

## **ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 (8) in Verbindung mit § 2a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

### **Bebauungsplan Nr. 605 Gebiet: Albrecht-Thaer-Straße, Luchsweg**

#### **Inhalt:**

#### **I. Allgemeines**

1. Anlass der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
3. Örtliche Situation
4. Bestehende Nutzungen
5. Aussagen des Kampfmittelräumdienstes zum Projekt
6. Aussagen der Unitymedia zum Projekt
7. Aussagen der Telekom zum Projekt

#### **II. Bestehende Rechtsverhältnisse**

1. Gebietsentwicklungsplan
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan Ost
4. Fluchtlinienplan Nr. 104

### **III. Durchgeführte und geplante Verfahrensschritte, Verfahrensart**

1. Beteiligung der Behörden
2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Offenlage
4. Weitere Verfahrensschritte
5. Planungsrechtliches Verfahren

### **IV. Städtebauliches Konzept**

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, Garagen und Carports
    - 5.1.3 Nebenanlagen
    - 5.1.3 Gartenhäuser
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
    - 5.2.2 Geschossigkeit / Dachform und Dachneigung
    - 5.2.3 Dachform und Dachneigung
  - 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
    - 5.3.1 Bauweise
    - 5.3.2 überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.4 Grünflächen und Spielplätze

5.5 Bäume und Sträucher

5.6 Baudenkmäler / Archäologische Bodendenkmäler

6. Umweltbezogene Belange

6.1 Allgemeines

6.2 Bestand und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes / Konflikte

6.3 Tiere

6.4 Boden und Wasser

6.5 Klima und Luft

6.6 Landschaft

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

6.8 Ausgleichsmaßnahmen

6.9 Kompensation

6.10 Altlasten

6.11 Entwässerung

## **V. Umsetzung des Bebauungsplanes**

1. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen

2. Kosten

3. Finanzierung

## **I. Allgemeines**

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

Das Grundstück zwischen Albrecht-Thaer-Straße, Luchsweg und der Brehmstraße befindet sich im Grundbesitz der evangelischen Kirchengemeinde Lennep. Diese Fläche ist in der Vergangenheit als potenzielle Friedhoferweiterungsfläche vorgehalten worden.

Die Begräbnisriten haben sich bundesweit und damit auch in Remscheid in den letzten Jahren stark verändert. Es ist ein klarer Trend zu mehr Urnengräbern, entweder in Form von Kolumbarien oder Erdgräbern, zu verzeichnen. Dies ist eine Bestattungsform, die in Deutschland und auch in Remscheid auf zunehmend größer werdende Nachfrage trifft. Der Grund dafür ist der geringere Kostenaufwand bei der Errichtung der Grabstätte und letztlich auch ein verminderter Pflegeaufwand. Die Friedhofskultur rückt heute in den Hintergrund zurück und folgt mehr und mehr Marktgesetzen, oft sind ausschließlich ökonomisch begründete Wünsche und Anforderungen der Kunden der ausschlaggebende Faktor. Die Orientierung am Preis lässt alte Wahlgräber mehr und mehr verschwinden zugunsten von anonymen und teilanonymen Gräbern und Urnenbestattungen. Seit 2004 hat der Anteil an Feuerbestattungen im Stadtgebiet um 14% zugenommen und in Lennep um ca. 9% laut statistischem Jahrbuch aus dem Jahre 2008.

Der oben beschriebene Trend ist allgemein auch auf Remscheider Friedhöfen, ebenso auch in Lennep zu beobachten. Darüber hinaus sind auf dem Lenneper Friedhof 30% der zur Verfügung stehenden Grabflächen derzeit nicht belegt. Die derzeitige Kapazität des Lenneper Friedhofes reicht für ca. 30 Jahre aus. Außerdem steht zu bedenken, dass ständig Gräber nach Ablauf ihrer Belegungszeit wieder frei werden und erneut für Bestattungen zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grunde kann auf die potenzielle Friedhofserweiterungsfläche verzichtet werden.

Die evangelische Kirche hat sich zum Ziel gesetzt, ganzheitlich auf die Bedürfnisse von Senioren einzugehen und Probleme jeweils individuell zu lösen um Lebensqualität und Individualität zu ermöglichen. Gemeinsam mit einem Architekten hat die evangelische Kirche ein Wohnkonzept entwickelt, welches auf dieser Fläche realisiert werden soll. Es sollen Menschen angesprochen werden, die sich mit zunehmendem Alter nicht vorstellen können ihr Leben in einem herkömmlichen Alten- oder Pflegeheim zu verbringen, jedoch bei Bedarf eine sichere Versorgungsmöglichkeit in Anspruch nehmen wollen. Darum soll dieses Wohnprojekt entwickelt werden. Darüber hinaus ist es gerade für älter werdende Menschen wichtig nicht an den Rand einer Stadt beziehungsweise an den Rand der Gesellschaft zurück gedrängt zu werden, sondern so lange wie möglich am aktiven Leben teilzunehmen. Dazu gehört auch, dass gerade solche Wohnanlagen in Innenstadtlagen realisiert werden können, wo eine entsprechend gute Infrastruktur vorhanden ist. Diese Fläche erfüllt diese Bedingungen.

Darum ist die evangelische Kirche an die Stadt Remscheid herangetreten mit der Bitte für diesen Bereich einen Bauleitplan zu erarbeiten, mit dem Ziel dort eine städtebaulich geordnete Bebauung, nach oben beschriebenen Konzept, zu realisieren.

## **2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 605 liegt im Stadtbezirk Lennep der Stadt Remscheid im Bereich östlich des historischen Altstadtkernes Lennep. Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch die Albrecht-Thaer-Straße, im Westen schließt sich das Gebiet des evangelischen Friedhofes an. Im Süden bildet der Luchsweg die Begrenzung und im Osten die Brehmstraße mit dem östlich angrenzenden Kirmesplatz.

## **3. Örtliche Situation**

Das Umfeld des Plangebietes wird im Westen geprägt durch die Fläche des evangelischen Friedhofs Lennep dieser wurde im Rahmen des Stadtökologischen Fachbeitrages 2006 als Stadtbiotop BK-4809-647 kartiert. In diesem Fachbeitrag wird die Gesamtfläche als erhaltungswürdig mit lokaler Bedeutung eingestuft.

Die angrenzenden übrigen Flächen des Stadtbiotops werden geprägt durch die Friedhofsnutzung mit intensiver Pflege der Hecken und Grünstrukturen, mit zum Teil altem Baumbestand.

Im Süden grenzt die Einfamilienhausbebauung des Luchswegs an, im Osten, noch im Plangebiet, die Einfamilienhausbebauung, in der Regel zweigeschossig, an der Brehmstraße. Östlich der Brehmstraße grenzt die Freifläche des Kirmesplatzes an. Im Norden, noch im Plangebiet, die Aussegnungshalle des Friedhof, die Friedhofsgärtnerei und der Steinmetzbetrieb.

## **4. Bestehende Nutzungen**

Bei der Fläche des Bebauungsplanes 605 handelt es sich um eine bisher als Friedhoferweiterungsfläche vorgehaltene Freifläche, die im Rahmen des Stadtökologischen Fachbeitrages 2006 als Stadtbiotop BK-4809-647 kartiert wurde. In diesem Fachbeitrag wird die Gesamtfläche als erhaltungswürdig mit lokaler Bedeutung eingestuft.

Die Fläche liegt heute brach und wird zweimal jährlich durch den Grundstückseigentümer gemäht.

## **5. Aussagen des Kampfmittelräumdienstes zum Projekt**

Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden entsprechende Hinweise in die Baugenehmigung mit aufgenommen.

## **6. Aussagen der Unitymedia zum Projekt**

Die Unitymedia muss frühzeitig bei der Umsetzung der Planung beteiligt werden, weil die Unitymedia in diesem Bereich Telekommunikationsanlagen betreibt.

Falls aufgrund von baulichen Tätigkeiten in diesem Bereich dort vorhandene Anlagen gesichert oder umgelegt werden müssen, ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Unitymedia (Regionalbüro) erforderlich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden entsprechende Hinweise in die Baugenehmigung mit aufgenommen.

## **7. Aussagen der Telekom zum Projekt**

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH muss frühzeitig bei der Umsetzung der Planung beteiligt werden, weil sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden, so dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG zwecks Koordinierung und Lage der vorhandenen Anlagen einweisen lassen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden entsprechende Hinweise in die Baugenehmigung mit aufgenommen.

## **II. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **1. Gebietsentwicklungsplan**

Der am 12.10.1999 genehmigte und bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Stadt Remscheid stellt für den Bereich des Bebauungsplanes 605 einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

### **2 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 23.12.2010 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid sieht für das zukünftige Plangebiet des BP 605 für die Baufelder 1 bis 4 Wohn-

baufäche vor. Für den Bereich westlich der Planstraße öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof. Die beiden Bauleitpläne Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind aufeinander abgestimmt, damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Landschaftsplan Ost**

Der Rat der Stadt hat am 12.05.2003 den Landschaftsplan Ost als Satzung beschlossen. Sein Geltungsbereich überlagert das Plangebiet nicht.

### **4. Fluchtlinienplan Nr. 104**

Das Gebiet des BP 605 wird derzeit von keinem qualifizierten Bebauungsplan erfasst.

Der seit dem 19.10.1935 rechtsverbindliche Fluchtlinienplan 104 – Gelände zwischen Hardt- und Röntgenstraße umfasst auch den Bereich der Albrecht-Thaer-Straße und der Brehmstraße. Dieser weist Straßen- und Baufluchtlinien aus. Darüber hinaus gehende planungsrelevante Festsetzungen trifft dieser Plan nicht.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 605 wird der Fluchtlinienplan 104 für den überdeckenden Bereich verdrängt.

## **III. Durchgeführte und geplante Verfahrensschritte, Verfahrensart**

### **1. Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 26.11.2008 fand für dieses Bauleitplanverfahren die verwaltungsinterne Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die verwaltungsinterne Abstimmung gemäß § 4 Abs.2 BauGB statt.

Mit Schreiben vom 12.07.2010 fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange, sowie die verwaltungsinterne Abstimmung statt.

### **2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Für das unter Pkt.2 – Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich beschriebene Plangebiet wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Nach § 3 (1) BauGB fand die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.01.2009 bis einschließlich dem 30.01.2009 statt. Während dieser Zeit lagen die Pläne für jedermann öffentlich aus.

### **3. Offenlage**

In seiner Sitzung am 24.06.2010 hat der Haupt- und Finanzausschuss den Aufstellungsbeschluss und den Offenlagebeschluss gefasst. Die Offenlage fand in der Zeit vom 12.07.2010 bis einschließlich 19.08.2010 statt. Während dieser Zeit lagen die Planunterlagen für jedermann öffentlich aus und jedermann hatte die Gelegenheit Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

#### **4. Weitere Verfahrensschritte**

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, der Behörden, sowie die der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage wurden von der Verwaltung ausgewertet und in separaten Ergebnisberichten zusammengefasst. Sie werden dem Seniorenbeirat, der Bezirksvertretung, dem Ausschuss für Bauen und Denkmalpflege, dem Ausschuss für Bürger, Umwelt, Klimaschutz und Ordnung, dem Behindertenrat, dem Haupt- und Finanzausschuss und dem Rat zusammen mit dem Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### **4. Planungsrechtliches Verfahren**

Bebauungspläne die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können gemäß Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei darf die gemäß § 13 a (1) Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten werden. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet.

Wie bereits erwähnt, sind die Regelungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB zu erfüllen. Bezogen auf den BP 605 bedeutet dies, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> 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 maximalen (Variante 1) überbaubaren Fläche von ca. 12.630 m<sup>2</sup> bei einer Gesamtgröße des WA-Gebietes von ca. 18.780 m<sup>2</sup> und einer gesamten Plangebietsgröße von ca. 26.760 m<sup>2</sup> gewährleistet. Weitere Bebauungspläne werden in der näheren Umgebung des Plangebietes gegenwärtig nicht erarbeitet, so dass sich auch hieraus kein Kumulationseffekt hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Flächen ergeben kann.

Die Aufstellung des BP 605 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Die mit Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen baulichen Maßnahmen unterliegen gemäß Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gleiches gilt für die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht. Gemäß § 13 a (1), vorletzter Satz, BauGB kann damit das beschleunigte Verfahren zur Planaufstellung angewendet werden.

Bei dem Bebauungsplan 605 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die unbebauten Bereiche des Plangebiet sind bislang durch eine brachliegende Grünfläche geprägt, die im Süden und im Westen durch bestehende Wohnbebauung flankiert wird. Im Norden befinden sich Bauten die in direktem Zusammenhang mit der westlich des Plangebietes anschließenden Friedhofsnutzung stehen. Diese Grünfläche soll zukünftig einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die entsprechende Wertung und Gewichtung der naturschutzfachlichen Belange ist Teil dieses Planverfahren.



Weder die Lage des Plangebietes 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 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 605 handelt und dies gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 zulässig ist.

Ausgehend von der Beschlusslage zur Einleitung des Planverfahrens zum BP 605 wurde dennoch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im Vorfeld dazu fand bereits die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Dies schafft einen optimalen Austausch aller bei der Planung zu berücksichtigten Sachzusammenhänge und ermöglicht die entsprechende Gewichtung aller Belange im Rahmen des Abwägungsprozesses.

#### **IV. Städtebauliches Konzept**

##### **1. Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt großräumig über die B 51, B 229. Kleinräumig über die Ringstraße, Wupperstraße, Luchsweg und Albrecht-Thaer-Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sichergestellt. Die Linien 664, 671, 659 und 669 fahren die südlich dem Plangebiet gelegene Haltestelle Rader Straße / Stadion an. Diese Haltestelle ist fußläufig in kürzester Zeit zu erreichen. Ein ausschließlich für Fußgänger zu benutzender Weg, der über den Bebauungsplan 605 planungsrechtlich gesichert wird, verbindet das Plangebiet im südlichen Bereich direkt mit dem Luchsweg, von dem aus die Erreichbarkeit der Haltestelle Rader Straße in kurzer Zeit möglich ist.

##### **2. Innere Erschließung / ruhender Verkehr**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden her über die Albrecht-Thaer-Straße über eine zu errichtende Sticherschließung, welche im südlichen Plangebiet in einem Wendekreis endet. Eine Durchfahrbarkeit des Gebietes in Richtung Luchsweg ist nicht vorgesehen, das Plangebiet kann nur auf gleichem Wege wieder verlassen werden. Die Einfahrt ist gleichzeitig auch die Ausfahrt aus dem Baugebiet.

Auf den Hausgrundstücken, parallel zur Planstraße, werden explizit Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt. In dieser Fläche im Bau Feld 1

können nachweislich 51 Stellplätze realisiert werden. Darüber hinaus wird die Stellplatzfrage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Im Bereich der südlichen Kopfbebauung, parallel zur Bebauung Luchsweg, werden pro Haus eine Garage oder Carport und je ein Stellplatz auf dem haus-eigenen Grundstück festgesetzt.

Im Bereich der bestehenden Bebauung an der Brehmstraße und der Albrecht-Thaer-Straße werden, da die Bauflächen maximal ausgelegt sind, die notwendigen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen.

Flächen für öffentliche Stellplätze werden im Bebauungsplan ausreichend festgesetzt. Im Bereich der Einfahrt 21 und im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße im Bereich der Wendemöglichkeit nochmals weitere 8 Stellplätze.

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

Die Versorgung des Wohngebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an die Leitungssysteme der Versorgungsträger.

Im Luchsweg liegt ein Mischwasserkanal. Auf Grundlage ermittelter Flächendaten wurde das Netz durch die Remscheider Entsorgungsbetriebe (REB) mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Anschluss des Schmutzwassers an den Mischwasserkanal im Luchsweg ist möglich. Der Anschluss des Niederschlagswassers an den Mischwasserkanal im Luchsweg ist dann möglich, wenn die Haltung 7356622 (Durchmesser DN 250, ca. 65m) seitens des Erschließungsträgers und zu seinen finanziellen Lasten gegen einen größeren Durchmesser DN 300 ausgetauscht wird.

Im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und der Stadt Remscheid wird der Austausch des Kanals in diesem Bereich geregelt, so dass die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes sichergestellt ist.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet einer vor der durch die Novellierung des LWG NW (1996) genehmigten Kanalisationsnetzplanung. Das anfallende Niederschlagswasser wird an das bestehende Mischwasserkanalnetz angeschlossen und mit dem Schmutzwasser dem RÜB Jacobsmühle und weiterführend der Kläranlage Radevormwald zugeleitet.

### **4. Abwägung der Planungsziele**

Auf dem Grundstück soll eine Wohnanlage entstehen, die es älter werdenden Menschen aber auch Menschen mit körperlichen Behinderungen möglich macht, so lange wie möglich ein selbst bestimmtes Leben zu führen. Gerade die evangelische Kirche will nicht nur ihrem seelsorgerischen, sondern auch ihren sozialen Aufgaben nachkommen und hat sich zum Ziel gesetzt eine solche Anlage auf kircheneigenem Grundstück zu realisieren.

Gerade für Senioren aber auch für Menschen mit Behinderungen ist es von nicht unerheblicher Bedeutung, dass sie eine entsprechende Integration erfahren, dafür ist der Wohnstandort ein nicht zu vernachlässigender Aspekt. Wichtig ist eine stadtnahe Lage mit entsprechender Infrastruktur. Diese Voraussetzungen vereint dieses Grundstück in sich.

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust des Intensivrasen bzw. von parkartigem Rasen, der eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt. Hochwertige Gehölzstrukturen bleiben überwiegend erhalten. Zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs werden Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) und Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind in den Randbereichen der Freifläche im Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung im Osten und dem Friedhofsgelände im Westen vorgesehen. Der wertgebende Gehölzbestand kann somit in diesen Bereichen dauerhaft gesichert und auch durch neue Anpflanzungen ergänzt werden.

Darüber hinaus ist es gerade für älter werdende Menschen und für Menschen mit Behinderungen wichtig nicht an den Rand einer Stadt beziehungsweise an den Rand der Gesellschaft zurück gedrängt zu werden, sondern so lange wie möglich am aktiven Leben teilzunehmen. Gerade im Alter ist es für die Menschen von besonderer Bedeutung in dem Umfeld, in dem sie einen großen Teil ihres Lebens verbracht haben nach Möglichkeit auch ihren Lebensabend zu verbringen. Dazu gehört auch, dass gerade solche Wohnanlagen in Innenstadtlagen realisiert werden können, wo eine entsprechend gute Infrastruktur vorhanden ist. Diese Fläche erfüllt diese Bedingungen, darum sollen die Belange der älter werdenden Menschen und der Menschen mit Behinderungen hier in den Vordergrund gestellt werden.

Die evangelische Kirche hat sich zum Ziel gesetzt ganzheitlich auf die Bedürfnisse und Probleme von Menschen einzugehen, die im Rahmen der Barrierefreiheit wohnen und leben wollen oder aufgrund ihrer Gesundheit müssen. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der guten Verkehrsanbindung und den guten Infrastruktureinrichtungen ist dieser Standort besonders gut für eine solch gearbete Wohnbebauung geeignet. Von einer entsprechenden Festsetzung wird jedoch abgesehen, um die Baufreiheit hinsichtlich des Ausmaßes der genannten Wohnungen und ihrer Lokalisierung nicht einzuschränken. Mit Hinblick auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile im Sinne des § 1 (6) 4 BauGB ist die Planung sachgerecht, auch wenn keine Wohnungen für den genannten Personenkreis geschaffen werden. Die Planung ist aber aus dem Belang des § 1 (6) 4 im Sinne des § 1 (3) BauGB, dass eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, gerechtfertigt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die sich aus dem § 1 (7) BauGB heraus ergeben sind gewertet und gerecht abgewogen worden.

Das allgemeine Wohngebiet, welches an dieser Stelle im Bebauungsplan festgesetzt wird, beinhaltet alle Formen des Wohnens, auch wohnen im Rahmen der Barrierefreiheit. Die hier getroffene Festsetzung WA ohne besondere Zweckbestimmung ist auch unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile im

Sinne § 1 (6) 4 BauGB zu betrachten. Mit einer Errichtung eines Wohngebietes in diesem Bereich wird § 1 (6) 4 BauGB besonders Rechnung getragen.

Der Gesetzgeber beabsichtigt mit dem § 1 (6) 4 BauGB der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile eine besondere Bedeutung zu geben. Damit hat er der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 605 liegt vom Kern der Altstadt (evangelische Kirche) ca. 500 Meter Luftlinie entfernt und profitiert von den städtischen Infrastruktureinrichtungen. Darüber hinaus stellt das Plangebiet einen attraktiven Wohnstandort im Bezug zur nahe liegenden Altstadt dar. Eine Wohnbebauung an dieser Stelle trägt zur Erhaltung und Fortentwicklung der gemeindlichen Innenentwicklung und zur Stärkung des Wohnstandortes Lennep bei.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Baugebiete**

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur bestehenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bebauung der Brehmstraße und des Luchswegs befindet und es sich bei der im Plangebiet vorhandenen Nutzung ebenfalls um eine Wohnnutzung handelt, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets für alle Wohnbauflächen des BP 605. Da es sich um ein flächenmäßig begrenztes Plangebiet handelt, erfolgen diesbezüglich keine weiteren Differenzierungen.

Die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets für die Baufelder 1, 3 und 4 zulässige Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird grundsätzlich ausgeschlossen. Die zulässiger Weise überbaubaren Flächen bieten - neben der Errichtung von Wohngebäuden - nicht genügend Platz zur Errichtung der entsprechenden Anlagen. Im Baufeld 2, welches von der Albrecht-Thaer-Straße aus erschlossen wird, werden nur Anlagen für kirchliche Zwecke nicht ausgeschlossen, damit soll der Bestand der Friedhofskapelle langfristig gesichert werden.

Darüber hinaus ist eine verkehrlich höhere Frequentierung des Plangebiets – wie sie sich aus den ausgeschlossenen Nutzungen ergeben würde – nicht mit dem geplanten Straßengerüst der Planstraße und den vorhandenen Zubringerstraßen Albrecht-Thaer-Straße, Brehmstraße und Luchsweg vereinbar.

Die o.g. Gründe führen auch zum Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – hier kommt hinzu, dass über das vorhandenen Straßengerüst eine gefahrlose Belieferung nicht möglich ist.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern sie in Form kleinerer, den Einfamilienhausstrukturen angepasster Einheiten konzipiert sind, wären grundsätzlich denkbar.

### 5.1.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Der private Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports ist innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.

Im Bereich der Wohnanlagenbebauung (Baufeld 1) wird eine Fläche für Garagen und Stellplätze planungsrechtlich festgesetzt, hier können nachweislich 51 private Stellplätze für die Bewohner der Wohnanlage und Besucher nachgewiesen werden. Darüber hinaus wird die Stellplatzfrage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Im Bereich der südlichen Kopfbebauung, parallel zur Bebauung Luchsweg, werden pro Haus eine Garage oder Carport und je ein Stellplatz auf dem haus-eigenen Grundstück, in dafür festgesetzten Flächen, planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich der bestehenden Bebauung an der Brehmstraße und der Albrecht-Thaer-Straße werden, da die Bauflächen maximal ausgelegt sind, die notwendigen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen.

### 5.1.3 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke unzulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die zum Teil minimierten Freiflächen (Gartenbereiche) auch tatsächlich von baulichen Anlagen freizuhalten und die von Nord nach Süd durchlaufende festgesetzte private Grünfläche durch die Gartenanlage der Neubebauung optisch und faktisch zu maximieren.

### 5.1.4 Gartenhäuser

Die Errichtung von Gartenhäusern, sofern sie nicht genehmigungsfrei sind, ist auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke unzulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die zum Teil minimierten Freiflächen (Gartenbereiche) auch tatsächlich von baulichen Anlagen freizuhalten und die von Nord nach Süd durchlaufende festgesetzte private Grünfläche durch die Gartenanlage der Neubebauung optisch und faktisch zu maximieren.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Für die Baufelder 2 bis 4 wird die Grundflächenzahl auf der Grundlage der Bau-nutzungsverordnung BauNVO § 17 (1) mit dem Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um vorrangig dem baulichen Bestand, gerade in der Brehmstraße eine bauliche Entwicklung in die zum Teil großräumigen Rück-raumbereiche zulassen zu können. Mit der baulichen Nachverdichtung des Ge-samtplangebietes lässt sich diese Festsetzung begründen.

In der Folge der angestrebten baulichen Innenentwicklung und zur optimalen Ausnutzung der Fläche im allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl im Baufeld 1 geringfügig gegenüber der in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen erhöht.

Das Plangebiet stellt eine potenzielle Erweiterungsfläche des evangelischen Friedhof Lennep dar, zudem stellt sie einen Teilbereich der Biotopkatasterfläche der LANUV BK-4809-647 „Evangelischer Friedhof/Katholischer Friedhof Lennep“ dar. Die Gesamtgröße des Biotops beträgt 5,45 ha. ca. 1,3 ha dieser Fläche wird durch den Bebauungsplan überplant (Gesamtfläche des BP 2,6 ha – Restfläche außerhalb der Biotopkatasterfläche). Von diesen 1,3 ha werden ca. 6.000 qm durch Baukörper und Straßen- bzw. Stellplatzflächen versiegelt. Darüber hinaus werden auch Flächen mit wertvollen Baum- und Strauchbestand in ihrem Bestand planungsrechtlich langfristig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) und Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt (Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Alle wertgebenden Grünstrukturen können trotz einer baulichen Planung weitgehend erhalten bleiben und werden im Bauleitplan als Erhalt bzw. als Neuanpflanzung festgesetzt. Diese wertvollen Grünflächen befinden sich jeweils parallel liegend östlich und auch westlich des Baufeldes 1. Um diesen Grünflächen eine maximale Fläche zu geben, wurde die Fläche des allgemeinen Wohngebietes auf ein Minimum reduziert. Durch diese Reduzierung verkleinert sich zwangsläufig auch die für die Grundflächenzahl in rechnerischen Ansatz zu bringende Fläche. Da aber dem Erhalt der Grünfläche ein gewisser Vorrang eingeräumt werden soll ist die Minimierung der Fläche akzeptabel. Um aber die bauliche Entwicklung nicht zu erschweren ist aus genannten Gründen eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze der GRZ auf 0,5 städtebaulich absolut vertretbar.

Die Geschossflächenzahl wird in den Baufeldern 1 bis 4, in Anlehnung an die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl und auch dem baulichen Bestand in der Brehmstraße und dem Luchsweg, jeweils mit dem Höchstwert, auf der Grundlage des § 17 (1) BauNVO, festgesetzt.

In den Baufeldern 1 bis 4 werden auf der Grundlage des § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet. Diese einschränkende Festsetzung erfolgt im Hinblick darauf, dass verhindert werden soll, dass das Untergeschoss und ein eventuelles Dachgeschoss durch eine, damit ausgeschlossene, maximale Ausnutzung den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt.

### 5.2.2 Geschossigkeit

In Anpassung an den baulichen Bestand – an der Brehmstraße, aber auch außerhalb des Plangebietes im Bereich der Bebauung am Luchsweg – wird sowohl für den gesamten baulichen Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch für die Baufelder 1 und 4, in denen die Neuplanung festgesetzt ist, eine zweigeschossige Bebauung planungsrechtlich festgesetzt.

### 5.2.3 Dachform und Dachneigung

Die Wohnbebauung im Plangebiet und die südlich angrenzende ist hauptsächlich geprägt durch Satteldächer, wobei die Firstausrichtung eher uneinheitlich ist, was allerdings nicht störend wirkt, sondern eher einer städtebaulichen Eintönigkeit vorbeugt. Die Gebäude im Norden, welche im Zusammenhang mit der Friedhofsnutzung zu sehen sind, sind durchweg mit Flachdächern gestaltet. Somit kann festgestellt werden, dass die Dachlandschaft, der die Neubebauung umgebenden „Altbebauung“ zwar uneinheitlich aber nicht ohne eine entsprechende städtebauliche Spannung ist. Aus diesem Grunde werden für alle vier Baufelder geneigte Dächer ohne bestimmte Dachform festgesetzt, um diese Lebendigkeit der Dachlandschaft fortzusetzen.

Einschränkungen werden allerdings über die Dachneigung getroffen. Im Bau-  
feld 1 wird eine maximale Dachneigung von 20° – 25°. Durch die Topographie des Geländes liegt die Bebauung des Baufeldes 1 höher als die Bebauung in der Brehmstraße. Damit diese neue Dachlandschaft gegenüber der bestehenden an der Brehmstraße nicht zu dominant wirkt, wird die Dachneigung in diesem Bau-  
feld niedriger festgesetzt als in den umliegenden.

In den Bau-  
feldern 2 – 4 wird hingegen eine Dachneigung von maximal 38° festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um die Möglichkeit zu bieten die Dach-  
geschosse, sowohl im Bestand als auch in der Neuplanung, so zu gestalten, dass die Dachgeschosse, obwohl sie im Sinne der Bauordnung keine Voll-  
geschosse darstellen trotz allem noch sinnvoll genutzt werden können.

### 5.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

#### 5.3.1 Bauweise

Ausgehend vom baulichen Bestand wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in die bauliche Umgebungsbebauung ein und gewährleistet die Durchsonnung und visuelle Transparenz des gesamten Plangebietes.

#### 5.3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Alle im Plangebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

Das Bau-  
feld 2 mit den Gebäude die in direktem Zusammenhang mit der Fried-  
hofsnutzung stehen und das Bau-  
feld 3 mit der Wohnbebauung an der Brehm-  
straße erhalten beide maximal angelegte Bauflächen. Diese Festsetzung er-  
folgt im Hinblick auf eine sinnvolle bauliche Nachverdichtung eines innerstädti-  
schen Bereiches, zumal hier nicht nur den Eigentümern in der Brehmstraße eine Erweiterungsmöglichkeit ihres Bestandes ermöglicht werden soll, sondern darüber hinaus können dadurch auch neue Bauplätze in innerstädtischer Lage geschaffen werden. Dieses entspricht dem Inhalt des § 1a des BauGB, der be-  
sagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dass vor Inanspruchnahme neuer im Landschaftsfreiraum liegender

Flächen das Mittel der innerstädtischen Nachverdichtung zur Anwendung kommen soll.

#### 5.4 Grünflächen und Spielplätze

Im Plangebiet der am westlichen Plangebietsrand befindliche Grünstreifen, der zum Teil die heutigen Wegebeziehungen des Friedhofes beinhaltet, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Darüber hinaus ist die gesamte Fläche ausgewiesen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe 1) und b) und Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch). Zwischen der bestehenden Bebauung an der Brehmstraße und der neu zu errichtenden Wohnanlage wird ein privater Grünstreifen festgesetzt, der ebenfalls Grünflächen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung festsetzt. Diese Fläche wird vollständig als Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Des Weiteren wird im Norden zwischen den Parkflächen die Anpflanzung von vier Einzelbäumen festgesetzt. (Siehe hierzu auch Punkt 6.6 Landschaft)

Weil es sich bei dem Plangebiet des BP 605 um ein kleines innerstädtisches Quartier handelt, werden im Plangebiet keine Spielplätze festgesetzt.

Da vorhandene C-Spielflächen in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet im Bereich der Teichstraße, Montanusweg und Neugasse vorhanden sind, ist die Festsetzung eines Spielplatzes obsolet.

#### 5.5 Bäume und Sträucher

Darüber hinaus sollen, um das Plangebiet zu durchgrünen, die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einheimischen Hecken und Gehölzen nach der den textlichen Festsetzungen angefügten Pflanzliste bepflanzt werden.

Im Einfahrtbereich zum Wohnquartier werden im Wechsel mit den Stellplatzflächen vier neue Baumstandorte planungsrechtlich festgesetzt.

Der erhaltenswerte Baum im südlichen Planbereich in der privaten Grünfläche wird im Bebauungsplan als Erhalt festgesetzt.

#### 5.6 Baudenkmäler / Archäologische Bodendenkmäler

Im Plangebiet des BP 605 befinden sich keine Baudenkmäler. Damit entfällt deren nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB.

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen.

Hinweise auf Bodendenkmäler im Planbereich liegen der Unteren Denkmalbehörde bisher nicht vor. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt –



Bedenken wurden bisher nicht geäußert, ein konkreter Hinweis auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet bisher nicht vor.

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

## **6. Umweltbezogene Belange**

### 6.1 Allgemeines

Das Plangebiet des BP 605 stellt gegenwärtig eine unbebaute, brachliegende Grünfläche, die in Ihren Randbereichen mit Bäumen und Sträuchern bestandene, unter ökologischen wie stadtklimatischen Gesichtspunkten als wertvoll einzustufende Fläche dar. 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 (Landschaftspflegerische Begleitplan und Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Karte 1 des Fachplanungsbüro Froelich und Sporbeck). 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.

### 6.2 Bestand und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes / Konflikte

Das Plangebiet ist Teil der Biotopkatasterfläche der LANUV BK-4809-647 „Evangelischer/Katholischer Friedhof Lennep“. Diese insgesamt 5,45 ha große Biotopkatasterfläche dient dem Schutz, der Erhaltung und Entwicklung einer Lebensstätte für Tiere und Pflanzen. Der Lennep Friedhof ist ein alter Heckenfriedhof mit wenig Baumbestand. Bis auf den Heckenbestand, welcher wertvoll für Hecken- und Gebüschbrüter ist und fast ausschließlich aus Thuja-Arten und nur am Friedhofsrand aus Hasel und Weißdorn besteht, ist er eher als strukturarm einzustufen.

Der Stadtökologische Fachbeitrag bewertet die gesamte Biotopkatasterfläche, sie besitzt eine herausragende Freiraumversorgungsfunktion, sie wird als erhaltungswürdig mit lokaler Bedeutung eingestuft.

Wesentliche Beeinträchtigungen sind die anlagenbedingten Neuversiegelungen, durch die Bebauung und die Erschließungsanlage.

Der Untersuchungsraum besteht im Wesentlichen aus Intensivrasen umgeben von Bäumen und Gehölzstreifen. Nennenswert sind hier die Baumreihen bzw. Baumgruppen, welche sich direkt an der Grenze zum Friedhof befinden.

Ein Vorkommen von Orchideen Arten innerhalb des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. So ist z. B. die Art *Epipactis helleborine* (Breitblättrige Stendelwurz) eine in Deutschland noch weitgehend ungefährdete Art. Die Orchidee wächst oft an Waldrändern und bevorzugt halbschattige Standorte. Ein Vorkommen innerhalb des Plangebietes ist demnach potenziell in den Randbereichen im Schatten bzw. Halbschatten der Gehölzstreifen möglich. Diese Bereiche werden durch die Planung überwiegend gesichert und durch neue Pflanzungen ergänzt. Eine Betroffenheit der potenziell vorkommenden Art ist bei Durchführung der Planung jedoch kleinflächig nicht auszuschließen.

Die Orchideen zählen zu den besonders geschützten Arten gemäß der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09.12.1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (geändert durch VO (EG) 318/2008). § 44 Abs. 5 Satz 4 und 5 BNatSchG besagen „Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG“ (FFH-Richtlinie) „aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten“ (gemeint sind Nicht-Anhang-IV-Arten) „betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Bei der Breitblättrigen Stendelwurz handelt es sich nicht um eine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Demnach gelten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht.

Ein Vorkommen von Orchideen-Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (planungsrelevante Arten) kann ausgeschlossen werden. Hierzu zählen in NRW der Frauenschuh und das Sumpf-Glanzkraut. Gemäß der Angabe des LANUV (Vorkommen und Bestandsgrößen von planungsrelevanten Arten in den Kreisen in NRW, Stand 24.02.2010) sind keine Vorkommen im bergischen Raum und im Stadtgebiet Remscheid bekannt.

Der Untersuchungsraum wird als relativ strukturarm mit geringem Biotoppotenzial eingestuft. Von biotopmäßigem Wert ist der vorhandene Baumbestand und der Heckenbestand.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von Intensivrasen bzw. parkartigem Rasen mit geringer ökologischer Wertigkeit.

### 6.3 Tiere

Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen ist das Plangebiet wertvoll für Hecken- und Gebüschbrüter. Hervorzuheben ist das Vorkommen des Grünspechts, der das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzt. Der Grünspecht gehört zu den nicht gefährdeten Arten. Vorbelastungen bestehen insbesondere aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes.

Bei den Fledermäusen konnte lediglich die Zwergfledermaus innerhalb des Plangebietes festgestellt werden. Die alte Buche im südöstlichen Plangebiet stellt möglicherweise einen möglichen Quartierstandort für Fledermäuse dar, dieser Baum wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Der Planbereich

stellt keinen essentiellen für diese Art dar, die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Durch die Neu- und Teilversiegelung kommt es zum Verlust von Lebensräumen für Tiere. Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie der Erhalt und das Neupflanzen von Gehölzen kann das Konfliktpotenzial insgesamt gemindert werden. Die hochwertigen Gehölzstrukturen, als Lebensräume für Gehölz- und Heckenbrüter werden im Bebauungsplangebiet erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der Erarbeitung der umweltfachlichen Gutachten zum BP 605 wurden faunistische Kartierungen der Artengruppe Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Insgesamt wurden sechs Begehungen im Rahmen der Ersterfassung durchgeführt. Der Feldhase wurde im Rahmen der Kartiergänge nicht im Plangebiet und dessen Umfeld erfasst. Ein Vorkommen konnte nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund der Habitatausstattung ist anzunehmen, dass das Plangebiet und dessen Umfeld aufgrund der nachfolgenden Punkte keinen ständigen Lebensraum des Feldhasen darstellen kann:

Der Feldhase hat einen größeren Raumbedarf, das Nahrungsangebot ist auf der Fläche nicht ausreichend (zu wenig Wildkräuter),

die Fläche liegt isoliert innerhalb des Stadtgebietes und zwischen stark befahrenen Straßen (B 229, L 58), es besteht keine Vernetzung zu weiteren größeren Freiräumen,

es besteht ein starker Erholungsdruck auf dem Friedhofsareal.

Aufgrund der oben aufgeführten Punkte kann davon ausgegangen werden, dass kein reproduzierendes Vorkommen des Feldhasen innerhalb des Plangebietes und des Umfeldes vorliegt.

#### 6.4 Boden und Wasser

In den unversiegelten Bereichen des Bebauungsplangebietes sind die typischen Braunerden aus lehmigem Schluff und schluffigem Lehm zu finden. Nur ein kleiner Teil dieser Böden im Nord-Osten wird als schutzwürdig eingestuft, wobei dieser Bereich bereits durch die vorhandene Bebauung vollständig überprägt ist.

Aufgrund der geringen Flächengröße der Neuversiegelung und der bestehenden Vorbelastungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu rechnen.

Die Böden im Untersuchungsraum haben eine hohe Wasserleitfähigkeit und haben somit eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser kommt im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vor, das gesamte Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Lennper Baches.

Insgesamt liegt aufgrund der weitgehend unversiegelten Flächen im Plangebiet eine mittlere Wertigkeit vor. Zu berücksichtigen sind die Vorbelastungen durch die innerstädtische Lage und die angrenzenden Friedhofsnutzung.

Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Neuversiegelung gehen von der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt aus.

#### 6.5 Klima und Luft

Das Plangebiet weist ein Parkklima auf, es liegt in unmittelbarer Nähe zu Siedlungs- bzw. Stadtklimatopen mit geringer Wertigkeit. Den Gehölzen kommt eine Bedeutung für das Mikroklima zu.

Es sind keine relevanten Emissionen mit einer Verschlechterung der Luftqualität durch die Planung anzunehmen.

#### 6.6 Landschaft

Die Landschaft des Bebauungsplanes wird geprägt durch eine von Baumreihen und Baumgruppen sowie durch Heckenbestände umgrenzte parkartige Rasenfläche. Das Gebiet ist Bestandteil der öffentlichen Grünfläche des Friedhofes Lennep und ist durch Wegeverbindungen an den Friedhof angeschlossen.

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Lage im erholungswirksamen Freiraum eine hohe Bedeutung zu. Es kommt durch die Planung zum Teil zu Teilüberprägungen, wobei die höherwertigen Gehölzstrukturen erhalten werden und durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung entsteht.

#### 6.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Zur Vermeidung und Verringerung möglicher zukünftiger umweltrelevanter Auswirkungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere nachfolgende Aspekte berücksichtigt:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das absolut notwendige Maß,
- Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Einbindung der Bebauung mittels der Ausweisung von Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen,
- Vermeidung von baubedingten Schädigungen der Buche im Süd-Osten und weiterer Gehölzbestände durch die Errichtung von Schutzzäunen (Anwendung der DIN 18920).

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Die alte Buche am südöstlichen Rand des Plangebietes stellt ein potenzielles Quartier für Fledermäuse dar. Zur Vermeidung einer Zerstörung von Ruhestätten streng geschützter Arten ist dieser Baum zu erhalten und vor baubedingten Schädigungen zu schützen.
- Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste infolge der Zerstörung von Nestern oder Eiern europäischer Vogelarten wird die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchgeführt.

## 6.8 Ausgleichsmaßnahmen

Über die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 605 bereits festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes in Form von:

- öffentlichen und privaten Grünflächen,
- der Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum,
- und der Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

sind zum aktuellen Zeitpunkt der Planung keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Innerhalb des B-Plangebietes stehen keine weiteren Flächen für den Ausgleich zur Verfügung.

## 6.9 Kompensation

Insgesamt führt die Planung zu einem Punktedefizit von 1.235 Punkten.

Im hier angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit weniger als 20.000 qm Grundfläche) kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Ausgleich entfallen.

Dies bedeutet, dass es sich im vorliegenden Fall zwar um einen Eingriff nach der Legaldefinition des BNatSchG handelt und im Bebauungsplan das Vermeidungs- und Minderungsprinzip der Eingriffsregelung abgearbeitet wird, jedoch keine Ausgleichverpflichtung für das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 1.235 Punkten nach dem angewendeten 10-stufigen Verfahren besteht.

## 6.10 Altlasten

Bis in die 1950er Jahre handelte es sich laut Recherche bei den Flächen des Plangebietes um Garten-/Grabeland, danach erfolgte die Bebauung mit Wohnhäusern und der Gärtnerei bzw. Nutzung als Grünfläche.

Derzeit besteht für das Plangebiet kein Altlastenverdacht. Die Altlastenersterfassung ergab ebenfalls keinen Hinweis auf die Notwendigkeit zur Durchführung weitergehender Untersuchungen.

Hinweise auf größere Anschüttungen, nutzungsbedingte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Es gibt keine Hinweise oder Untersuchungsergebnisse die darauf hindeuten, dass von der Fläche des Friedhofs der evangelischen Kirchengemeinde Lennep schadstoffhaltiges Grundwasser auf Nachbargrundstücke abfließt.

Es liegt für das Bebauungsplangebiet eine Bodenbeschreibung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte – Bodenschätzung – vor: Demnach handelt es sich bei dem Boden um eine Braunerde, bei der keine Pseudovergleyung, d.h. kein Stauwassereinfluss festgestellt wurde. Für die angrenzende Friedhofsfläche kann Vergleichbares angenommen werden.

Aus der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplangebiets liegen Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser vor. Darin wird die ausreichende Sickerfähigkeit bescheinigt und es werden keine Hinweise auf stauende Schichten im Bereich der für Bestattungen relevanten Bodenschichten gefunden.

Insgesamt bleibt Folgendes festzuhalten:

- Nach den bisherigen Erkenntnissen liegt kein nennenswerter Stauwassereinfluss im Bereich der Gräber und der darunter notwendigen Filterschicht vor.
- Es gibt bislang laut evangelischer Kirchengemeinde und dem FD Gesundheitswesen keine Probleme mit sogenannten Wachsleichen, d.h. konservierte Leichen, die auf Stauwassereinfluss zurück zu führen sind. Es ist davon auszugehen, dass eine weitgehende Zersetzung der Leichen stattfindet.
- Zwischen dem bebaubaren Bereich und dem mit Gräbern belegten Friedhofsbereich befindet sich ein Abstand von mindestens 20 Metern.
- Es gibt keine offenen Austritte von Grundwasser auf der Bebauungsplanfläche.

Dennoch soll eine Grundwassernutzung zu Privatzwecken (z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung) vorsorglich aus hygienischen Gründen unterbleiben. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde vermerkt.

### 6.11 Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des bereits seit 1982 genehmigten Regenüberlaufbeckens (RÜB) Jacobsmühle. Das Mischwasser wird der Kläranlage Radevormwald zugeleitet.

Im Luchsweg befindet sich ein vorhandener Mischwasserkanal.

Auf Grundlage ermittelter Flächendaten wurde das Netz durch die Remscheider Entsorgungsbetriebe (REB) mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Anschluss des Schmutzwassers an den Mischwasserkanal im Luchsweg ist möglich. Der Anschluss des Niederschlagswassers an den Mischwasserkanal im Luchsweg ist dann möglich, wenn die Haltung 735622 (Durchmesser DN 250, ca. 65 m Länge) seitens des Erschließungsträgers gegen einen größeren Durchmesser DN 300 ausgetauscht wird.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist zu berücksichtigen, dass für den Anschluss des das Bebauungsplangebiet entwässernden Kanalsystems an den Luchsweg eine nicht überbaubare Trasse festgesetzt wird, diese kann in den öffentlichen Fußweg, der das Plangebiet mit dem Luchsweg verbindet, umgesetzt werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Grundstückseigentümer private Regenwasserleitungen auf dem Bebauungsplangrundstück betreibt. Teile davon entwässern die befestigten Wege des Friedhofes. Die private Regenwasserkanalisation ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation der Brehmstraße angeschlossen. Es ist sicher zustellen, dass diese Wassermengen auch weiterhin in das Kanalsystem der Brehmstraße eingeleitet werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen müssen diese Privatkanäle entfernt werden, das Regenwasser der Friedhofswege wird in den zu errichtenden Kanal in der Planstraße geleitet und dem Mischwasserkanal des Luchsweg zugeleitet.

## **V. Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **1. Sozialplan / Bodenordnende Maßnahmen**

Die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines Sozialplanes gem. § 180 BauGB zur Realisierung der Bauleitplanung besteht aus heutiger Sicht nicht. Gleiches gilt für die Anwendung bodenordnender Maßnahmen.

### **2. Kosten**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 605 Gebiet: Albrecht-Thaer-Straße , Luchsweg und der Realisierung der geplanten Maßnahme entstehen für die Stadt Remscheid keine Kosten.

### **3. Finanzierung**

Da mit der Aufstellung des BP 605 keine Kosten für die Stadt Remscheid verbunden sind, entfällt eine entsprechende Finanzierungskonzeption und Mittelbereitstellung.

### Anlagen

1. Textliche Festsetzungen
2. Umweltfachliche Beurteilung (LBP) vom 23.04.2010
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.04.2010
4. Karte 1 Bestand und Konflikte April 2010
5. Stellungnahme Betroffenheit Feldhase und Orchidee vom 01.04.2010
6. Korrigierte Umweltfachliche Beurteilung (LBP) vom 25.11.2010
7. Korrigierte Austauschseiten LBP vom 25.11.2010
8. Stellungnahme des Büros Froelich und Sporbeck zu den Korrekturen LBP vom 25.11.2010
9. Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“