreis genutzt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass sie dabei keine über das Maß der Königstr. hinausgehende Lärmbelastung darstellen.

Ausnahmsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Gartenbaubetriebe werden an dieser Stelle auf Grund ihres erhöhten Flächenbedarfs und zur Sicherung der entlang der Königstr. dominierenden Wohnstrukturen, ausgeschlossen. Gleiches gilt für ausnahmsweise zulässige Tankstellen, da sie ebenfalls einen erhöhten Flächenbedarf besitzen, die topographischen Verhältnisse eine betriebstechnisch günstige Tankstellenanlage nur schwer ermöglichen und die erforderlichen An- und Abfahrten von Lieferfahrzeugen für die gegenüberliegende Wohnbebauung eine beträchtliche Belastung darstellen würde.

Ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe müssen ihre Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung nachweisen.

5.1.2 Stellplätze und Garagen / Car-Ports

Der private Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Sofern eine „normale“ Wohnbebauung realisiert wird, ist ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Ansonsten sind die Regelungen der Bauordnung hinsichtlich der Stellplätze entsprechend der angestrebten baulichen Nutzung zu beachten. Abschließend ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Zur Sicherung einer, wenn auch geringfügigen, zusammenhängenden Freifläche sind Garagen / Car-Ports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind mit begrünungsfähigem, wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen.

5.1.3 Nebenanlagen

Mit gleicher Begründung wie unter Pkt. 5.1.2 werden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. So kann sich eine, wenn auch geringe, geschlossene Grünstruktur als Arrondierung der überbaubaren Fläche entwickeln.

5.1.4 Gartenhäuser

Gartenhäuser, sowohl genehmigungsfreie wie genehmigungspflichtige Gartenhäuser, sind mit gleicher Begründung wie unter 5.1.2 und 5.1.3 ausgeführt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen des Plangebietes zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

In Folge der anzustrebenden baulichen Innenentwicklung und zur optimalen Ausnutzung der baulichen Fläche im Allgemeinen Wohngebiet werden sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl gegenüber den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen geringfügig erhöht, da zum einen

die bestehende Wohnbebauung – insbesondere südwestlich und nördlich des Plangebiets - eine intensive Ausnutzung der zugeordneten Freiflächen darstellt und die mögliche Geschossigkeit, wie sie sich aus dem nördlich angrenzenden, gestalterisch das Plangebiet schwerpunktmäßig prägenden Baukörper ergibt, eine wirtschaftlich sinnvolle sowie stadtgestalterisch verträgliche Bebauung des Grundstücks, bei Einhaltung der gem. § 17 BauNVO genannten Obergrenzen, erschwert.

Durch geringfügige Abweichung von den festgesetzten Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Grund- und Geschossflächenzahl ist es möglich, die städtebaulich dominierende Bauform der nördlich des Plangebiets angrenzenden Baukörper aufzugreifen und hier einen gewissen optischen Zusammenhang zu erzielen, der dann, mittels klarer Trennung durch die festgesetzte und bis an die öffentliche Verkehrsfläche der Königstr. heranreichende Öffentliche Grünfläche auch deutlich beendet wird. Denn südlich dieser Öffentlichen Grünfläche setzt sich die vorhandene Bebauung in Form einer kleinteiligen, ein- bzw. zweigeschossigen Einzelhausbebauung auf großzügigen Grundstücksparzellen fort. Die Königstr. selbst besitzt auf Grund ihrer Verkehrsflächenbreite eine gewisse Trennwirkung zwischen der Bebauung auf ihrer Nordostseite – Plangebiet und soeben beschriebene Bauform – und der etwas kleinteiligeren, verdichteten, überwiegend dreigeschossigen Wohnbebauung auf ihrer Südwestseite.

Der Stadtpark sowie die – etwas großräumlicher betrachtet – im Bereich der Westgrenze des Stadtgebiets Remscheid vorhandenen, großzügigen, unweit des Plangebiets beginnenden Wald- / Wiesenflächen und –täler, stellen, trotz verdichteter Bauformen, den Erhalt günstiger luftklimatischer Rahmenbedingungen und optimale naturnahe Aufenthaltsbereiche dar.

Die, gem. Landesbauordnung notwendigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft und deren Einhaltung trotz festgesetzter erhöhter Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend gewährleistet.

Verkehrliche Belange werden durch die angestrebte Bebauung nicht tangiert, die Umweltauswirkungen werden analysiert und mittels entsprechender Regelungen kompensiert.

Sonstige öffentliche Belange stehen der angestrebten Bauform nicht entgegen.

Zur Realisierung der eingangs beschriebenen Zielsetzungen setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,9 fest.

5.2.2 Geschossigkeit

Wie bereits unter Pkt. 5.2.1 beschrieben, besteht ein gewisser stadtgestalterischer Zusammenhang zwischen der angestrebten Bebauung des BP 626 und der nördlich benachbarten Bebauung Königstr. 114/116. Aus diesem Grund ist innerhalb des Plangebiets eine max. 4-geschossige Bauweise zulässig.

Eine 3-geschossige Bauweise, teilweise 4-geschossig wirkend, ist auch gegenüber der Königstr., in etwa auf der Höhe des Plangebiets, wiederholt anzutreffen, so dass die Festsetzung kein untypisches, den Umgebungscharakter negativ beeinträchtigendes bauliches Merkmal darstellt.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Wie bereits unter Pkt 5.2.1 und 5.2.2 dargestellt, leiten sich die Festsetzungen zur Konfiguration eines Baukörpers im Plangebiet aus den prägenden baulichen Schwerpunkten der Umgebung ab. Um zu gewährleisten, dass sich die Höhenentwicklung eines geplanten Baukörpers ebenfalls im Rahmen des umgebenden baulichen Maßstabs bewegt, erfolgt, auf Grund der topographisch stark bewegten Geländesituation, die Festsetzung von Obergrenzen für die Höhe der baulichen Anlagen. Eine max. Attikahöhe von 319 m über NN darf nicht überschritten werden.

Maßgebend auch für diese Festsetzung sind die nördlich unmittelbar angrenzenden und einen städtebaulichen Zusammenhang mit der Neubebauung bildenden Baukörper, u.a. Königstr. 114/116.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Um straßenbegleitend vereinzelte Grünelemente zu erhalten, und gleichzeitig - trotz baulicher und gestalterischer Zusammenhänge - den Charakter von zwar großzügig bemessenen aber dennoch gegliedert Einzelbaukörper zu wahren, wird eine offene Bauweise für das gesamte Plangebiet festge-

setzt. Die offene Bauweise findet sich auch im Bestand der das Plangebiet umgebenden Bebauung und leitet sich daher aus den bestehenden städtebaulichen Zusammenhängen ab.

Um den unter Pkt. 5.2.1 und 5.2.2 beschriebenen gestalterischen Zusammenhang zwischen einer Bauform im Plangebiet des BP 626 und der nördlich unmittelbar abgrenzenden Gebäude optisch nachhaltig zu unterstützen, ist eine Bebauung im Plangebiet mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach zulässig. Dies berücksichtigt die Dachform des nördlich angrenzenden Gebäudes.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit dem Ziel einer optimalen baulichen Ausnutzung der vorhandenen Flächen und einer weitestgehenden Flexibilität hinsichtlich der Baukörperanordnung, erfolgt die Festsetzung einer großzügig bemessenen überbaubaren Fläche mittels Baugrenzen. Da Vor- und Rücksprünge in der umgebenden Bebauung entlang der Königstr. typische städtebauliche Elemente darstellen, wird auf die Festsetzung einer Baulinie zu Regelung einer fixierten Gebäudefront entlang der Hauptverkehrsachse verzichtet. Die Bebauungstiefe leitet sich aus der Umgebungsbebauung ab.

Der straßenseitige Rücksprung der Baugrenze ermöglicht, zur gestalterischen Belebung des Straßensbildes, die Anlage einer kleinen Grünfläche unmittelbar vor dem Baukörper. Durch eine entsprechende Bepflanzung könnte so das Erscheinungsbild des Baukörpers optimiert werden.

5.4 Grünflächen und Spielplätze

5.4.1 Grünflächen im WA-Gebiet

Zur Integration der geplanten Bebauung auch in die umgebenden Grünstrukturen erfolgt entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Hier befindet sich der Übergang zu den Baum- und Gehölzbeständen des Stadtparks, der sich, mit kurzer Unterbrechung durch die Flächen der Stadtgärtnerei, als großzügiger Freiraumbereich mit optimaler Aufenthaltsqualität nordöstlich des Plangebiets fortsetzt. Mittels dieser Festsetzung bleiben, wenn auch nur in geringfügigem Umfang, Grünstrukturen im Plangebiet selbst erhalten und werden nicht nur durch entsprechend festgesetzte Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet angelegt. Zur Verträglichkeit der Grünstrukturen sind Neuanpflanzungen gem. beigefügter Pflanzliste auszuführen.

5.4.2 Öffentliche Grünfläche

Der südliche Teil des Plangebiets umfasst die heutige Zufahrt der Stadtgärtnerei sowie bestehende Grün- und Gehölzstrukturen. Die gesamte Fläche wird als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Vorhandene schützenswerte Baum- und Gehölzbestände werden hier planungsrechtlich ebenso langfristig gesichert, wie die Möglichkeit zur Anpflanzung und Ergänzung des Bestandes geschaffen. Neuanpflanzungen ist die beigefügte Pflanzliste zugrunde zu legen.

Die Erschließungsanlage selbst wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Hinweis dargestellt

5.4.3 Spielplätze

Das Plangebiet des BP 626 befindet sich – wie bereits eingangs erwähnt – im Stadtbezirk Alt-Remscheid, Stadtteil Nr. 205, Hölterfeld. Es grenzt unmittelbar an den Stadtteil Nr. 107, Stadtpark, an. Sowohl der Stadtbezirk Alt-Remscheid insgesamt als auch der Stadtteil Hölterfeld weisen gem. aktueller Spielflächenplanung der Stadt Remscheid (Spielflächenbedarfsplan aus dem Jahr 2004) einen Spielflächenfehlbedarf auf. Im Stadtbezirk Alt-Remscheid beträgt dieser Fehlbedarf 23 %, im Stadtteil Hölterfeld 79 %. Dagegen weist der Stadtteil Stadtpark einen Spielflächenüberhang von 159 % auf. Im Stadtteil Hölterfeld befindet sich keine Spielmöglichkeit in vertretbarer Entfernung zum Plangebiet. Die nachgewiesenen Spielmöglichkeiten befinden sich zum einen auf dem Schulhof der Schule Unterhölterfelder Str. und zum anderen auf dem Spielplatz Richardstr., einem Bolzplatz mit einer Fläche von 671 m². Eine gefahrlose und fußläufige Erreichbarkeit dieser Spielflächen ist auf Grund der Entfernung zum Plangebiet nicht gewährleistet. Gleiches gilt für den in unmittelbarer Nähe des Bolzplatzes Richardstr. gelegenen Spielplatz Richardstr., einem Spielplatz der Kategorie B/C mit einer Fläche von 994 m², der sich bereits im Stadtteil Hasten befindet.

Die günstige Spielflächenversorgungssituation des Stadtteils Nr. 107 – Stadtpark – wirkt sich auf Grund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet hierauf positiv aus. In gefahrloser, fußläufi-

ger Erreichbarkeit befinden sich zum einen die Flächen des Stadtparks, die beispielbar und multifunktional nutzbar sind. Darüber hinaus kann der Spielplatz Elsa-Brandström-Weg, Stadtpark, günstig erreicht werden. Er weist eine Fläche von 2057 m² auf und bietet den Nutzern ein vielfältiges Spielangebot.

Auf Grund dieser, für eine innerstädtische Lage günstigen, Ausgangssituation hinsichtlich der Versorgung mit Spielmöglichkeiten, kann auf die Festsetzung zusätzlicher Spielplätze innerhalb des Plangebietes verzichtet werden.

6. Umweltbezogene Belange / Kompensation

6.1 Umweltfachliche Beurteilung

Das Plangebiet des BP 626 stellt gegenwärtig eine unbebaute, mit Bäumen und Sträuchern bestandene, unter ökologischen wie stadtklimatischen Gesichtspunkten als wertvoll einzustufende Fläche dar. Es handelt sich um Wald im Sinne des Gesetzes. Zur Ermittlung der durch eine Realisierung der Planung ausgelösten Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt eine entsprechende gutachterliche Analyse des gegenwärtigen 'Ist-Zustandes' der Fläche und deren Vergleich mit dem Zustand der Fläche nach Realisierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten in Form einer umweltfachliche Beurteilung. Sie ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Da das Planverfahren auf der Grundlage von § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird – gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) Satz 1 von der Erarbeitung eines Umweltberichtes, der Bestandteil der Planbegründung würde, abgesehen.

Die Fläche des BP 626 wird vollständig von erhaltenswertem Baumbestand eingenommen; es handelt sich um **Wald im Sinne des Gesetzes** und darüber hinaus ist sie **Bestandteil der Biotopkatasterfläche** der LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) BK-4808-625 – „Stadtpark am Holscheidsberg im Nordwesten von Remscheid“. Die gesamte Biotopkatasterfläche dient der Erhaltung und dem Schutz des alten Baumbestandes, der wichtiger Bestandteil des innerstädtischen Biotopverbundsystems ist.

Bei dem Baumbestand im Plangebiet des BP 626 handelt es sich um **Buchenaltbestand**, einem seitens der LANUV im Sinne der Eingriffsregelung **nicht ausgleichbaren Biotoptyp**.

„...Insgesamt besitzt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grund des hochwertigen Biotoptyps und der Bedeutung für den innerstädtischen Biotopverbund eine sehr hohe Bedeutung. Seitens der LANUV gilt dieser Waldbiotoptyp im Sinne der Eingriffsregelung als nicht ausgleichbar, d.h. sofern ein Eingriff in diesen Biotoptyp stattfindet und eine Kompensation erforderlich wird, ist es nicht möglich innerhalb von 30 Jahren den Biotoptyp gleichwertig auszugleichen, da die Regeneration dieses Biotoptyps einen größeren Zeitraum in Anspruch nehmen würde...“ (Auszug Umweltfachliche Beurteilung, Pkt. 4.4.1)).

Es bleibt festzuhalten, dass es nach Realisierung der im BP 626 festgesetzten baulichen Maßnahmen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der oben beschriebenen, wertvollen Fläche kommt. Ca. 1645 m², entspricht der als WA-Gebiet festgesetzten Fläche des BP's, werden überplant und gehen dem Naturhaushalt fast vollständig verloren. Damit kommt es, gem. entsprechender Analyse der Umweltfachlichen Beurteilung, zu einem Defizit von 13.085 Biotopwertpunkten. Da das Planverfahren auf der Grundlage von § 13 a BauGB durchgeführt wird, entfällt – gem. 13 a (2) Nr. 4 BauGB - die Rechtsgrundlage, um die Realisierung der sich aus dem Eingriff ergebenden Kompensationsmaßnahmen einfordern zu können, dennoch handelt es sich aber um einen Eingriff nach der Legaldefinition des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz).

Auf Grund der hohen Wertigkeit der Fläche sollte die Kompensation einer Abwägung unterzogen werden. Es obliegt dem Entscheidungsträger, auch vor dem Hintergrund der beschriebenen Gesetzeslage, bei Durchführung des Vorhabens eine Kompensation zu fordern. Sie empfiehlt sich - gem. Umweltfachlicher Stellungnahme - allerdings aus umweltfachlicher Sicht, vor dem Hintergrund des hochwertigen Biotoptyps.

Mit Zustimmung der politischen Entscheidungsträger zum Ergebnisbericht über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, kann die Festlegung der Gemeinde zum Ausgleich des sich aus dem Biotopwertpunktedefizit ergebenden Kompensationsumfangs erfolgen.

Dabei ist zu beachten, dass die forstrechtlich qualitativen Ausgleichsmaßnahmen gem. Mitteilung des Forstamtes - FD 3.39 - vom 19.08.2009 (näheres sh. Pkt. 6.2.1 dieser Begründung) auf Flächen im Bereich Waldhof, die einen Umbau von standortfremden in standortheimische Waldbestände vorsehen und zudem den Anforderung an die Waldbewirtschaftung im FFH-Gebiet De-4808-301 „Wupper von Leverkusen bis Solingen“ entsprechen, mit einer Biotopwertsteigerung von 3 Biotopwertpunkten auf den 3.290 qm (d.h. insgesamt 9.870 Biotopwertpunkten) anerkannt werden können. Das verbleibende Biotopwertdefizit wird mit 3.215 Biotopwertpunkten und damit einem monetären Gegenwert von rund 19.290 Euro beziffert.

Zur Errichtung der baulichen Maßnahmen, dessen planungsrechtliche Grundlage der BP 626 darstellt, ist hinsichtlich des Realisierungsumfangs der - durch den Eingriff ausgelösten - erforderlichen Kompensationsmaßnahmen eine Lösung auf dem Verhandlungswege, unter Würdigung der Belange aller am Genehmigungsprozess Beteiligten, anzustreben.

6.2 Wald

6.2.1 Wald – lokale Betrachtung Plangebiet

Die Flächen des Plangebiets stellen, wie bereits erwähnt, aus forstrechtlicher Sicht Wald im Sinne des Gesetzes dar. Hierbei handelt es sich um einen stufig aufgebauten Laub - Mischwald, der vor allem durch die vorhandenen Buchenalthölzer geprägt wird. Daraus ergibt sich aus forstrechtlicher und auch aus naturschutzfachlicher Sicht eine besondere Hochwertigkeit dieses Waldes. Es handelt sich um den Biotoptyp „Buchenaltbestand“, seine besondere Wertigkeit wurde bereits unter Pkt. 6.1 dieser Begründung umfassend dargestellt.

Die Kompensationsmodalitäten des § 13 a BauGB setzen allerdings – auch zur Realisierung der im Folgenden genannten Kompensationsforderungen – die Verhandlungsbereitschaft aller am Genehmigungsprozess partizipierenden Interessenvertreter voraus.

Da mit der Realisierung des BP 626 Wald im Sinne des Gesetzes auf einer Fläche von ca. 1645 m² (WA-Gebiet) überplant wird, ist – gem. Bundeswaldgesetz - eine Kompensation im Verhältnis 1:3 erforderlich. Die Kompensationsfläche beträgt 4935 m², das Dreifache der überplanten Fläche. Dabei sind 1645 m² unter Zugrundelegung des Ersatzaufforstungsguthabenkontos auszugleichen und 3290 m² in Form einer qualitativen Aufwertung im Bestand auf einer Fläche an anderer Stelle im Stadtgebiet Remscheid.

Die auf Grund des Bundeswaldgesetzes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind gem. Forstrecht durch den Verursacher des Eingriffs auszugleichen. Sie wurden wie folgt festgelegt:

- 1.) ein Drittel der insgesamt auszugleichenden Fläche (d.h. 1645 m²) ist im Verhältnis 1:1 in Fläche anhand des Ersatzaufforstungsguthabenkontos (d.h. ./ 1.645 qm) bei dem Stadtforstamt der Stadt Remscheid mittels Geldleistungen zu kompensieren
- 2.) zwei Drittel der insgesamt auszugleichenden Fläche (d.h. 3290 m²) ist im Bestand auszugleichen durch Beginn des Umbaus zweier, im folgenden genannter, nicht standortheimischer Nadelholzbestände innerhalb des Remscheider FFH- und Naturschutzgebietes:
 - a.) Gem. RS, Flur 180, Flur-Stück 19 (ca. 2.000 qm), die erforderliche Fläche besteht aus einem städtischen Thuja-/Tsuga-Mischbestand, Abt. 220 B 3,
 - b.) sowie Gem. RS, Flur 181, Flur-Stück 6 (ca. 9.300 qm), die erforderliche Fläche besteht aus einem städtischen Douglasien-/Tsuga-Mischbestand (2 Teilflächen), Abt. 219 H 2

Umbaumaßnahme:

Die Flächen sollen auf 3290 m² mit Rotbuche, 1- und 2-jährig, 80/120, im Verband 1x2 m vorangebaut (unterpflanzt) und eingezäunt werden. Langfristiges Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines naturgemäßen Buchen- (Edellaubholz-) Mischbestandes.

6.2.2 Wald – großräumliche Betrachtung Stadtgebiet

Die Flächen des Plangebiets stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Flächen des Stadtparks. Lediglich unterbrochen durch das Gelände der Stadtgärtnerei bilden sie insgesamt einen großflächigen, zusammenhängenden innerstädtischen Grünbereich.

Entsprechend des stadtoökologischen Fachbeitrags der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten des Landes NRW für die Stadt Remscheid kommt dem Erhalt und der Entwicklung solcher innerstädtischen intensiv durchgrünter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu. Im Westen des Stadtgebiets sind die bis weit in den städtischen Raum hineinreichenden Sieper Tälern von hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung. Problematisch sind hier allerdings die teilweise steilen Geländebeziehungen, die diese Erholungsräume nicht für alle Nutzergruppen als geeignet erscheinen lassen. Daher sind in diesem Umfeld die Erholungsräumen mit eher flachen Geländebeziehungen von besonderer Bedeutung. Hierzu wird auch der Stadtpark/Edelhoffpark gerechnet. Ein solcher flacher und durchgrünter Erholungsraum hat vor allem im baulichen Innenbereich des Siedlungsschwerpunkts Remscheid eine herausragende Bedeutung und seine Existenz ist langfristig zu sichern und zu entwickeln. Neben der Erholungsfunktion ist er auch von hoher Wertigkeit unter stadtklimatischen Gesichtspunkten.

Allerdings stellt die Fläche des BP 626 eine Minimalfläche des gesamten Stadtparks dar, noch dazu durch die Lage der Stadtgärtnerei nur eingeschränkt eingebunden in dessen Gesamtkonzept. Zwar existiert eine direkte Wegeverbindung von der Königstr. durch das Plangebiet am Gelände der Stadtgärtnerei vorbei (z.T. untergeordnete Wegegestaltung) oder direkt über das Gelände der Stadtgärtnerei (Toranlagen der Stadtgärtnerei stellen Wegunterbrechungen dar), diese Wegeverbindungen sind allerdings sehr steil und insgesamt von eher untergeordneter Bedeutung. Allein diese topographischen Verhältnisse führen zu einer gewissen „Abgrenzung“ der Flächen des Plangebiets einschließlich seiner nördlich angrenzenden Flächen bis zur Stadtgärtnerei vom eigentlichen Stadtpark und dessen besonderer Bedeutung als naturnaher innerstädtischer Erholungsraum mit uneingeschränkten Nutzungsfunktionen auch für solche Nutzergruppen (z.B. ältere Menschen) die hängiges Gelände eher meiden. Für diese Nutzergruppen stellt das Plangebiet des BP 626 auf Grund seiner Hängigkeit keine Nutzungs- und Erholungsfunktion dar.

Unter dem Gesichtspunkt der eingeschränkten Nutzungsfunktion für Personengruppen die Hanglagen eher meiden, der nur begrenzten Einbindung in das Gesamtkonzept des Stadtparks, der weiterhin gesicherten Wegeverbindung Stadtpark – Königstr. und der so geförderten baulichen Innenentwicklung anstelle weitere Beeinträchtigungen des landschaftlichen Außenbereichs ist die geplante bauliche Nutzung der Fläche entsprechend der Festsetzungen des BP 626 vom Grundsatz her vertretbar.

Die sich aus dem Bundeswaldgesetz ergebenden zwingend erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Überplanung des Waldes werden unter Pkt. 6.2.1 dieser Begründung bereits dargestellt.

Allerdings sei hier erneut auf den Verhandlungsweg hinsichtlich der Realisierung von Kompensationsforderungen, vor dem Hintergrund des gewählten Planaufstellungsverfahrens gem. § 13 a BauGB, verwiesen.

6.3 Kompensationserfordernis - zusammenfassende Darstellung –

A) Kompensation Biotopwertpunkte-Defizit (sh. Pkt. 6.1 der Begründung):

Biotopwertpunkte-Defizit nach Anerkennung der Maßnahmen zur Waldkompensation: 3215 Pkte.
Kompensation: monetärer Gegenwert rund 19.290,00 €

B.) Kompensation Waldverlust (sh. Pkt. 6.2.1 der Begründung):

- 1.) ein Drittel der insgesamt auszugleichenden Fläche (d.h. 1645 m²) ist im Verhältnis 1:1 in Fläche anhand des Ersatzaufforstungsguthabenkontos (d.h. ./ 1.645 qm) beim Stadtforstamt der Stadt Remscheid mittels Geldleistungen zu kompensieren
- 2.) zwei Drittel der insgesamt auszugleichenden Fläche (d.h. 3290 m²) ist im Bestand auszugleichen durch Beginn des Umbaus zweier, im folgenden genannter, nicht standortheimischer, Nadelholzbestände innerhalb des Remscheider FFH- und Naturschutzgebietes:

- a.) Gem. RS, Flur 180, Flur-Stück 19 (ca. 2.000 qm), die erforderliche Fläche besteht aus einem städtischen Thuja-/Tsuga-Mischbestand, Abt. 220 B 3
- b.) sowie Gem. RS, Flur 181, Flur-Stück 6 (ca. 9.300 qm), die erforderliche Fläche besteht aus einem städtischen Douglasien-/Tsuga-Mischbestand (2 Teilflächen), Abt. 219 H 2

Umbaumaßnahme:

Die Flächen sollen auf 3290 m² mit Rotbuche, 1- und 2-jährig, 80/120, im Verband 1x2 m vorangebaut (unterpflanzt) und eingezäunt werden. Langfristiges Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines naturgemäßen Buchen- (Edellaubholz-) Mischbestandes.

6.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Da auch artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden können, war die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erforderlich. Er ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Fledermausarten „Großer Abendsegler“ und „Zwergfledermaus“ im Untersuchungsgebiet potenziell auftreten können. Zum Schutz dieser Arten sind die im Kapitel 5.1.1 und 5.1.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgeführten Maßnahmen bei Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen umzusetzen, um keine Verbotstatbestände gem. § 42 (1) i.V.m. (5) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) auszulösen.

Das bedeutet:

- Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (September bis März)
- Baumfällungen während der kalten Jahreszeit (November bis März)
- Erhöhung des Quartierangebotes im räumlich funktionalen Zusammenhang (z.B. Anbringen von Nistkästen)

Damit ist keine Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 43 (8) BNatSchG erforderlich.

Hinsichtlich des Auftretens von europäischen Vogelarten werden unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.3 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags genannten Ausführungen keine Verbotstatbestände erfüllt. Es ist keine Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 43 (8) BNatSchG erforderlich.

6.5 Altlasten

Im Rahmen der Altlastenersterfassung wurden keine Hinweise auf Untergrundbelastungen im Plangebiet selbst oder in dessen unmittelbarer Umgebung mit Auswirkung auf das Plangebiet gefunden. Sofern sich im Rahmen des weiteren Planverfahrens Kenntnisse hinsichtlich möglicher Untergrundbelastungen ergeben, werden diese entsprechend bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

6.6 Lärmimmissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Verkehrsfläche der Königstr. an. Hierbei handelt es sich um eine innerstädtische Verkehrsachse. Für den oberen Teil der Königstr., im Bereich des Bebauungsplangebietes, ist von einer Verkehrsbelastung in Höhe von 9.309 Kfz / 24 h auszugehen. Auf Grund der genannten Verkehrsbelastung und den damit verbundenen Lärmbelastungen war die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachten erforderlich. Hier wurden die Verkehrslärmimmissionen der Königstr. unter Zugrundelegung der beabsichtigten Festsetzungen des BP 626 untersucht. Die Ergebnisse des Gutachten finden in Form textlicher Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Berücksichtigung, um damit zumutbare Lärm-Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

7. Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine rechtskräftig eingetragenen Baudenkmäler. Damit erübrigt sich eine entsprechende Kennzeichnung.

8. Archäologische Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen. Diese Entdeckung ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz anzeigepflichtig und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu melden. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten.

IV. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sozialplan / bodenordnende Maßnahmen

Ein Sozialplan ist z.Zt. nicht erkennbar. Bei Bedarf wird ein Sozialplan ebenso erstellt wie bodenordnende Maßnahmen durchgeführt

2. Kosten / Finanzierung

Bei den mit der Realisierung des BP 626 auftretenden Kosten handelt es sich aller Voraussicht nach im Wesentlichen um Kosten, die mit der Kompensation des Eingriffs verbunden sind. Diese Kosten sind seitens des Verursachers zu tragen.