



## **B-Plan Nr. 624 - Gebiet Karl- straße, Robert-Schumacher- Straße**

### **Durchführung des beschleu- nigten Verfahrens gem. §13a BauGB**

Verzicht auf Kompensation

STADT  REMSCHEID

Erstellt im Auftrag der  
Stadt Remscheid

Stand, 26.04.2011



## Verfasser

### **Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG**

Umweltplanung und Beratung

Niederlassung Bochum

Massenbergstraße 15-17

44787 Bochum

Tel. 0 234 / 9 53 83-0

Fax 0 234 / 9 53 63 53

E-Mail [bochum@fsumwelt.de](mailto:bochum@fsumwelt.de)

<http://www.froelich-sporbeck.de>

**Projektleiterin:** Nina Karras, Dipl.-Ing. Stadtplanerin AKNW

**Qualitätssicherung:** Melanie Gronewald, Dipl.-Ing. (FH)  
Landschaftsarchitektin AKNW

**Kartographie:** Beate Unger

Datum: 26.04.2011



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>2. Neuberechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>2</b>
<b>3. Anpassung der externen Maßnahmen</b>	<b>5</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ausgangszustand des Überschneidungsbereichs der B-Pläne Nr. 485 und Nr. 624 (Gesamtflächenwert A)	3
Tab. 2: Zustand des Plangebietes gem. Festsetzungen des B-Planes Nr. 485 und Darstellungen zur Grünordnung (Gesamtflächenwert B)	4
Tab. 3: Gesamtbilanz	4
Tab. 4: Bilanzierung der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen	7

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Überschneidungsbereich der Bebauungspläne Nr. 485 und Nr. 624	2
Abb. 2: Anpassung der externen Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 485	6

## Planunterlagen

Karte 1 Anpassung der Planung von externen Ausgleichsmaßnahmen	M. 1:2.000
--	------------



## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Remscheid stellt im Bereich des ehemaligen Bahnhofes Lennep den Bebauungsplan Nr. 624 auf, der den südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 485 überplant. Der B-Plan Nr. 624 betrifft die Nachnutzung ehemaliger Gleisanlagen in einem bestehenden Siedlungsbereich. Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, soll der B-Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Bei der Planung handelt es sich um die Reaktivierung einer Brachfläche, die durch die Bahnnutzung bereits erheblich vorbelastet ist. Die wertvollsten Bereiche an der Böschung (Gehölzbestände) bleiben erhalten. Gemäß der Begründung zum B-Plan Nr. 624 der Stadt Remscheid ist es daher vertretbar, auf die Kompensation zu verzichten und so die gewerbliche Entwicklung der Brachfläche zu erleichtern.

Das Büro FROELICH & SPORBECK hat zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 485 den Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan erstellt (Stand 20.02.06). Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens für den B-Plan Nr. 624 soll nun der naturschutzfachliche Ausgleich für den Überlagerungsbereich entfallen. Dementsprechend werden die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die externen Maßnahmen des B-Plans Nr. 485 angepasst.

## 2. Neuberechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Der Überschneidungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 485 und des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 624 wird aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung herausgenommen, da die Eingriffe in diesem Bereich aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB bereits zulässig sind und ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Der Überschneidungsbereich der beiden Bebauungspläne kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

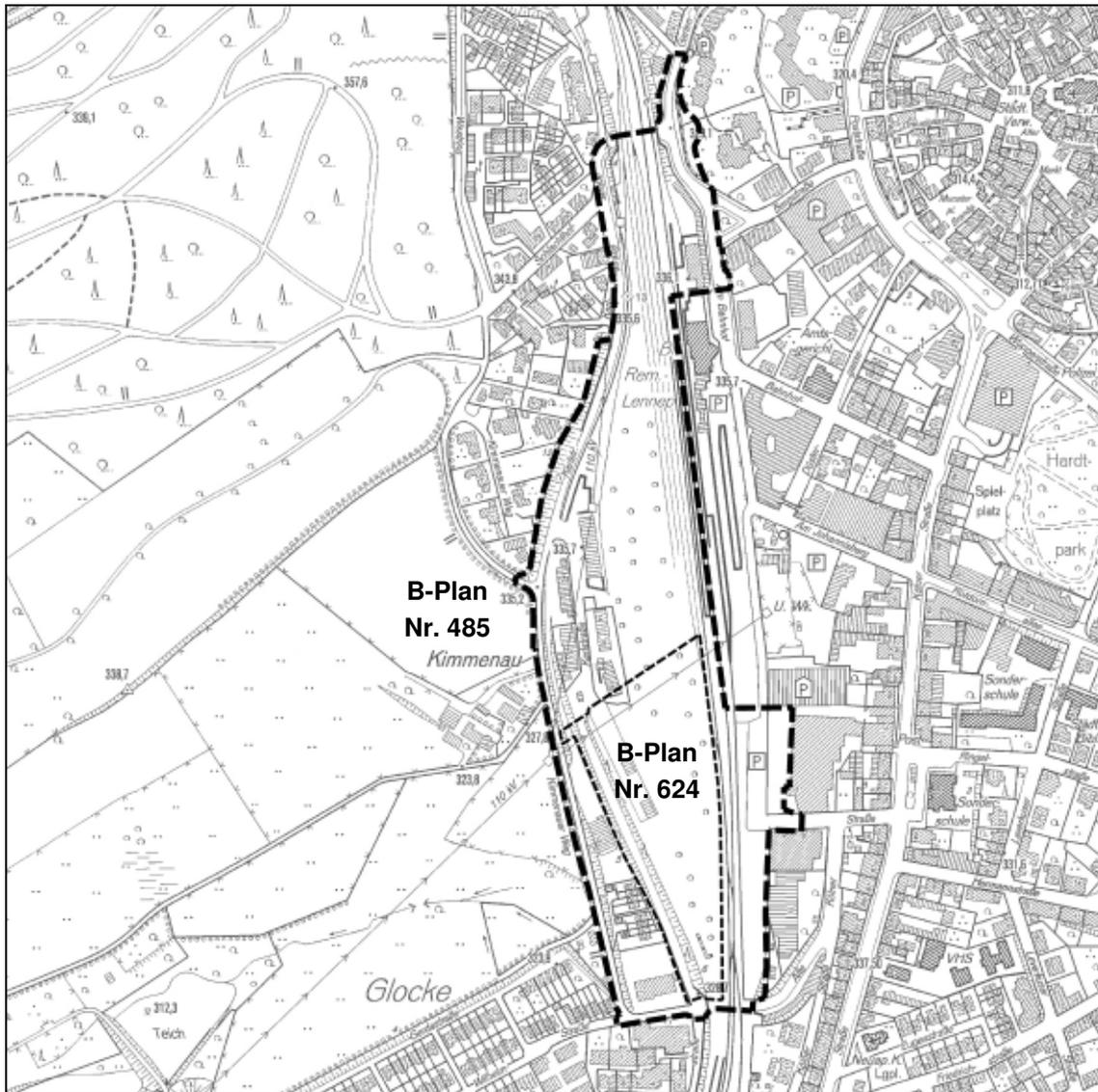


Abb. 1: Überschneidungsbereich der Bebauungspläne Nr. 485 und Nr. 624



Zur Bearbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird die *Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren)* des Landes NRW herangezogen. Das Verfahren wird von der Landesregierung für Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgeschlagen.

Der Tabelle 1 kann der Ausgangszustand des Überschneidungsbereichs der B-Pläne Nr. 485 und Nr. 624 entnommen werden. In Tabelle 2 wird der Planzustand des Überschneidungsbereichs gemäß des rechtskräftigen B-Plans Nr. 485 dargestellt. Aus der Differenz der beiden Werte errechnet sich das Kompensationsdefizit im Überschneidungsbereich. Dieses Defizit bedarf keines Ausgleichs aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB. Daraus ergibt sich ein verringerter Umfang zur Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen.

Die vorliegende naturschutzfachliche Unterlage beinhaltet ausschließlich die Bilanzierung und Maßnahmenanpassung. Eine vollständige Überarbeitung des bereits abgeschlossenen Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 485 ist nicht erforderlich und auch nicht Bestandteil des Berichtes. Eine schutzgutbezogene Abarbeitung von Beeinträchtigungen findet ebenso nicht statt (kein vollständiger LBP). Hinsichtlich der Beurteilung von Auswirkungen der Planung des B-Plans Nr. 624 auf die Belange von Mensch, Natur und Landschaft kann auf die Angaben des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 485 zurückgegriffen werden.

**Tab. 1: Ausgangszustand des Überschneidungsbereichs der B-Pläne Nr. 485 und Nr. 624 (Gesamtflächenwert A)**

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Korrekturfaktor (ges.)	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>						
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	3.323	0	1	0	0
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	53	1	1	1	53
1.5	Feldwege, Waldwege	118	2	0,5	1	118
1.6	Gleisbereiche außer Betrieb	10.895	7	0,5	3,5	38.133
<b>Grünflächen</b>						
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	189	2	1	2	378
<b>Brachen</b>						
5.2	Brachen zwischen 5-15 Jahren (trockene Säume entlang von Straßen und Wegen)	291	5	1	5	1.455
<b>Gehölze</b>						
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze					
	-Hecke an der Wülfingstraße	2.749	7	1	7	19.243
	-bahnbegleitende linienhafte Gebüsche; Birken	2.853	7	0,65	4,5	12.839
	-sonstige	3.074	7	0,6	4	12.296



Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Korrekturfaktor (ges.)	Gesamtwert	Einzelflächenwert
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume					
	-sonstige	142	8	1	8	1.136
<b>Gesamtflächenwert A</b>		<b>23.687</b>				<b>Σ 85.651</b>

**Tab. 2: Zustand des Plangebietes gem. Festsetzungen des B-Planes Nr. 485 und Darstellungen zur Grünordnung (Gesamtflächenwert B)**

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Korrekturfaktor (ges.)	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>						
1.1	Versiegelte Fläche					
	-Bauflächen, Stellplätze	10.995	0	1	0	0
	-Erschließung	3.397	0	1	0	0
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereich in Betrieb	5	1	1	1	5
<b>Begleitvegetation / Grünflächen</b>						
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten (Gestaltung gem. Grünordnung)	924	3	1,3	4	3.696
<b>Gehölze</b>						
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume					
	Erhalt	142	8	1	8	1.136
	Neupflanzung	8.224	6	1	6	49.344
	Neuanpflanzung von insgesamt 29 Stck. Einzelbäumen	870	8	0,9	7	6.090
<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>23.687 (ohne Einzelbäume)</b>				<b>Σ 60.271</b>

**Tab. 3: Gesamtbilanz**

<b>Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)</b>	<b>Σ -25.380</b>
---	------------------

Aus der Differenz des Bestandwertes und des Planungszustandes errechnet sich bei Durchführung der Planung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 485 für den betrachteten Teilbereich / Überschneidungsbereich ein **Kompensationsdefizit von 25.380 Biotopwertpunkten**. Aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 624 im beschleunigten Verfahren ist für den Überschneidungsbereich der Eingriff erfolgt bzw. zulässig. Für dieses Kompensationsdefizit ist kein Ausgleich / Ersatz erforderlich. Im folgenden Kapitel wird die externe Maßnahmenplanung entsprechend angepasst.



### 3. Anpassung der externen Maßnahmen

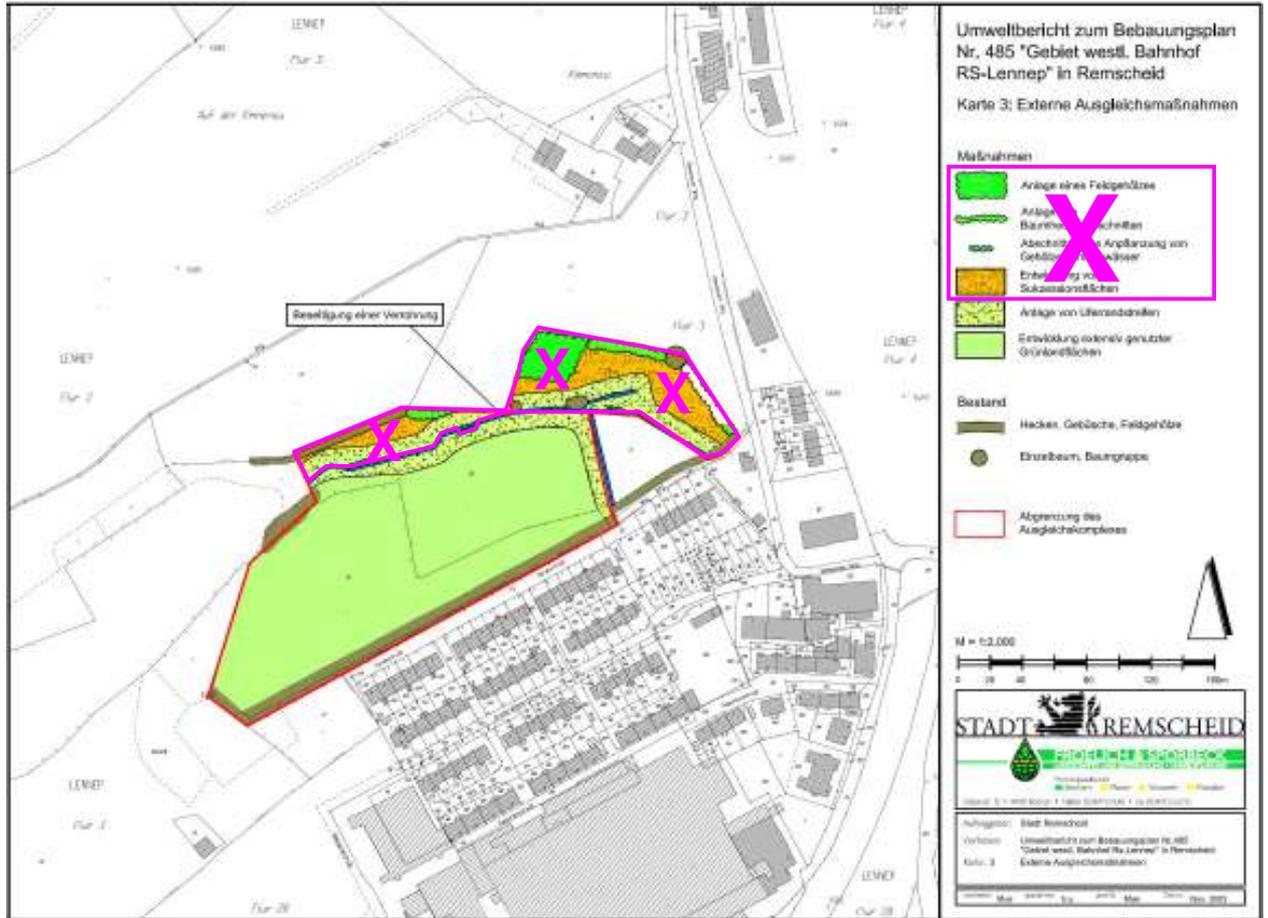
In der ursprünglichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für den gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 485 wurde im Umweltbericht (Stand 20.02.06) ein Kompensationsdefizit von 97.138 Biotopwertpunkten ermittelt, für das externe Maßnahmen zur Kompensation entwickelt wurden. Innerhalb des Überschneidungsbereichs der beiden B-Pläne Nr. 485 und Nr. 624 führt die rechtskräftige Planung zu einem Defizit von 25.380 Punkten. Hierfür bedarf es keines Ausgleichs aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren. **Insgesamt müssen lediglich 71.758 Biotopwertpunkte über die Realisierung von externen Maßnahmen ausgeglichen werden.** Die bisher vorliegende Maßnahmenplanung sieht eine Aufwertung von Flächen um 92.570 Punkte vor. **Demnach kann die Maßnahmenplanung um 20.812 Wertpunkte reduziert werden.**

Die Maßnahmen zum städtebaulichen Ausgleich werden in direkter räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisiert (vgl. Karte 1). Die Fläche im Bereich des Diepmannsbaches, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, besteht aus drei im Eigentum der Stadt Remscheid befindlichen Flurstücke. Die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen kann dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 485 entnommen werden.

#### Bilanzierung

Die Maßnahmenplanung zum B-Plan Nr. 485 kann um 20.812 Punkte auf 71.758 Biotopwertpunkte reduziert werden. Um eine sinnvolle Flächennutzung der drei Flurstücke zu ermöglichen, ist es vorgesehen, auf die Maßnahmen nördlich des Bachlaufes zu verzichten (s. Abb. 2, die mit einem X gekennzeichneten, pinkfarbigen Flächen). Die größere südliche Teilfläche bildet einen geschlossenen Maßnahmenkomplex.

Das ursprüngliche Maßnahmenkonzept zum B-Plan Nr. 485 stellt ein umweltfachlich zu begründendes Gesamtkonzept dar. Die zum aktuellen Zeitpunkt aus der Planung herausgenommenen Maßnahmen sind nach Möglichkeit über Kompensationsverpflichtungen eines anderen Projektes zu realisieren.



**Abb. 2: Anpassung der externen Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 485**

In der folgenden Tabelle werden die weiterhin umzusetzenden externen Ausgleichsmaßnahmen und ihre jeweilige Flächenaufwertung aufgeführt. In Karte 1 werden ausschließlich die erforderlichen Maßnahmen dargestellt. Die Gehölzbestände in den Randbereichen des Ausgleichskomplexes werden erhalten und sind in der unten stehenden Bilanzierung nicht aufgeführt.

**Tab. 4: Bilanzierung der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen**

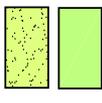
Biotoptyp, Bestand	Wertfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert	Biotoptyp, Planung	Wertfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert	Wertsteigerung
3.4 Nass-/ Feuchtgrünland	7	480	3.360	3.2 / 3.4 Magerwiese / Magerweide / Nass-/Feuchtgrünland (Erhalt)	7	480	3.360	<b>0</b>
3.2 Intensivgrünland	4	21.390	85.560	3.2 / 3.4 Magerwiese / Magerweide / Nass-/Feuchtgrünland	7	21.390	149.730	<b>64.170</b>
	4	2.065	8.260	5 Brachen (Uferrandstreifen)	8	2.065	16.520	<b>8.260</b>
<b>Summe</b>		<b>23.935</b>	<b>97.180</b>			<b>23.935</b>	<b>169.610</b>	<b>72.430</b>
<b>Abzüglich des Kompensationsdefizits</b>								<b>- 71.758</b>
								<b>+ 672</b>

Bei Umsetzung der flächenhaften Maßnahmen kann eine Aufwertung um 72.430 Punkte erfolgen, das Defizit von 71.758 Biotopwertpunkten ist somit ausgeglichen. Auf die Maßnahmen nördlich des Bachlaufes kann aufgrund des geringeren Kompensationsdefizits verzichtet werden.

**B-Plan Nr. 624 - Gebiet Karlstraße,  
Robert-Schuhmacher-Straße  
Durchführung des beschleunigten  
Verfahrens gem. § 13a BauGB**

**Karte 1: Anpassung der Planung von  
externen Ausgleichsmaßnahmen**

**Maßnahmen**



- Anlage von Uferlandstreifen
- Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen

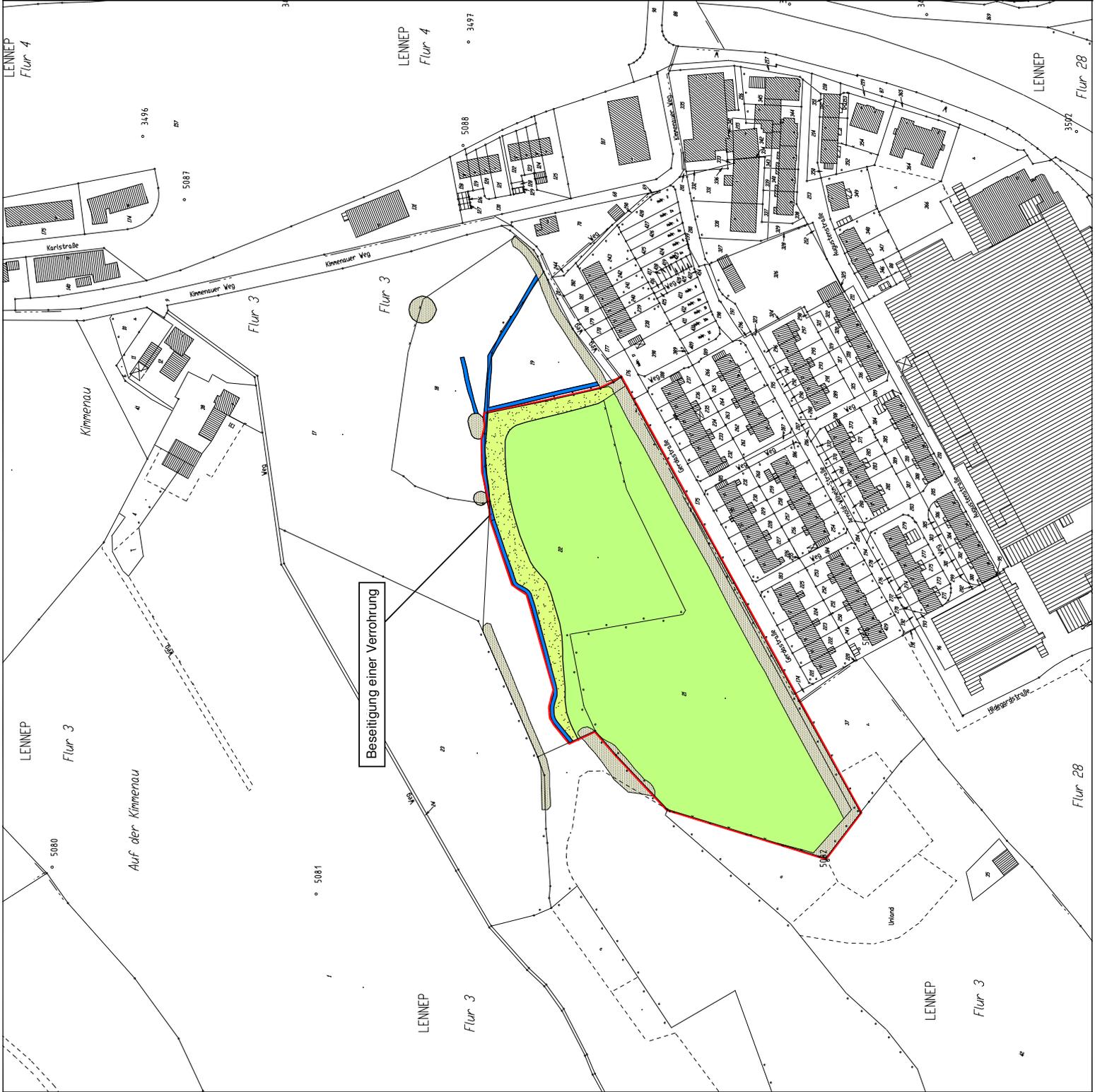
**Bestand**



- Hecken, Gebüsch, Feldgehölze
- Einzelbaum, Baumgruppe



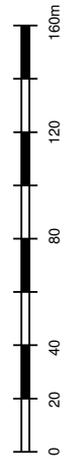
- Abgrenzung des Ausgleichskomplexes



Beseitigung einer Verrohrung



M = 1:2.000



**STADT REMSCHEID**  
**FROELICH & SPORBECK**  
 GmbH & Co. KG  
 Umwelplanung und Beratung  
 Bochum • Greifswald • München • Pilsen • Potsdam  
 Niederlassung Bochum • Massenbergstraße 15-17 • 44787 Bochum

Auftraggeber: Stadt Remscheid  
 B-Plan Nr. 624 - Gebiet Karlstraße, Robert-Schuhmacher-Straße, Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB  
 Karte: 1  
 Anpassung der Planung von externen Ausgleichsmaßnahmen

bearbeitet: Kar. gezeichnet: b.u. geprüft: MGR Datum: 04/2011