

Bebauungsplan VI-8, Rath-Anhoven – Rather Straße / Bereich B

Entwurfsbegründung

1.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Die Ortslage Rath-Anhoven wurde in den letzten Jahren durch die Realisierung der Wohnbebauung im Bereich der Enzianstraße in nordöstlicher Richtung in Teilbereichen arrondiert. In Folge dessen ist beabsichtigt, die derzeitigen Freiflächen zwischen Enzianstraße und der B 57 (Gladbacher Straße) ebenfalls einer Wohnbebauung zuzuführen, um zum einen die Ortslage in diesem Bereich insgesamt abzurunden und landschaftsgerecht einzubinden und zum anderen eine maßvolle Wohnbauentwicklung mit rund 18 Wohneinheiten für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglichen. Zielsetzung der Planaufstellung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern mit einer Ortsrandbegrünung innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

2.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Rath-Anhoven. Es wird im Südwesten durch die Rather Straße und im Nordosten durch die Gladbacher Straße (B 57) begrenzt. Das Plangebiet liegt nach den Katasterangaben in der Gemarkung Wegberg, Flur 81. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch eindeutig festgesetzt.

3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist derzeit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Als städtebauliche Zielsetzung weist der wirksame Flächennutzungsplan das Gebiet als Wohnbaufläche mit einer Ortsrandeingrünung in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung aus. Für das angrenzende Wohngebiet Enzianstraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan VI-8, Rath-Anhoven – Rather Straße / Bereich A aus dem Jahre 2000. Die vorhandene südlich angrenzende Wohnbebauung ist nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Für das westlich angrenzende Gewerbegebiet August-Horch-Allee wurde 2004 der Bebauungsplan VI-10, Rath-Anhoven – Gewerbegebiet Gladbacher Straße / In Schönhausen rechtskräftig.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

In Folge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung und zur Einbindung der Neubauten in die nähere bauliche Umgebung und in den Landschaftsraum werden die nachfolgenden Regelungsinstrumente festgesetzt:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung, aber auch im Hinblick auf die bestehende angrenzende Wohnnutzung, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe werden die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Für die vorgenannten Nutzungsarten bestehen bereits außerhalb des Plangebietes ausreichende Flächengrößen in städtebaulich verträglichen Lagen zur Verfügung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Flächen in Abhängigkeit von der beabsichtigten zukünftigen baulichen Nutzung festgesetzt. Durch die Dimensionierung der überbaubaren Flächen wird einerseits eine individuelle Gestaltung der jeweiligen Einfamilienhäuser ermöglicht und die Gartenbereiche von einer Bebauung andererseits freigehalten.

4.2.2 Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wird 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Damit ist eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Flächen – auch im Sinne der Zielsetzung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden – gewährleistet.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse abgeleitet aus dem angrenzenden Bestand. Die Neubebauung kann somit hinsichtlich der Bauvolumen (Erdgeschoss + Dachgeschoss) harmonisch eingebunden werden.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe gewährleistet, dass sich die neue Bebauung im Plangebiet maßvoll in den Bestand einfügt und insbesondere aufgrund der Lage am Siedlungsrand das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt. Die gewählte Firsthöhe leitet sich einerseits aus dem Bestand ab und sichert andererseits ausreichende Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Höhenentwicklung zukünftiger Gebäude. Die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe und Traufhöhe dienen ebenfalls der Bestimmung der Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander.

4.2.5 Bauweise

Durch die Festsetzung, dass innerhalb des Plangebietes nur Einzelhäuser zulässig sind und durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, wird einerseits die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen die vorhandene lockere dörfliche Baustruktur fortzusetzen und zugleich ein landschaftsverträglicher Übergang ermöglicht. Darüber hinaus besteht die Chance, durch die stadteneigene Parzellierung und Vermarktung der zukünftigen Wohngrundstücke diese Zielsetzung umzusetzen.

4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Gartenbereiche zu unterbinden und zur Gestaltung eines geordneten Straßenraumes sind im Plangebiet Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Bereiche für Stellplätze unzulässig. Durch den festgesetzten Mindestabstand zwischen Garage und Verkehrsfläche steht diese Zone als zusätzliche Stellplatzfläche zur Verfügung.

Nebenanlagen, wie etwa Gartenhäuser, können durch entsprechende Festsetzungen bis zu einer städtebaulich verträglichen Größe errichtet werden, um die diesbezüglichen Gestaltungsvorstellungen in den Gartenbereichen zu ermöglichen. Zugleich sind der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen (z.B. Pump-, Trafostationen) als Ausnahmen zulässig. Die vorhandene Trafostation im Bereich der Rather Straße wird durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Ferner wird festgesetzt, dass Wintergärten und überdachte Terrassen die rückwärtige Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten dürfen, um so eine zusätzliche in transparenter Ausführung städtebaulich

verträgliche bauliche Ausnutzung (auch in Form von späteren Anbauten) zu ermöglichen.

4.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird im Westen von der B 57 (Gladbacher Straße) tangiert. Im Nordwesten befindet sich ein Asphalt- und Betonmischwerk sowie in südwestlicher Richtung ist ein Gewerbegebiet vorhanden. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens vom 16.02.2008 wurden diese Emittenten durch die Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH betrachtet und die Auswirkungen auf das Plangebiet ermittelt. Dieses Gutachten wird als Anlage der Begründung beigefügt.

Die Gutachter kommen zu folgenden Kernaussagen:

- Die Bundesstraße B 57 (Gladbacher Straße) ist nach einer Zählung aus dem Jahre 2005 mit 10.560 Kfz / Tag stark belastet. Die derzeit stärkste Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet geht von dieser Verkehrsbelastung aus.
- Bei der jetzt gegebenen Betriebssituation des Asphalt- und Betonmischwerks liegen innerhalb des Plangebietes keine maßgeblichen Immissionsorte. Mittelfristig werden Abgrabungen zur Gewinnung von Kiesen und Sanden im Nahbereich des Plangebietes durch den Firmeninhaber angestrebt. Eine unkritische Tagnutzung für den geplanten Abgrabungsbereich ist für das Plangebiet aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht herstellbar.
- Das ausgewiesene Gewerbegebiet August-Horch-Allee stellt nach Aussage der Gutachter keine Immissionskonflikte bezogen auf das Plangebiet dar.

In Anbetracht der hier gegebenen Straßenverkehrslärmeinwirkungen und künftiger möglicher Abgrabungen auf dem Betriebsgelände des Asphalt- und Betonmischwerkes werden daher zur Erzielung eines ausreichenden Schall-Immissionsschutzes aktive und passive Maßnahmen festgesetzt. Somit ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von mindestens 3 m bzw. in Teilbereichen von mindestens 2 m bezogen auf das Straßenniveau der B 57 anzulegen. Die Ausbildung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme als Wall stellt mit Hilfe einer entsprechenden Begrünung im Gegensatz zu einer Lärmschutzwand eine landschaftsverträglichere Einbindung sicher.

Zusätzlich werden passive Maßnahmen erforderlich. So sind im Plangebiet sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen für die jeweiligen Dachgeschosse, welche westlich oder nördlich ausgerichtet sind, nur für Reinigungszwecke offenbar auszubilden. Für Räume, welche nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, wie z.B. Treppenträume, Badezimmer usw. können Fenster ohne besondere Anforderungen an den Schallschutz verwendet werden. Weiterhin werden erforderliche

resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w, res}$) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für unterschiedliche Bereiche festgesetzt.

Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wird der allgemeinen Anforderung der Bauleitplanung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen. Andere Immissionsbelange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht angeführt.

4.5 Erschließung / Straßenverkehrsfläche

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt zukünftig von der B 57 / Gladbacher Straße unmittelbar über die Rather Straße. Damit ist eine leistungsfähige und ausreichend dimensionierte Anbindung von der überörtlichen Hauptverkehrsstraße über eine Wohnsammelstraße gegeben.

Aufgrund der geringen Anzahl von lediglich rund 18 Hauseinheiten stellt die daraus resultierende Verkehrsmenge eine zu vernachlässigende Größe dar. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Planung nicht zu einer merklichen Zunahme der Lärmimmissionen und Beeinträchtigung für die vorhandene Wohnbevölkerung kommen wird.

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen dienen ausschließlich der inneren Erschließung. Zugleich besteht über diese Verkehrsflächen eine Erreichbarkeit für Rettungs-, Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeuge. Die Verkehrsflächen werden entsprechend der geplanten angrenzenden Wohnnutzung als Mischverkehrsfläche konzipiert. Die Breiten der Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass ein Begegnungsfall Pkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit möglich ist. Damit wird eine Straßenraumgestaltung ermöglicht, die die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer berücksichtigt. Zusätzlich ist Raum für Besucherstellplätze im Straßenraum vorhanden. Durch die gewählte Anzahl der Besucherstellplätze kann davon ausgegangen werden, dass außerhalb des Plangebietes im Regelfall kein zusätzlicher ruhender Verkehr auftreten wird.

Diese Stellplätze sollen mit Baumpflanzungen gegliedert werden. Insgesamt soll so ein stadtgestalterisch ansprechendes Straßenbild entstehen. Um dieses Gestaltungsprinzip nach Realisierung der Hochbauten umsetzen zu können, wird die Festsetzung von Einfahrtsbereichen bzw. von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten in Teilabschnitten der festgesetzten Verkehrsfläche notwendig.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wird ein vorhandener Wirtschaftsweg in seiner derzeitigen Breite festgesetzt. Zwischen der Enzianstraße und der Rather Straße dient dieser zugleich als Fuß- und Radwegeverbindung. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet ebenfalls ein festgesetzter Wirtschaftsweg, der katastermäßig zwar vorhanden ist, in der Örtlichkeit jedoch derzeit nicht existiert. Zur Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist dieser Weg jedoch zwingend erforderlich. Aufgrund von Anregungen aus

der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden die Wirtschaftswege in einer erforderlichen Breite von 4 m festgesetzt, um das Befahren mit üblichen landwirtschaftlichen Großfahrzeugen zu gewährleisten.

Um für Fußgänger und Radfahrer eine Vernetzung aus dem neuen Wohngebiet mit dem freien Landschaftsraum zu ermöglichen, wird eine Fuß- und Radwegeanbindung festgesetzt.

4.6 Öffentliche Grünflächen

4.6.1 Nachbarschaftsplatz

Im Zentrum des neuen Wohngebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese soll gemeinsam mit den zukünftigen Bewohnern des Gebietes als Nachbarschaftsplatz gestaltet werden und die Kommunikation und Integration fördern. Als Treffpunktplatz im Kreuzungsbereich der geplanten Erschließungsanlage besteht hier die Chance, dass sich generationsübergreifende Kontakte ergeben. Als Kinderspielflächen für kleinere Kinder stehen die privaten Freiflächen zur Verfügung. Durch kurze Wege steht für ältere Kinder der vorhandene Kinderspielplatz im Ortskern an der Rochusstraße in einer ausreichenden Größe zur Verfügung. Wünschenswert ist hier langfristig eine Inwertsetzung zu erreichen. Hierdurch verfolgt die Stadt die Zielsetzung attraktive und großzügig dimensionierte Kinderspielflächen in den jeweiligen Ortslagen zu konzentrieren. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Plangebiet scheidet darüber hinaus bereits aufgrund der Größe als Kinderspielplatz aus.

4.6.2 Lärmschutzwall / Ortsrandeingrünung

Das projektierte Wohngebiet ist zukünftig Teil des nördlichen Siedlungsrandes von Rath-Anhoven. Zur landschaftsgerechten Einbindung der zukünftigen Hochbauten einschließlich der üblichen privaten Einfriedungen werden öffentliche Grünflächen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Nach Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde werden diese Bereiche flächendeckend landschaftsgerecht bepflanzt und dauerhaft erhalten. Die konkrete Gestaltung obliegt der Ausführungsplanung. Hierbei wird auf eine pflegeextensive Bepflanzung Wert gelegt. Aufgrund der Dimensionierung der Grünstreifen ist eine Bepflanzung mit ausreichenden Abständen zu den zukünftigen privaten Gartenflächen und zum angrenzenden Wirtschaftsweg möglich, um so Konflikte mit überhängendem Bewuchs im Vorhinein zu unterbinden. Durch die Festsetzung als öffentliche Flächen wird eine durchgehende Gesamtgestaltung ermöglicht. Zugleich werden die zukünftigen Hauseigentümer nicht mit Pflanzgeboten in ihrer individuellen Gartengestaltung behindert. Darüber hinaus

ist die bauaufsichtliche Durchsetzung derartiger Pflanzgebote in der Praxis schwierig und nachhaltig nicht zu bewerkstelligen. Aufgrund der im Kapitel 4.4 dargestellten prognostizierten Lärmimmissionen wird die Errichtung eines Lärmschutzwalles erforderlich. Dieser liegt im Einflussbereich der Gladbacher Straße B 57 innerhalb der diesbezüglich festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine vorhandene Trafostation. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Versorgungsanlage wird die erforderliche Fläche festgesetzt.

5.0 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen lassen zahlreiche individuelle Gestaltungsvarianten zu und ermöglichen zugleich eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Baustruktur. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung von 30 bis 45 Grad entspricht dem umliegenden baulichen Bestand und ermöglicht so ein Einfügen der zukünftigen Bebauung. Zugleich wird bei dieser Neigungstoleranz ein wirtschaftlicher Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht. Eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung ist bei Garagendächern, die häufig in Flachdachbauweise ausgeführt werden, zulässig.

5.2 Lichtwerbung, Werbeanlagen und Warenautomaten

Lichtwerbung, genehmigungspflichtige Werbeanlagen über 1 qm Flächengröße sowie Warenautomaten sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig, um gestalterische Beeinträchtigungen und Störungen der Wohnruhe zu unterbinden.

5.3 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen werden von Einfriedungen freizuhaltenen Flächen festgesetzt, damit diese Flächen optisch in den Straßenraum einbezogen werden können. Abweichend von dieser Festsetzung sind Hecken innerhalb dieser Flächen als Element der Grüngestaltung zulässig. Ferner sind Einfriedungen entlang Verkehrsflächen zur Verkehrsfläche hin zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen, um so ein optisch

ansprechendes Erscheinungsbild zu schaffen. Durch diese Festsetzungen soll ein offenes und begrüntes Straßenbild ohne massive Abgrenzungen entstehen.

5.4 Wintergärten

Sofern Wintergärten und Terrassenüberdachungen die rückwärtige Baugrenze überschreiten, sind sie nur in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig, um die Gartenbereiche nicht durch massive Anbauten über Gebühr zu beeinträchtigen.

6.0 Hinweise

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen ein. Diesbezüglich wurden Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung, zum Grundwasserstand, zum Umgang mit möglichen Kampfmitteln und archäologischen Bodenfunde sowie zur Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 2 aufgenommen.

7.0 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

7.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Zur Arrondierung der Ortslage Rath-Anhoven ist beabsichtigt, die derzeitigen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zwischen der vorhandenen Bebauung Enzianstraße und der B 57 (Gladbacher Straße) einer Bebauung mit rund 18 Wohneinheiten zuzuführen und mit Hilfe einer Ortsrandeingrünung landschaftsgerecht einzubinden. Zielsetzung der Planaufstellung ist es daher, die diesbezüglichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg aus dem Jahre 2008 stellt den Bereich mit der Zielsetzung der Wohnbauentwicklung sowie eine Ortsrandeingrünung dar. Die Umweltprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung für diesen Bereich kommt in der

Gesamteinschätzung zu dem Ergebnis, dass durch den hohen Flächenverbrauch eine hohe Belastung des Schutzgutes Boden und eine mittlere Belastung der Schutzgüter Flora/ Fauna und Klima zu erwarten sind. Aufgrund der Lage im bedeutenden Biotopvernetzungsraum sollten Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar zugeordnet werden.

Der Landschaftsplan III/6 – Schwalmplatte des Kreises Heinsberg legt für das gesamte Stadtgebiet Wegberg die Ziele des Umweltschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes fest. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb festgesetzter Landschafts- und Naturschutzgebiete. Sonstige Schutzgebietsausweisungen z.B. FFH-, IBA-Gebiete usw. sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in unmittelbarer Nähe hierzu vorhanden. Ferner hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erklärt, dass aus ihrer Sicht besondere Anforderungen an den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes nicht erhoben werden.

Aussagen über Altlastverdachtsflächen liegen nicht vor und können aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Demnach entspricht die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes der vorbereitenden Bauleitplanung und der übergeordneten Fachplanungen.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

7.3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnnutzung dar. Die Lärmbelastung durch die angrenzende Bundesstraße (B 57) sowie Staubimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete bis heute von prägender Bedeutung. Durch die Errichtung des festgesetzten Lärmschutzwalles und Nutzung des Plangebietes für Wohnbauflächen werden diese Konflikte entschärft. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Wohngebiete durch Lärm und Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Plangebietes führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus der angrenzenden Bundesstraße zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

Andererseits haben die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Wohngebietes zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden Ackerflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Durch die Ortsrandeingrünung kann von einer Reduzierung der Staubimmissionen ausgegangen werden.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Nach Realisierung der festgesetzten Ortsrandeingrünung wird das Landschaftsbild in diesem Bereich visuell deutlich verbessert. Die Beeinträchtigungen für das Plangebiet durch die verkehrliche und gewerbliche Nutzung und die sich daraus resultierenden Schutzmaßnahmen wurden bereits beschrieben und bewertet. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf dieses Kapitel 4.4 verwiesen.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet wird derzeit als großräumig ausgeräumtes Intensivackerland ohne ausgeprägte Wildkrautvegetation genutzt. Es weist über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet. Durch die Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke (FFH- / IBA-Gebiete). Durch die vorliegende Planung wird ein Eingriff in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren vorbereitet. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung (Gebäude und Straßen) ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden. Daher wurde zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundlage der diesbezüglichen Arbeitshilfe der Landes Nordrhein – Westfalen eine Eingriffsbilanzierung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan VI-8, Rath Anhoven - Rather Strasse / Bereich B					Planungsstand 18.01.2011		
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. <small>(siehe Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(lt. Biotypenwert-liste)</small>	Biotyp <small>(lt. Biotypenwert-liste)</small>	Fläche <small>(qm)</small>	Grundwert A <small>(lt. Biotypenwert-liste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp5 x Sp6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp4 x Sp7)</small>
1	1.3	wassergebundene Decke (Wirtschaftswege)	632,92	1	0	1	632,92
2	1.3	wassergebundene Decke (Fläche für Versorgung)	89,31	1	0	1	89,31
3	3.1	Acker	13698,02	2	0	2	27396,04
			14420,25	Gesamtflächenwert A:		28118,27	
						<small>(Summe Sp8)</small>	

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4	5	6	7	8	
Flächen Nr. <small>(siehe Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(lt. Biotypenwert-liste)</small>	Biotyp <small>(lt. Biotypenwert-liste)</small>	Fläche <small>(qm)</small>	%	Grundwert A <small>(lt. Biotypenwert-liste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp5 x Sp6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp4 x Sp7)</small>
1	1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrten, Terrassen)	3371,03	0	0	0	0	0,00
2	4.1	Zier- u. Nutzgärten strukturarm	4466,52		2	0	2	8933,04
3	1.2	Baumbestandene versiegelte Flächen (Strassen)	1574,69		0,5	0	0,5	787,35
4	1.3	wassergebundene Decken (Wirtschaftswege)	1012,92		1	0	1	1012,92
5	1.3	wassergebundene Decken (Fuss- u. Radwege)	42,00		1	0	1	42,00
6	1.3	wassergebundene Decken (Fläche für Versorgung)	89,31		1	0	1	89,31
7	8.1	Grünflächen (Nachbarschaftsplatz)	277,41		2	0	2	554,82
8	8.1	Feldgehölze (Ortsrandeingrünung)	3586,37		6	0	6	21518,22
			14420,25	Gesamtflächenwert B:		32937,66		
						<small>(Summe Sp8)</small>		
C. Gesamtbilanz		<small>(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert a)</small>					4819,39	

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die planungsrechtlichen Festsetzungen die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

7.3.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Die Fläche des Plangebietes ist von nährstoffreichen Parabraunerden überdeckt. Im Bereich der Ortslage Rath-Anhoven wird als potenzielle natürliche Vegetation Flattergras, Buchenwald angenommen. Durch die Realisierung der Planung gehen die landwirtschaftlichen Flächen unwiederbringlich verloren. Aus dieser Sicht ist der Eingriff als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen wird zudem ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und ein Kompensationserfordernis ab.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen. Oberflächengewässer finden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

Das Plangebiet liegt nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 56“. Innerhalb des Plangebietes hat kein Abbau von Rohstoffen stattgefunden. Es befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebergbau. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohletagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u.a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Bei den anstehenden Planungen sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen

Sümpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann. Durch Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan wurde dieser Sachverhalt berücksichtigt.

Das Schmutzwasser kann der städtischen Kläranlage zugeführt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich Vorbelastungen durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) bekannt.

Eine Niederschlagswasserversickerung von unbelastetem Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit erfolgen, um dieses Wasser weiterhin dem Grundwasser zuzuführen. Aufgrund uneinheitlicher Bodenverhältnisse kann jedoch keine einheitliche Versickerungsempfehlung gegeben werden. Eine betriebssichere Versickerung ist nur im Einzelfall nach einer entsprechenden grundstücksbezogenen Überprüfung der örtlichen Bodenschichtungen möglich. Auf den diesbezüglichen Hinweis im Bebauungsplan bzw. auf den Geotechnischen Bericht vom 01.06.2007 wird verwiesen.

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

7.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung kann als – wenn auch geringer – Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas angesehen werden.

7.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist als „ausgeräumte“ Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch seine Lage am nördlichen Ortsrand und den sich von dort ausdehnenden weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen bietet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild und die Einbindung in die

vorhandene Ortslage eine besondere Chance durch Ausprägung des Siedlungsrandes als Ortsrandeingrünung. Darüber hinaus wird durch die geringe Höhe der geplanten Gebäude die Ortssilhouette nicht beeinträchtigt.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten. Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler. Das Vorhandensein von archäologischen Bodenfunden im Plangebiet ist nicht bekannt. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des DSchG NW wird durch einen diesbezüglichen Hinweis im Bebauungsplan verwiesen.

7.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

7.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen hinzunehmen und bei der Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des

Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

7.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

7.7 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung am nördlichen Ortsrand von Rath-Anhoven würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben ebenfalls erhalten. Die Entwicklung der Ortslage Rath-Anhoven wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grundschule) in Frage stellt.

7.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ortslage Rath-Anhoven wurde in den letzten Jahren durch die Realisierung der Wohnbebauung im Bereich der Enzianstraße in nordöstlicher Richtung in Teilbereichen arrondiert. In Folge dessen stellt die vorliegende Planung den logischen Lückenschluss zwischen dieser Bebauung und der Bundesstraße B 57 dar. Nach Realisierung der Planung erhält die Ortslage mit Hilfe der festgesetzten Ortsrandeingrünung eine landschaftsgerechte Arrondierung. Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan die konsequente Fortsetzung der Bebauung Enzianstraße darstellt, scheiden anderweitige Planungsmöglichkeiten aus. Für die erforderlich gewordene weitere Baulandbereitstellung stellt der nördliche Ortsrand in Vervollständigung der dort bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die bessere Alternative dar als die in die Siedlungsstruktur kaum eingebundenen derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

7.9 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die stadteigene Entwicklungsgesellschaft

realisiert. Der Anwuchs der Pflanzen wird erstmalig ein Jahr und erneut nach weiteren drei Jahren nach erfolgter Bepflanzung durch Ortsbesichtigung überprüft.

7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine der Baulandreserven für die Ortslage Rath-Anhoven, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung in Einzelhausbauweise vor. Die beabsichtigte Ortsrandeingrünung dient als Abschirmung des Gebietes gegen den Landschaftsraum sowie als neu geschaffener Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt im Grenzbereich zwischen Siedlung und Landschaft.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zu Vermeidung, zu Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken, öffentlichen Verkehrsflächen und auf Grünflächen reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine optische Abgrenzung durch Grünflächen bisher nicht vorhanden war. Damit wird die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verbessert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine beachtenswerten nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Wegberg, den 18.01.2011
In Vertretung

(Fabry)
Technischer Beigeordneter