

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Me 15 in der Ortschaft Merten

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum Vorentwurf gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Me 15 der Stadt Bornheim befindet sich am östlichen Ortsrand von Merten und ist westlich der Landesstraße 183 gelegen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Kreuzstraße
- Im Westen durch die Mozartstrasse
- Im Süden durch die Beethovenstraße
- Im Osten durch die Bonn-Brühler-Straße (L 183)

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 9 ha und ist ein von Nordwesten nach Südosten abfallendes Gelände, mit rd. 3,5 % Neigung.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15 in der Ortschaft Merten soll in erster Linie eine städtebauliche Neuordnung für den Bereich zwischen Kreuzstraße, Mozartstrasse, Beethovenstraße und Bonn-Brühler-Straße (L 183) eingeleitet werden.

Nach planerischer Abstimmung der vorhandenen Bebauung sollen im Innenbereich neue Wohnbauflächen sowie Flächen für den Einzelhandel ausgewiesen werden. In diesem Rahmen sollen die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass in einem Teilbereich des Plangebietes das im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim vorgesehene Nahversorgungszentrum (NVZ) weiter entwickelt werden kann. Hier soll die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounter in Verbindung mit zwei Fachmärkten für Bekleidung und Getränke erfolgen, die im Wesentlichen der Nahversorgung der Ortschaft Merten aber auch der Versorgung der Ortschaften Rösberg und Hemmerich dient.

3. Bestandssituation

Bebauung

Die Randbereiche des Plangebietes sind im Norden, Westen und Süden geprägt durch eine überwiegend zweigeschossige Bebauung, die im Erscheinungsbild - bis auf geringe Ausnahmen - sehr heterogen wirkt.

Die Grundstücke sind straßenseitig bis auf jeweils ein Grundstück an der Kreuz- und der Beethovenstraße bebaut.

Nutzung/Freiflächen

In den Randbereichen des Plangebietes überwiegt die Wohnnutzung, die vor allem im Bereich der Beethovenstraße und geringfügig im Bereich der Mozart- und der Kreuzstraße durch Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen ergänzt wird:

Beethovenstraße: Restaurant, Ärzte, Apotheke, Reinigung, Versicherungsagentur, Sparkassenfiliale

Mozartstraße: Heizung-/Sanitärbetrieb

Kreuzstraße: Versicherungsagentur, Autohandel

Die Grundstückstiefen in den Randbereichen des Plangebietes sind unterschiedlich:

- an der Kreuzstraße rd. 120 m
- an der Mozartstraße zwischen 38 m und 85 m
- an der Beethovenstraße rd. 80 m

Die dortigen bebauten Grundstücke werden überwiegend als Hausgärten genutzt. Bei einigen Grundstücksflächen südlich der Kreuzstraße werden Flächen im hinteren Grundstücksbereich landwirtschaftlich genutzt.

Die verbleibende Innenfläche wird derzeit als Obstanbaufläche genutzt.

Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an innerörtliche Erschließungsstraßen, von denen aus die Erschließung aller angrenzenden Grundstücke erfolgt.

Von der im Osten angrenzenden Bonn-Brühler-Straße (L 183) aus wird die vg. Obstanbaufläche erschlossen.

In der Beethovenstraße befinden sich eine Bushaltestellen der Linie 818, ein Haltepunkt der Stadtbahnlinie 18 liegt in fußläufiger Entfernung. Entlang der Bonn-Brühler-Straße verläuft ein Fuß-/Radweg parallel zur Plangebietsgrenze.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahre 2003 ist der Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim vom 12.02.1991 sind die bebauten Randbereiche entlang der Kreuz-, Mozart-, und Beethovenstraße als Wohnbauflächen dargestellt; der unbebaute Innenbereich sowie die an der L 183 gelegenen Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft.

Am 26.10.2006 hat der Rat der Stadt Bornheim die Neuaufstellung des FNP beschlossen. Die aktuell vorliegenden Fassung (Offenlageentwurf) des FNP stellt die bisherige Fläche für die Landwirtschaft als Wohnbauflächenerweiterung im Norden, als Sondergebiet im mittleren Bereich sowie parallel zur Landesstraße 183 als Mischgebiet dar. Das Verfahren zur Neuaufstellung ist noch nicht abgeschlossen.

4.3 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt mit seinen Randbereichen entlang der Kreuz-, Mozart- und Beethovenstraße innerhalb einer Abrundungssatzung gemäß §34 BauGB.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) BauNVO wäre unter diesen Voraussetzungen dort nicht zulässig.

4.4 Verkehrliche Situation / Das Plangebiet ist durch die umgebenden, angrenzenden Straßen (Kreuz-, Mozart-, Beethoven- und Bonn-Brühler-Straße (L 183) ausreichend erschlossen. Die Landesstraße 183 liegt bezogen auf das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt. Auf Grund der Überlegungen aus der Rahmenplanung sind im Plangebiet verschiedene Baugebiete mit zum Teil getrennten Erschließungen möglich:

- Wohngebiet "Kreuzstraße" mit direkter Anbindung an die Kreuzstraße.
- Sondergebiet (Nahversorgung) mit direkter Anbindung an die Landesstraße 183. Mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel, Euskirchen wurde hinsichtlich der Anbindung des Sondergebietes (SO - Nahversorgungsstandort) eine Kreisverkehrslösung abgestimmt, die Grundlage der weiteren Planung ist. Der außerhalb des Plangebietes (östlich der Landesstraße 183) gelegene landwirtschaftliche Betrieb der Firma Schmitz-Hübsch (Obstproduzent mit Direktvermarktung) wurde bei der gewählten Kreisverkehrslösung mit seiner heutigen Grundstücksanbindung berücksichtigt.
- Wohngebiet "Beethovenstraße" mit einer Anbindung über die Zufahrt zum Sondergebiet.

4.5 Emissionen

Im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung/Machbarkeitsstudie¹ durchgeführt.

Das Ingenieurbüro IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler untersuchte in dieser Studie sowohl die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes als auch die Anbindung des Plangebietes an die Bonn-Brühler-Straße (L 183) als Kreisverkehrsgeometrie. Auch die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die benachbarten Knotenpunkte L183 / Beethovenstraße (unsignalisiert) und L183 / Kreuzstraße (signalisiert) - letzterer insbesondere hinsichtlich möglicher Rückstauerscheinungen von der Lichtsignalanlage in den neuen Kreisverkehrsplatz – wurden in diesem Zusammenhang analysiert.

Neben dem geplanten Sondergebiet wurden auch die beiden südlich und nördlich vorgesehenen Wohngebiete in die Untersuchung einbezogen, so dass insgesamt folgende 3 Prognosebelastungsvarianten bewertet wurden:

P1 – Analyse + Sondergebiet

P2 - Analyse + Sondergebiet + südliches Wohngebiet

P3 - Analyse + Sondergebiet + südliches Wohngebiet + nördliches Wohngebiet

Die für den Bereich der vorgesehenen Anbindung sowie für die beiden o.a. Knotenpunkte notwendigen Verkehrsbelastungsdaten (Knotenstromzählungen) wurden an so genannten "repräsentativen Zähltagen" durch allgemein anerkannte Ermittlungs- und Zählverfahren erhoben.

Das Ingenieurbüro führte seine leistungstechnischen Berechnungen nach bundesweit anerkannten Berechnungsprogrammen und basierend auf den derzeit gültigen Richtlinien der HBS durch. Hinsichtlich der durch den Bebauungsplan ausgelösten Verkehre kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass diese Zusatzverkehre an den oben genannten 3 Knotenpunkten für alle untersuchten Belastungsvarianten P1 bis P3 aus leistungstechnischer Sicht abwickelbar sind. Nicht zu erwarten sind auch Behinderungen im neuen Kreisverkehrsplatz durch Rückstauerscheinungen aus der benachbarten Lichtsignalanlage.

¹ Verkehrsuntersuchung/Machbarkeitsstudie zum BP Me 15, IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, Stand 29. April 2009

5. Ziele und Zwecke der Planung

Nach dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) vom 19.06.2007 ist im § 24a geregelt, dass die Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche räumlich und funktional festlegen.

Die Stadt Bornheim hat im Jahre 2007 von der BBE Unternehmensberatung für Bornheim ein "Einzelhandels- und Zentrenkonzept" aufstellen lassen mit dem Ziel, die Einzelhandelssituation in der Stadt zu analysieren und darauf aufbauend ein Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten. Wichtige Aufgaben waren hierbei:

- Vorschläge zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Standortkonzept für die Nahversorgung in den Ortschaften.

Die Analyse zeigt u.a., dass ein Handlungserfordernis für den Ausbau des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten besteht. Der vom Gutachter vorgeschlagene Nahversorgungsbereich für Merten erstreckt sich im Wesentlichen beiderseits der Kirch- und Beethovenstraße sowie westlich der Bonn-Brühler-Straße.

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragte den Bürgermeister, Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters zwischen Walberberg und Kardorf zu prüfen, wobei Merten erste Priorität haben sollte.

Es wurden vier Standorte nach unterschiedlichen Kriterien untersucht und bewertet.

Alle Standorte liegen an der Bonn-Brühler-Straße, da innerhalb der Ortsmitte Merten keine Flächenpotentiale zur Ansiedlung kundenfrequenzstarker Einzelhandelsbetriebe verfügbar sind.

Unter Beachtung der Maßstäbe des neuen Landesentwicklungsprogramms (LEPro) vom 19.06.2007 entschied sich der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 06.03.2008 für den Innenbereich der Flächen zwischen Bonn-Brühler-Straße, Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtblocks zu gewährleisten, wurde ein rahmenplanerisches Gesamtkonzept mit Aussagen zu Erschließung, Bebauung, Nutzung und Freiflächen erarbeitet, das damit grundsätzliche Aussagen zu den städtebaulichen Zielvorstellungen im Plangebiet enthält und als Rahmen und Grundlage für weitere Planungen dient.

Angestrebt wird die Entwicklung der Wohnbebauung und eines Nahversorgungsstandortes in der Plangebietsmittle unter Berücksichtigung der vorhandenen umgebenden Bebauung.

Bei der Größe des Lebensmittel-Discounters handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb, für den die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich ist.

Die Ausweisung eines Sondergebiet (SO – Nahversorgungszentrum) für den Nahversorgungsstandort ist in einem Teilbereich der heutigen Obstanbaufläche beabsichtigt. Entsprechend gestaltet sich die aktuelle Darstellungen des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim. Diese Standortentwicklung wird durch einen privaten Investor geplant, um dort eine ortsnahe Versorgung für die Ortschaft Merten aber auch für die im nahen Umfeld gelegenen Ortschaften Rösberg und Hemmerich zu verwirklichen.

Die Grundstücksfläche des Nahversorgungsstandortes (ohne die öffentliche Zufahrt) beträgt rd. 1,6 ha.

Der Investor beabsichtigt auf dem Grundstück bis zu vier Handelseinrichtungen anzusiedeln:

- Lebensmittel – Discounter mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche (VK)
- Getränkemarkt mit rd. 800 m² VK
- Drogeriemarkt mit rd. 500 m² VK
- Textilmarkt mit rd. 600 m² VK.

Da die Ortschaft Merten im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsschwerpunkt (ASB) dargestellt ist und die Voruntersuchungen zum neuen Flächennutzungsplan deutlich zeigen, dass Bedarf zur Entwicklung des Stadtgebietes hinsichtlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen besteht, sollen parallel zum vorgenannten Nahversorgungsstandort auch die bislang noch unbebauten Flächen im Norden und Süden des Plangebietes entwickelt werden:

- **Bereich Kreuzstraße**

Im Bereich südlich der Kreuzstraße befinden sich Grundstücke mit einer Tiefe von rd. 120 m. Mit einer Stickerschließung von der Kreuzstraße aus könnte hier ein kleineres Baugebiet mit insgesamt ca. 20 Einfamilienhäusern auf den jeweils hinteren Grundstücksflächen realisiert werden. Vorausgesetzt ist die Mitwirkungsbereitschaft aller dortigen Eigentümer.

- **Bereich Beethovenstraße**

Hier befinden sich Grundstücke mit einer Tiefe von rd. 80 m, so dass die rückwärtigen Grundstücksflächen zusätzlich mit insgesamt ca. 17 Einfamilienhäusern bebaut werden könnten.

Des Weiteren soll die Bestandsbebauung entlang der Kreuzstraße, der Mozartstraße und der Beethovenstraße im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch planerische Festsetzungen entsprechend gesichert werden.

6. Rahmenplanung und Städtebauliches Konzept

6.1 Erschließung

6.1.1 Fahrerschließung

Wie bereits unter 4.4. bereits beschrieben ist eine Gliederung des Plangebietes in drei Baugebiete möglich:

Baugebiet 1: Wohngebiet "Kreuzstraße"

Die Erschließung dieses Wohngebietes ist über ein derzeit noch unbebautes Grundstück, südlich der Kreuzstraße (Flurstück 127), in Form einer Stickerschließung mit Wendemöglichkeit vorgesehen.

Baugebiet 2: Sondergebiet (SO)

Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der Bonn-Brühler-Straße (L 183) aus über eine neu zu erstellende Kreisverkehrsanlage, deren Lage im Bereich der Landesstraße durch die heutige Zufahrt zu dem vorhandenen Betrieb (Fa. Schmitz-Hübsch) östlich der L 183 bestimmt wurde.

Auf Grund von Bedingungen (Baukörper, Stellplätze, Anlieferung) im Bereich der Fläche des Nahversorgungsstandort ist die Straßenführung nur in einer geschwungenen Trassenführung möglich.

Von den sonstigen das Plangebiet umgebenden Straßen ist keine Zufahrtmöglichkeit zum Nahversorgungsstandort vorgesehen.

Schalltechnische Voruntersuchung²:

Bezogen auf die rahmenplanerischen Überlegungen eines mittig gelegenen Sondergebietes (SO – Nahversorgung) mit angrenzenden - zum Teil vorhanden und zum Teil geplant - Wohnbauflächen sollte eine Einschätzung der Geräuschsituation untersucht werden.

Eine erste Ermittlung der Geräuschimmissionen in der angrenzenden Wohnnachbarschaft anhand einer Schallausbreitungsrechnung und einer Beurteilung nach TA Lärm ergab keine Lärmkonflikte mit der angrenzenden Bestandsbebauung der Kreuz-, Mozart- und Beethovenstraße.

² KRAMER Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan Me 15 der Stadt Bornheim, Stand 23. April 2009

Die ergänzende Wohnbebauung nördlich und südlich des Sondergebietes erfordert allerdings entsprechende Schallminderungsmaßnahmen, da die Abstände zum Sondergebiet deutlich geringer als bei der Bestandsbebauung sind.

Die Maßnahmen bezogen auf die zusätzliche WA-Nutzung sind:

- Die Laderampe des Discountmarktes wird in einfacher Ausführung eingehaust, oder erhält an der Westseite eine absorbierende Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe
- Die Stellplatzanlage erhält nach Südwesten, nach Südosten und nach Nordosten eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand

Baugebiet 3: Wohngebiet "Beethovenstraße"

Für das Wohngebiet "Beethovenstraße" ist ausgehend von der vg. Zufahrt zum Nahversorgungszentrum ein Erschließungsstich mit einer Wendemöglichkeit vorgesehen.

6.1.2 Stellplätze

Für den Nahversorgungsstandort ist eine entsprechend den Erfordernissen dimensionierte Stellplatzanlage mit rd. 200 Stellplätzen geplant.

Die notwendigen Stellplätze bei den Wohngebieten sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

6.1.3 Fuß- und Radwege

Die innerörtlichen Straßen entlang der Plangebietsgrenzen verfügen auf Grund des vorhandenen Straßenausbaus über gesonderte Fußwege. Parallel zur Bonn-Brühler-Straße verläuft – durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt - ein gesonderter Fuß- und Radweg.

Zusätzlich soll der neue Nahversorgungsstandort in der Plangebietsmitte durch drei neue Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer besser an die umliegenden Straßen / Ortszentrum angebunden werden.

Durch die Anbindung mittels Fuß- und Radwegen kann eine unmittelbare Verknüpfung mit dem Ortskern von Merten erfolgen. Hierdurch würden auch fußläufige Einkäufe vom neuen Parkplatz am Nahversorgungsstandort aus im Ortszentrum von Merten möglich.

6.2 Bebauung

Nahversorgungszentrum:

Die Gebäude des geplanten Nahversorgungsstandort gruppieren sich um eine Stellplatzanlage. Der Lebensmitteldiscounter (rd. 60 x 35 m) ist im südöstlichen Grundstücksbereich als freistehender Baukörper vorgesehen, während die drei Fachmärkte als winkelförmig geplantes Gebäude entlang der westlichen und nördlichen äußeren Grundstücksgrenzen platziert wurde.

Die gewählte Gebäudeanordnung erfolgte unter Beachtung der umgebenden Bebauungen und Nutzungen, um negative Auswirkungen und Störungen durch Fahrverkehre und Betriebsgeräusche auf die im Umfeld vorhandenen Wohngebäude aber auch auf die evtl. hinzukommenden Wohngebäude der beiden Baugebiete von vorneherein zu minimieren.

Als Baukörperhöhen sind hier maximale Höhen von rd. 8,00 m geplant. Die Gebäude erhalten Flach- bzw. flach geneigte Dächer.

Wohngebiete:

In den dargestellten beiden Wohngebieten sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, als Einzel- und Doppelhäuser, vorgesehen, die sich mit ihren Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung orientieren.

Im Bereich des Baugebietes Kreuzstraße könnten rd. 20 zusätzliche Wohngebäude und im Bereich des Baugebietes Beethovenstraße rd. 17 zusätzliche Wohngebäude entstehen.

6.3 Grün- und Freiflächen

Das geplante Nahversorgungszentrum wird zu den angrenzenden Grundstücken im Norden, Westen und Süden hin eingegrünt und bepflanzt. Zudem wird die Stellplatzanlage durch Grünflächen und Baumstandorte gegliedert.

Diese Maßnahmen dienen zum einen der Verbesserung des Erscheinungsbildes und zum anderen ist es ein Teil des notwendigen Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft, der damit z.T. unmittelbar im Eingriffsgebiet ausgeglichen werden kann.

Eine abschließende Berechnung des Eingriffs erfolgt zur öffentlichen Auslegung. Sofern die Kompensation nicht vollständig im Plangebiet erfolgen kann, werden ersatzweise entsprechende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kanal erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen in den umgebenden Straßen.

7. Umweltbelange / Beurteilung der Schutzgüter³

7.1 Bestandssituation

Das Plangebiet wird von den Straßen Kreuzstraße, Mozartstraße, Beethovenstraße und Bonn-Brühler-Straße (L183) begrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von rund 9 ha. Der Innenbereich wird durch eine große zusammenhängende Obstbaumplantage geprägt. Die Randflächen zu den Seitenstraßen werden durch Wohnbebauung eingenommen, deren Freiflächen unterschiedlich ausgebildet sind. Der überwiegende Teil wird nach der Biotoptypenkartierung zum Umweltbericht zum FNP als "Wohnbebauung bzw. dörfliche Siedlungsbereiche mit strukturarmen Gärten" eingestuft. Mehrere Parzellen an der Beethovenstraße und zwei Parzellen an der Kreuzstraße werden als "Dörfliche Siedlungsbereiche mit strukturreichen Gärten" eingestuft. Dazwischen liegen kleinere Flurstücke mit Acker oder Sonderkulturen. Entlang der L 183 befindet sich eine Heckenpflanzung mit einer Baumreihe.

7.2 Geltendes Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim sind die bebauten Blockränder entlang der Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße bereits als Wohnbaufläche dargestellt; der unbebaute Innenbereich sowie die an der L183 gelegenen Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft.

7.3 Beurteilung der Schutzgüter

Da das Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, werden im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - abgewogen. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden werden und damit insgesamt eine Verbesserung der Lebensqualität durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für die nachfolgend zu den einzelnen Schutzgütern getroffenen Aussagen wurden auch die Ergebnisse des Umweltberichtes zum FNP, Anlage 1 Standortdossiers herangezogen.

³ RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, im April 2004

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen. Durch das Biotopkataster der LANUV⁴ erfasste Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld sind nicht Bestandteil eines europäischen Schutzgebietes. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie kommen ebenfalls nicht vor.

Es liegen keine konkreten Hinweise oder Beobachtungen seitens der Stadt oder der Fachbehörden über das Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet vor.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Fledermäuse die Gartenflächen mit ihrem Baumbestand als Teillebensräume (Jagdrevier) nutzen. Ein Verlust dieser möglichen Teillebensräume wird jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Bestandes führen, da im Umfeld des Plangebietes weitere strukturierte Gehölzbestände vorhanden sind.

Schutzgut Landschaft und Erholungseignung

Die landwirtschaftliche Nutzfläche mit den intensiven Obstanbauflächen ist für die Öffentlichkeit nicht erschlossen und von der L 183 bedingt durch eine Heckenabpflanzung nicht einsehbar. Es sind keine erholungswirksamen Strukturen im Plangebiet vorhanden. Entlang der L 183 ist ein breiter Streifen durch Lärmbelastung beeinträchtigt. Die Gärten im Anschluss an die Wohngebäude dienen der privaten Erholungsnutzung.

Für das Ortsbild prägend sind die lückenhafte Baumallee und die Heckenpflanzung östlich angrenzend an das Plangebiet.

Schutzgut Boden

Der landwirtschaftlich genutzte Teil des Plangebiets liegt ausnahmslos im Bereich von Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit auf Grund der hohen Bodenfruchtbarkeit.

Im Bereich eines heutigen Gebrauchtwagenhandels war vormals eine Tankstelle angesiedelt. Dieser Bereich ist als Altlastenverdachtsfläche bekannt. Das Gefährdungspotenzial ist nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist nicht als Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Der Grundwasserflurabstand mit mehr als 30 m ist sehr groß wodurch das Grundwasser gegen Stoffeinträge geschützt ist. Eine Gefährdung des Grundwassers durch geplante Nutzungen ist damit nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima, Luft

Das derzeitige 'Freilandklima am Siedlungsrand' wird sich zu einem "Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche" hin verändern. Durch den zunehmenden Ziel- und Quellverkehr kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen. Die Änderungen der lufthygienischen und der klimatischen Situation wird dennoch als geringfügig eingestuft.

⁴ Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LANUV): Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die angrenzende Wohnbebauung ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Eine Regelung erforderlicher Immissionsschutzvorkehrungen wird basierend auf den Untersuchungsergebnissen für den Bebauungsplan formuliert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter sind nicht vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zur Zeit liegen keine Angaben zur Bodendenkmalpflege vor. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG werden beachtet und im Bebauungsplan darauf verwiesen.

7.4 Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes erfolgt die ökologische Bewertung nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen"⁵ dem Vereinfachten Verfahren. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Die sich mit der Umsetzung der Planung ergebende ökologische Wertminderung zwischen der Bestands- und der Planungssituation wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Die Art der Begrünung und Bepflanzung wird im Zuge der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgelegt.

7.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes und den erforderlichen Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Ein zu erwartendes Defizit bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird durch externe Ersatzmaßnahmen oder durch Zahlung eines Kompensationsgeldes ausgeglichen. Eine genaue Festlegung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.

⁵ Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (Hrsg.): "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen" (vereinfachtes Verfahren), Stand Mai 2001