

Bebauungsplan Bo 12 in der Ortschaft Bornheim

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1 Lage des Plangebietes, vorhandene Nutzung

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim zwischen Heinestraße, Burgstraße, Wallrafstraße, Secundastraße und Königstraße.

Die Königstraße ist Schwerpunkt der Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung Bornheims, wodurch das Plangebiet an Bedeutung gewinnt.

Es handelt sich um einen zentralen, vom Bestand stark geprägten Planbereich. Vor allem im Bereich der Witthoffstraße, Heinestraße und Burgstraße (bis Einmündung Gebr. Grimm Str.) sind dörfliche Strukturen vorhanden. Eine Nachverdichtung des Bereiches hat im Bereich rund um die Gebr. Grimm Straße bereits stattgefunden. Die Stormstraße ist nur einseitig bebaut.

Im Plangebiet befinden sich ein Pfarrheim und eine Grundschule.

Des Weiteren sind drei private Parkplätze im Plangebiet. Sie befinden sich an der Heinestraße, an der Witthoffstraße sowie an der Secundastraße.

2 Planungsrechtliche Situation

Im Bereich der dörflichen Strukturen, entlang der Bebauungsgrenzen stellt der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dar. Im Bereich des Pfarrheims ist ein Sondergebiet, im Bereich der Schule eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Innenbereich sowie angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche bis zur Stormstraße ist im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt.

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für das Gebiet nicht.

3 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist Teil des in den Jahren 2003/2004 für die Innenstadt Bornheims aufgestellten Integrierten Handlungskonzepts. Dieses wurde mit dem Ziel aufgestellt, den seit längerem erkennbaren kritischen Entwicklungstendenzen, insbesondere hinsichtlich Verkehr und Geschäftsentwicklung, durch Aufzeigen von Handlungsmöglichkeiten, Maßnahmen und Zukunftsperspektiven entgegenzuwirken, um die Zukunft des Stadtzentrums als konkurrenzfähiger Versorgungs- und Wohnstandort zu gewährleisten.

Die Nutzung des Flächenpotenzials erlaubt drei Entwicklungsvarianten:

- **Variante 1:** Stärkung der gewerblichen Nutzung im innenstadtorientierten, nördlichen Teil des Plangebietes durch Schaffung von Parkplätzen und Nachverdichtung mit Wohnbebauung.
- **Variante 2:** Nachverdichtung mit Wohnbebauung und Beibehaltung des Stellplatzbestandes.

- **Variante 3:** geringe Nachverdichtung mit Wohnbebauung und Beibehaltung des Stellplatzbestandes.

Die Ohrbachstraße und Witthoffstraße stellen eine nicht ausreichende Erschließung dar. Ziel ist es, die Straßen für die geplante Nutzung auszubauen.

4 **Bebauung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt, sie wird jedoch erst festgesetzt, wenn entschieden ist, welche Planvariante realisiert werden soll.

Auf den unbebauten Flächen sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll an die bestehende Bebauung angepasst werden.

Es ist geplant, in den unbebauten Bereichen der Stormstraße, der Burgstraße und des östlichen Teils der Ohrbachstraße eine zweigeschossige Bauweise und im Bereich der Witthoffstraße und des westlichen Teils der Ohrbachstraße in Anpassung an die angrenzende Bebauung eine eingeschossige Bebauung festzusetzen.

- **Variante 1** hat mit zwei Stichwegen, die von der Ohrbachstraße abgehen, und einer Reihenhausbauung an der Stormstraße eine dichtere Bebauung als Variante 2. Insgesamt können ca. 43 Wohneinheiten realisiert werden.
Auf Grund der städtebaulichen Bedeutung des Hauses Nr. 74 an der Burgstraße und des Hauses Nr. 31 an der Ohrbachstraße, welche beide unter Denkmalschutz stehen, sollte eine zukünftige Bebauung in deren Nähe ebenfalls in einer solitären Stellung sein. Dieses wird durch größere Grundstücke und eine besondere Dachform (Zeltdach) im Gestaltungskonzept festgehalten.
- **Variante 2** hat eine weniger dichte Bebauung mit einem Stichweg südlich von der Ohrbachstraße abgehend. Der nördlich von der Ohrbachstraße abgehende Stichweg entfällt. Hier ist nur eine Bebauung entlang der Ohrbachstraße mit Doppelhäusern möglich. Auch an der Stormstraße wird eine weniger dichte Bebauung durch Doppelhäuser dargestellt. Insgesamt können ca. 41 Wohneinheiten realisiert werden.
- **Variante 3** hat mit ca. 27 Wohneinheiten die geringste Dichte an Bebauung. Es gibt keine Stichwege, welche eine dichtere Bebauung im Innenbereich ermöglichen würden. An dem nördlichen Teil der Ohrbachstraße sowie an der Stormstraße ist eine Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern möglich. Die Witthoffstraße wird nicht ausgebaut. Dies bedeutet, dass dort zukünftig nur die Sicherung des Bestandes möglich ist. Der Neubau von Häusern ist nicht möglich, da die Erschließung ohne einen Straßenausbau nicht gesichert ist.

5 **Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Gebr.-Grimm-Str. und über die Stormstraße für den motorisierten Verkehr erschlossen. Eine Anbindung für den Fuß-/Radverkehr an die Königstraße und Burgstraße erfolgt über die Witthoffstraße sowie östlich von der Ohrbachstraße über einen Fuß-/Radweg an die Burgstraße.

Dieser rückwärtig an der Schule vorbeiführende Weg dient auch als Zu- und Abfahrt der privaten Stellplätze der Schule (Lehrerparkplätze). Eine Durchfahrt mit Pkw in die Ohrbachstraße soll durch Aufstellen von Pollern verhindert werden.

Die Gebr.-Grimmstraße wurde bereits mit beidseitigem Gehweg ausgebaut. Eine Veränderung ist hier nicht erforderlich.

Die Ohrbachstraße sowie die Stormstraße soll östlich der Gebr.-Grimm-Straße in einer Breite von 7 m ausgebaut werden. Mit dieser Straßenbreite ist der Ausbau mit einseitigem Gehweg oder als Mischverkehrsfläche möglich. Bei diesen Straßen handelt es sich um die Verbindungssachse zwischen Secunda- und Burgstraße.

Der westliche Teil der Ohrbachstraße kann auf Grund von Platzmangel wegen der bestehenden Bebauung in allen 3 Varianten nur in einer Breite von 5,50 m ohne Gehwege ausgebaut werden.

- **Variante 1:** Vom östlichen Teil der Ohrbachstraße gehen zwei Stichwege ab, welche in der Breite von 5 m als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden sollen.

Der westliche Teil der Ohrbachstraße endet in einer Pkw-Wendeanlage auf der Witthoffstraße. Von diesem Teilstück geht ein Stichweg ab, der ebenfalls in einem ausgeweiteten Wendehammer auf der Witthoffstraße endet, die als Fuß/Radweg auf die Burgstraße und die Ohrbachstraße geführt wird. Dieser Wendehammer dient der Erschließung der dort bestehenden Häuser und bietet dreiachsigen Müllgroßraumfahrzeugen eine Wendemöglichkeit. Der Stichweg hat eine Breite von 7 m und gibt somit Müll- und Rettungsfahrzeugen ausreichend Platz für die Zu- und Abfahrt. Des Weiteren besteht bei dieser Breite die Möglichkeit, ohne Schwierigkeiten öffentliche Stellplätze für Besucher in der Verkehrsfläche zu schaffen. An der Einmündung des Stichweges wird ein Müllsammelplatz für die Anlieger der Ohrbach- und Witthoffstraße westlich dieser Einmündung angelegt, da dort keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.

Am westlichen Teil der Ohrbachstraße und an die Secundastraße ist der neue öffentliche und der bestehende private Parkplatz (Witthoffstraße) angeschlossen. Über die Ohrbachstraße ist eine Zu- und Abfahrt zum Parkplatz möglich. Über die Secundastraße besteht eine Zufahrt zum Parkplatz, die notwendig ist, da der Parkplatz vor allem auch von den Kunden der im Zentrum Bornheims angesiedelten Geschäfte genutzt wird und deshalb von dort direkt erreichbar sein sollte. Eine Pkw-Anbindung von der Witthoffstraße ist nicht vorgesehen, da die Straßenbreite zur Anbindung des Parkplatzes nicht ausreichend ist und ein Ausbau auf Grund der bestehenden Bebauung nur schwer möglich ist.

Die Witthoffstraße wird in dieser Variante als Fuß-/Radweg umgewidmet

- **Variante 2:** Vom östlichen Teil der Ohrbachstraße geht ein Stichweg ab, welcher in der Breite von 5 m als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden soll.

Der westliche Teil der Ohrbachstraße endet in einer Pkw-Wendeanlage auf der Witthoffstraße. Von diesem Teilstück geht ein Stichweg ab, der ebenfalls in einem ausgeweiteten Wendehammer auf der Witthoffstraße endet, die als Fuß/Radweg auf die Burgstraße und die Ohrbachstraße geführt wird. Dieser Wendehammer dient der Erschließung der dort bestehenden Häuser und bietet dreiachsigen Müllgroßraumfahrzeugen eine Wendemöglichkeit. Der Stichweg hat eine Breite von 7 m und gibt somit Müll- und Rettungsfahrzeugen ausreichend Platz für die Zu- und Abfahrt. Des Weiteren besteht bei dieser Breite die Möglichkeit, ohne Schwierigkeiten öffentliche Stellplätze für Besucher in der Verkehrsfläche zu schaffen. An der Einmündung des Stichweges wird ein Müllsammel-

platz für die Anlieger der Ohrbach- und Witthoffstraße westlich dieser Einmündung angelegt, da dort keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.

Eine Zu- und Abfahrt zum privaten Parkplatz an der Witthoffstraße ist weiterhin über die Witthoffstraße möglich. Sie endet als Sackgasse am Wendehammer der Ohrbachstraße, wodurch eine Durchfahrt für Pkw nicht möglich ist.

- **Variante 3:** Von der Ohrbachstraße gehen keine Stichwege ab. Daher wird der Wendehammer für Müllfahrzeuge im westlichen Teil des Plangebiets bereits in Höhe des westlichsten Baufeldes an der Ohrbachstraße festgelegt.

Der auch in dieser Variante dargestellte neue öffentliche und der bestehende private Parkplatz (Witthoffstraße) wird nur an die Secundastraße angebunden, wodurch der Verkehr, welcher durch den Parkplatz entstehen wird, komplett aus dem Wohngebiet herausgehalten wird.

Die Witthoffstraße wird in dieser Variante als Fuß-/Radweg umgewidmet.

6 Ruhender Verkehr

- **Variante 1 und 3:** Für zukünftige Nachverdichtungen und die Stärkung der gewerblichen Nutzung wird ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 39 Stellplätzen und der bestehende private Parkplatz mit zukünftig 10 Stellplätzen an der Ohrbachstraße / Ecke Witthoffstraße für Geschäftsleute, Kunden und Besucher der Innenstadt festgesetzt. Gegebenenfalls können Kontingente an Fremddauerparker vergeben werden.

In Variante 1 verläuft über den privaten Parkplatz an der Secundastraße eine Zufahrt zum Parkplatz. Eine Zu- und Abfahrt ist ebenfalls über die Ohrbachstraße möglich.

In Variante 3 ist gibt es nur eine Zu- und Abfahrt über die Secundastraße.

- **Variante 2** setzt wie bisher nur die bestehenden 3 privaten Parkplätze fest. Auf der restlichen Fläche des in Variante 1 und 3 vorgesehenen öffentlichen Parkplatzes soll Wohnbebauung entstehen. Der private Stellplatz an der Witthoffstraße mit zukünftig 15 Stellplätzen ist weiterhin von der Königstraße über die Witthoffstraße zu erreichen.

Die beiden privaten Parkplätze an der Heinestraße sowie an der Secundastraße sollen in allen Varianten ebenfalls festgesetzt werden. Durch die Zufahrt (Variante 1) oder die Zu- und Abfahrt (Variante 3) zum öffentlich/privaten Parkplatz an der Ohrbachstraße/Witthoffstraße müssen beim privaten Parkplatz an der Secundastraße Stellplätze entfallen.

7 Entwurf Umweltbericht

Kurzdarstellung – Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt eine Nachverdichtung mit Wohnbauung und dem hierfür erforderlichen Straßenausbau sowie in **Variante 1** und **3** einen öffentlichen Parkplatz fest.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

- ◆ Bundesnaturschutzgesetz

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich dauerhaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

◆ Baugesetzbuch:

Bodenschutzklausel (§ 1a): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen vermieden und durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen ausgeglichen werden.

◆ Landschaftsschutzgesetz NW:

Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen auch speziell die Gewährleistung menschlicher Erholung in Natur und Landschaft. Wasser als Lebensgrundlage des Menschen ist nachhaltig zu sichern.

◆ Landschaftsplan Bornheim Nr. 2:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bo 12 liegt außerhalb räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 der Stadt Bornheim.

◆ Bundesbodenschutzgesetz (§ 1):

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden.

◆ Landeswassergesetz §14:

Der Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld.

◆ Bundesimmissionsschutzgesetz :

Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

◆ Gebietsentwicklungsplan Region Bonn:

Ausweisung des Plangebietes als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

◆ Integriertes Handlungskonzept Königstraße (Rahmenplanung): keine Umweltschutzziele definiert.

Die hier dargestellten Ziele des Umweltschutzes werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bo 12 im Rahmen der Abwägung mit anderen Zielen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und umweltbezogene Auswirkungen der Planung

a) Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und Landschaft

Ökologisch höherwertige Biotope, welche geschädigt werden könnten, sind im Plangebiet und im Umgebungsbereich nicht vorhanden. Bisher wird die Fläche im Wesentlichen als Misch-/Wohngebiet und landwirtschaftliche Fläche genutzt

Die Funktion des Bodens wird beeinträchtigt, da durch den Bau von Häuser und einen Parkplatz Boden versiegelt wird.

Bisher ist die Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche mit einem Sondergebiet und einer Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die zukünftige Versiegelung war also abzusehen.

Abgesehen von der erforderlichen Versiegelung ist von Auswirkungen auf das Grundwasser nicht auszugehen, wenn die Wasserschutzverordnung eingehalten wird. Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld.

Auf Grund der neuen Bauflächen ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine erhöhte Luftbelastung ist hierdurch nicht zu erwarten.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem Verlust von Freiflächen, die mikroklimatisch als Kaltluftproduktionsflächen dienen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Klimas ist damit nicht verbunden.

b) FFH- und Vogelschutzgebiete (nach BNatSchG)

Im Geltungsbereich und im Umfeld sind keine FFH oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

c) Mensch und Bevölkerung allgemein

Für den Menschen sind gesundheitliche Aspekte wie die Naherholungsqualität und Aspekte des Immissionsschutzes von Bedeutung. Aufgrund ihrer innerstädtischen Lage ist die Fläche jedoch nicht mit einer Erholungsfunktion für den Menschen belegt.

Bei Realisierung der **Variante 1 und 3** sind die möglichen Lärmimmissionen auf Grund des öffentlichen Parkplatzes gutachtlich zu untersuchen und bei negativem Ergebnis Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Realisierung der **Variante 2** sind keine relevanten Auswirkungen durch Lärm zu erwarten.

d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es bestehen keine Erkenntnisse, dass Bodendenkmäler im Planbereich liegen. Auch sonstige Sachgüter werden nicht von der Planung beeinträchtigt.

e) Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Gemäß dem neuesten Stand der Technik werden Lärm- und Schadstoffemissionen im möglichen Rahmen gehalten, können aber nicht ausgeschlossen werden.

Soweit Abfälle und Abwasser im Änderungsbereich anfallen, werden diese durch die entsprechenden Träger sachgerecht entsorgt.

f) Erneuerbare Energien sowie Nutzung von Energie

Die Nutzung regenerativer Energien bleibt konkreten, künftigen Bauvorhaben vorbehalten.

g) Landschaftspläne und sonstigen Pläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bo 12 liegt außerhalb räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 der Stadt Bornheim.

h) Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten (nach EG Recht)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Gebiete mit Immissionsgrenzwerten, die entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB durch eine Rechtsverordnung festgesetzt sind, vorhanden.

i) Wechselwirkungen

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Belangen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine planungsrelevanten Auswirkungen erkennbar.

Eingriffsbewertung

Durch den Eingriff auf Grund der Inanspruchnahme von Grund und verliert die Fläche des Planbereiches an Wertigkeit. Durch Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken und bei Feststellung von Platzmangel auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes, soll der Wertverlust ausgeglichen werden. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt, wenn eine Entscheidung für eine Entwurfsvariante, nach Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, getroffen wurde. Ebenso werden dann erst die konkreten Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Für die Bereiche des Bebauungsplans, wo nur der Bestand gesichert wird, ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff hier bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Realisierung der Planung führt u.a. zur Verkleinerung von Hausgärten und zum Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Bei Durchführung der Planung kommt es durch die Herstellung der baulichen Anlagen zu einer Versiegelung von Flächen und damit zum Verlust der Bodenfunktion. Durch die Neuversiegelung der Flächen kommt es auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einem erhöhten oberflächlichen Abfluss.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem Verlust von Freiflächen, die mikroklimatisch als Kaltluftproduktionsflächen dienen.

Durch die Baumaßnahmen verändert sich das Ortsbild.

Durch die Steigerung des Verkehrsaufkommens, vor allem im Fall des Baus eines öffentlichen Parkplatzes, kommt es zu Lärmimmissionen, welche die bereits im Plangebiet lebende Bevölkerung beeinträchtigen könnten.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die unbebauten Flächen weiterhin Hausgärten und landwirtschaftliche Fläche bleiben.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da eine Bereitstellung von Wohnraum auf Grund der hohen Nachfrage gewährleistet werden muss, kann der Eingriff nicht vermieden werden.

Eine Minderung des Eingriffs wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücksflächen im Plangebiet durchgeführt. Ist aus Platzmangel dort ein vollständiger Ausgleich nicht möglich, werden die restlichen Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche durchgeführt.

Planungsalternativen

Es wurden drei Entwurfsvarianten entwickelt. **Variante 1** setzt im Gegensatz zur **Variante 2** und diese gegenüber **Variante 3** eine dichtere Bebauung fest. Je größer die Versiegelung des Bodens ist, desto mehr nachteilige Auswirkungen wird es geben. Da das Plangebiet jedoch im zentralen Bereich Bornheims liegt, welcher eine optimale Versorgung gewährleistet, sollte eine höhere Verdichtung angestrebt werden.

Es gibt auf Grund der Standortqualitäten keine Alternativfläche. Des Weiteren ist eine Nachverdichtung eines Innenbereiches einer Versiegelung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen.

Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bisher wurden noch keine besonderen technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt. Es gab bisher auch keine Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.

Zur Ermittlung des Eingriffs wird die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW verwendet: „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

Bei Festsetzung eines öffentlichen Stellplatzes im Plangebiet (**Variante 1** und **3**) soll eine gutachtliche Stellungnahme zu den Lärmimmissionen in Auftrag gegeben werden.

Zusammenfassung

Die Stadt Bornheim hat zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beschlossen, den Bebauungsplan Bo 12 aufzustellen.

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4), 2 a BauGB erstellt.

Im vorliegenden Planungsfall ist davon auszugehen, dass es zu Umweltauswirkungen beim Schutzgut Boden und beim Schutzgut Mensch kommen wird. Es wurden drei Planungsvarianten entwickelt. **Variante 1** mit einer höher verdichteten Bebauung und einem öffentlichen Parkplatz wird mehr negative Auswirkungen aufweisen als **Variante 2** mit einer geringer verdichteten Bebauung und **Variante 3** mit der geringsten Baudichte und öffentlichen Parkplatz. Trotzdem ist auf Grund der hohen Standortqualität **Variante 1** zu bevorzugen.

Alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Sollte ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs durch die Planung innerhalb des Gebietes nicht zu erreichen sein, müssen die restlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.