

STADT MECKENHEIM

**Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2, 16. Änderung
„Auf dem Steinbüchel“**

BEGRÜNDUNG

MIT UMWELTBERICHT

Auftraggeber:

Stadt Meckenheim

Stand: Sitzung August 2012

Planungsbüro:



Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Fon: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-haan.de

Gliederung

TEIL A BEGRÜNDUNG	1
1. Vorgaben	1
1.1 Verfahrensstand und Änderungserfordernis	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3 Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Umfeldes	2
1.4 Landschaftsstruktur	2
1.5 Verkehrsstruktur	2
1.6 Vorhandenes Planungsrecht	2
1.6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
1.6.2 Landschaftsplan.....	2
1.6.3 Flächennutzungsplan	3
1.6.4 Bebauungsplan	3
2. Planungsgrundlagen	3
2.1 Ziel und Zweck der Planung	3
2.2 Städtebauliche Konzeption	4
Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2.3 Art der baulichen Nutzung	5
2.3.1 Sonstiges Sondergebiet.....	5
2.4 Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
2.6 Stellplätze und Nebenanlagen	7
2.7 Verkehrserschließung.....	7
2.8 Ver- und Entsorgung	8
2.8.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung	8
2.8.2 Niederschlagswasser, Abwasser	8
2.8.3 Abfallentsorgung	9
2.9 Grünordnerische Maßnahmen	9
2.10 Altlasten	9
2.11 Kampfmittel	9
2.12 Immissionsschutz	9
2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11

2.14	Nutzungen regenerativer Energien	12
3.	Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung.....	13
4.	Klimaschutz / Energieeffizienz-Standart.....	14
5.	Städtebauliche Kennwerte der Planung	14
6.	Kosten.....	14
TEIL B UMWELTBERICHT		15
1.	Veranlassung und Rechtsgrundlagen	15
2.	Beschreibung der Planung	16
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	16
2.2	Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	16
2.3	Ergebnis der Prüfung anderwärtige Planungsmöglichkeiten.....	17
3.	Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)	18
3.1	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	18
3.2	Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	18
4.	Beschreibung der Auswirkungen der Planung	19
4.1	Baubedingte Auswirkungen	19
4.2	Anlagebedingte Auswirkungen	20
4.3	Betriebsbedingte Auswirkungen	20
5.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	20
5.1	Schutzgut Mensch	20
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	21
5.3	Schutzgut Boden	22
5.4	Schutzgut Wasser	22
5.5	Schutzgut Klima und Luft.....	22
5.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	23
5.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	23
5.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	23

6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)	24
7.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung.....	24
7.1	Schutzgut Mensch	24
7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	25
7.3	Schutzgut Boden	27
7.4	Schutzgut Wasser	28
7.5	Schutzgut Klima und Luft.....	28
7.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	29
7.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	29
7.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	30
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
9.	Pflanzlisten	32

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben

1.1 Verfahrensstand und Änderungserfordernis

Der Rat der Stadt Meckenheim hat mit Beschluss vom 08.Juni 2011 den Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung satzungsbeschlossen. Die 15. Änderung des Bebauungsplanes erlangte mit öffentlicher Bekanntmachung am 22.Juni 2011 Rechtskraft.

Für den Bereich des Plangebietes bestand mit der Aufstellung der 15. Änderung des B-Plans die Planungsintention, ein Mischgebiet zu entwickeln. Es war folglich planerisches Ziel, hier eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu installieren. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die geplante Nutzung zum einen keine unmittelbare Nachfrage erfuhr und dass zum anderen die Verstärkung des Lebensmitteleinzelhandels nun beabsichtigt wird.

Die Änderung der Bauleitpläne soll einen Beitrag zu einer nachhaltigen und auch wirtschaftlich tragfähigen sowie bedarfsgerechten Entwicklung darstellen. Gleichzeitig wird den Belangen einer bedarfsgerechten Nahversorgung für den Stadtteil Merl-Steinbüchel Rechnung getragen.

Mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ ist die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes verbunden. Die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim vom 02.02.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung für die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung am 16.04.2012 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zur Planung.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 wurde zeitgleich mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum 12.07. bis 23.08.2012 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden einzelne Stellungnahmen vorgebracht. Es ergab sich jedoch nicht das Erfordernis den Bebauungsplan grundlegend zu überarbeiten oder zu ändern.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Meckenheim im Stadtteil Merl-Steinbüchel, nördlich der Gudenauer Allee. Das Plangebiet wird im Norden durch die angrenzende Kirchennutzung, im Osten und Süden durch die derzeit noch vorhandenen Sportplätze, im Westen durch öffentliche Fuß-/Radwegeverbindungen und Teilbereiche der schulischen Nutzung begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 3.300 m². Die Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Umfeldes

Nördlich des Plangebietes schließen großmaßstäbliche Bebauungsstrukturen mit Geschosswohnungsbau an. Diese bis zu achtgeschossige Bebauung bildet eine Art Rahmen um das Plangebiet. Im Zentrum dieser dominanten Großstruktur befindet sich eine Ladenpassage, die Heroldpassage. In dieser Ladenpassage sind Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen mit Gütern zur Deckung des täglichen Bedarfs befindlich. Im südwestlichen Anschluss an die Ladenpassage befindet sich eine Grundschule, östlich dieser schließt die katholische Kirche mit Gemeindezentrum an. Im nördlichen Anschluss an die Ladenpassage befindet sich das Gemeindezentrum der evangelischen Kirche. Somit gruppieren und konzentrieren sich die sozialen und kirchlichen Einrichtungen um die Ladenpassage. Dieser Bereich kann folglich als Stadtteilzentrum bezeichnet werden. Westlich des Plangebietes liegt eine Reihenhaussiedlung mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und primär durch die ehemaligen sportlichen Einrichtungen geprägt. Ferner werden im Plangebiet zurzeit die infrastrukturellen Maßnahmen zur Umsetzung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ getroffen. Zu nennen sind hier das Regenrückhaltebecken sowie Maßnahmen der Entwässerung und der Erschließung.

1.4 Landschaftsstruktur

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Gemengelage zwischen einer Haupteerschließungsstraße (Gudenauer Allee) und mehrgeschossigen Wohnungsbaukörpern. Die landschaftliche Struktur ist hierdurch bereits vorgeprägt und nachhaltig verändert worden.

1.5 Verkehrsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der südlich gelegenen Gudenauer Allee (Landstraße L 158), über die dort anschließende und im Bau befindliche Planstraße gemäß des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung, erschlossen.

Das fußläufige Wegesystem ist im Plangebiet und im Übergang zu der Umgebung gut ausgebaut. Im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Fuß- / und Radwegesysteme, die im Westen des Plangebietes zu einer Platzsituation verschmelzen und eine Art Knotenpunkt ausbilden. Von dort ist auch das nördlich an den Geltungsbereich grenzende Gebiet fuß- und radläufig angeschlossen.

1.6 Vorhandenes Planungsrecht

1.6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Bereich des Plangebietes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

1.6.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

1.6.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim als gemischte Baufläche dargestellt. Die an das Plangebiet grenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen mit kirchlichen und schulischen Einrichtungen, Wohnbauflächen sowie als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gekennzeichnet.

Die 16. Änderung des Bebauungsplanes 20d –Teil 2 kann nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ beabsichtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs.3 BauGB gleichzeitig mit dem Bebauungsplan geändert.

1.6.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung Planungsrecht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet nach § 6 Abs. 1 BauNVO ein Mischgebiet sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg fest. In der Mischgebietsfläche ist ein 54 m x 18 m großes Baufenster vorgesehen. Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,6 und als maximale Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sind im Mischgebiet maximal drei Vollgeschosse und gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 13,00 m betragen. Zugelassen sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25°. Ferner ist westlich des Baufensters ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und nördlich des Baufensters eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage festgesetzt.

Für die Umsetzung des Vorhabens zum Zweck der Nutzung als Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Auf der Grundlage einer durchgeführten Rahmenplanung sowie daraus resultierend mittels eines Gutachtens zur Analyse der Tragfähigkeit und der Auswirkungen (Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für den geplanten Nahversorgungsstandort „Tennenplatz“ in Meckenheim-Merl (BBE-Unternehmensberatung, Oktober 2007) hieraus, wurden Potenziale für ergänzende Einzelhandelsflächen erkannt. Unter anderem wurde auf dieser Grundlage die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ durchgeführt. Durch die Planung und die Festsetzung einer Einzelhandelsfläche im südlichen Anschluss an die bestehende Ladenpassage sollte eine Stärkung der vorhandenen Infrastruktur erreicht werden, da die Ladenpassage in ihrer Auslastung und ihrem Einzelhandelsbesatz defizitär ist. Durch eine ergänzende Einzelhandelsnutzung mit einem sich anschließenden Mischgebiet im direkten räumlichen

Zusammenhang der Passage wurde die Chance erkannt, Synergien zu erzeugen und somit auch die Ladenpassage zu revitalisieren.

Im Rahmen der Umsetzung zeichnet sich bereits ab, dass die in der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ festgesetzte Fläche für Mischgebiet, zwischen der südlichen Sondergebietsfläche für Einzelhandel und der im Norden gelegenen Ladenpassage, nicht die erwartete Vermarktungsresonanz erfährt. Der Wunsch nach einer weiteren Sondergebietsfläche für Einzelhandel ist jedoch deutlich erkennbar. Dieser Wunsch steht der ursprünglichen Intention nach Synergien zwischen den bestehenden und geplanten Einzelhandelseinrichtungen nicht entgegen. Vielmehr können die vorhandenen und in der Umsetzung befindlichen Potenziale aufgegriffen und gestärkt werden.

Ferner kann durch die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ zur baulichen Umnutzung der heutigen Mischgebietsfläche ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und einer bedarfsgerechten Versorgung im Stadtteil Merl-Steinbüchel geleistet werden. Mit der Planung sollen die Chancen aus den Potenzialen der Stadt Meckenheim und dem angestrebten Wachstum nutzbar gemacht werden.

2.2 Städtebauliche Konzeption

In der städtebaulichen Konzeption ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ geplant. Dadurch wird eine Verbindung mit direktem Wegebezug zwischen der südlichen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmart“ und der Ladenpassage (Herold-Passage) im Norden gefunden. Die Stabilisierung und die Stärkung dieser Ladenpassage ist eine weitere Planungsintention.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet die Änderung eines Mischgebietes zugunsten einer Erweiterung des Sondergebietes erfolgen. Die grundsätzliche Erschließung und der Anschluss weiterer Flächen verbleiben gemäß den Festsetzungen des vorhandenen Planungsrechtes. So ist für die Erschließung des Einzelhandelsstandortes ebenfalls die zentrale Erschließung von der Gudener Allee aus über einen Kreisverkehr vorgesehen. Von dieser zentralen Erschließung verzweigen sich die Unterserschließungen in das Gebiet. Auf der westlichen Seite der neuen Erschließung, liegt eine Stellplatzanlage für den geplanten Lebensmittelmart mit ca. 150 Stellplätzen.

Der Lebensmittelmart selbst liegt westlich von dieser Stellplatzanlage mit der Eingangssituation auf der Nordseite. Daran schließt sich nördlich der neu geplante Lebensmitteldiscountmarkt-Standort an. Dieser wird die vorhandene Stellplatzanlage mitnutzen. Der Eingang des Marktes orientiert sich sowohl nach Süden zur Stellplatzanlage, als auch nach Norden, sowie zur Platzfläche. Im Norden des Plangebietes wird der vorhandene öffentliche Fußweg, der die Wegebeziehungen zu den Wohngebieten im Umfeld des Plangebietes miteinander verknüpft, in die Planung integriert. Auch südlich des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes wird eine Fußwegeverbindung geschaffen. Die Wege führen zu einer Platzsituation im Westen des Plangebietes. Die räumliche Aufweitung an dieser Stelle erzeugt den genannten platzartigen Charakter. Auch die fußläufige Verbindung zur Heroldpassage wird hierdurch nachhaltig unterstützt und aufgewertet. Durch die Sichtbeziehung nach Norden wird ein Impuls für mögliche Kopplungskäufe geschaffen.

Inhalt des Bebauungsplanes

2.3 Art der baulichen Nutzung

2.3.1 Sonstiges Sondergebiet

Im Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Beabsichtigt ist die Festsetzung einer Einzelhandelsfläche mit max. 900 m² Verkaufsfläche. Die Schwelle der „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach grundsätzlich städtebauliche Auswirkungen vermutet werden, wenn die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes 800 m² bzw. die Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet¹, ist gegeben. Folglich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung werden 1.600 m² Verkaufsfläche² planungsrechtlich gesichert. Gemäß der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse können insgesamt bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche verträglich realisiert werden. Mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ soll zusätzlich für 900 m² Verkaufsfläche Planungsrecht geschaffen werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche bewegt sich damit in dem gutachterlich fixierten, verträglichen Rahmen.

Das Kernsortiment eines Lebensmitteldiscountmarktes wird insbesondere durch Lebensmittel sowie Nahrungs- und Genussmittel bestimmt. Folglich handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Lebensmitteldiscountmärkte kennzeichnen sich ferner durch ein ständig wechselndes Randsortiment, welches bis zu 20 % ausmachen kann, aus. Gemäß Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für das Plangebiet wird keine Beschränkung der Randsortimente vorgenommen. Mit der Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d-Teil 2 soll das Planungsrecht für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit 900 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Nach Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes wird durch die Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ das Vorhaben eindeutig und hinreichend auch in Bezug auf die zu erwartenden Randsortimente und deren Umfang definiert. Weitergehende

¹ Kuschnerus, Der Standortgerechte Einzelhandel, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

² Der Rat der Stadt Meckenheim hat mit dem Ratsbeschluss vom 22.10.2008 festgelegt, dass im Bereich der Einzelhandelsfläche die Verkaufsfläche mit maximal 1.600 m² begrenzt wird, um die Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund der Sicherung bestehender Einzelhandelseinrichtungen zu reglementieren. Vor diesem Hintergrund ist die maximal zulässige Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet mit 1.600 m² begrenzt.

Regelungen zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung, mit Ausnahme der Verkaufsflächenbeschränkung, werden daher nicht vorgenommen.

Für die Stadt Meckenheim existiert neben der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept³ aus dem Jahr 2008. In diesem Konzept wird der Bereich des Plangebietes in einem eigenem Kapitel thematisiert. Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass im Stadtteil Merl deutliche Angebotsdefizite zu verzeichnen sind. Vor diesem Hintergrund wird in dem Konzept empfohlen, den Standort Heroldspassage / Tennenplatz als Ortsteilzentrum für die wohnungsnah Versorgung im Stadtteil Merl in das Standortkonzept aufzunehmen. Infolge dessen wird dieser Standort als Nahversorgungszentrum definiert, der unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW auch für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet ist. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerungen des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Zukünftig sollen die landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) verankert sein. Derzeit liegt ein Entwurf des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel mit Datum 17.04.2012 vor. Unter Berücksichtigung des im Entwurf vorliegenden Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel kann festgestellt werden, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ziele der Raumordnung beachtet werden können. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (Kongruenz Ziel 1) sowie gemäß Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse in einem zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Merl“ (Kongruenz Ziel 2). Auch kann in der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse dargestellt werden, dass mit der Ergänzung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 900 m² Verkaufsfläche keine Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden einhergeht (Kongruenz Ziel 3).

Im Bereich der Einzelhandelsfläche wird die maximale Verkaufsfläche begrenzt, um die Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund der Sicherung bestehender Einzelhandelseinrichtungen zu reglementieren. Vor diesem Hintergrund ist die maximal zulässige Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ auf 900 m² begrenzt. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ ist lediglich ein Lebensmitteldiscountmarkt zulässig.

Diese zulässige Betriebsform resultiert aus den Ergebnissen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Meckenheim sowie auf Grund der beabsichtigten Entwicklung des Versorgungsangebotes für den Stadtteil Merl-Steinbüchel.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Das Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18, 19 und 20 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (l) sowie die maximal zulässige Trauf- (TH

³ BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Meckener Sortimentsliste: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim, September 2008

max. 200,0 m ü NHN) und Firsthöhe (FH max. 203,5 m ü NHN) in Metern über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Mit diesen Höhenfestsetzungen kann ein Baukörper mit 5,0 m Trauf- und 8,5 m Firsthöhe realisiert werden. Diese Regelungen sind notwendig, um so den Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben eine betriebswirtschaftlich angemessene Verkaufsfläche zu ermöglichen und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Bei der Umsetzung der Planung kann somit ein enger Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt werden.

Für das sonstige Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um einen Baukörper von über 50 m errichten zu können.

2.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Kundenparkplätze des geplanten Lebensmitteldiscounters werden auf der in der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ festgesetzten Sondergebietsfläche mit ausgewiesen. Die Stellplatzanlage liegt auf der südlichen Seite des Lebensmitteldiscounters und wird von der neuen Gebieterschließung aus erschlossen. Für beide Lebensmittelmärkte sind insgesamt rd. 150 Stellplätze vorgesehen. Daher sind im Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ Stellplätze nicht zulässig.

Die städtebauliche Konzeption sieht einen Kombi-Standort von zwei Lebensmittelmärkten vor. Dabei werden keine betriebsgleichen Anbieter errichtet werden, vielmehr soll neben einem bereits in Planung befindlichen Vollsortimenter mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes die Errichtung eines Discountmarktes verbunden sein. Folglich werden hier Synergien entstehen, so dass ein Teil der Kunden beide Märkte aufsuchen wird. Darüber hinaus werden auch Kunden die Ladenpassage aufsuchen. Unter Berücksichtigung dieser Kopplungseffekte kann die geplante Stellplatzanlage als ausreichend bemessen angesehen werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Verkehrsflächen allgemein zulässig und außerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zulässig sind. Die Festsetzung ermöglicht eine Anordnung von erforderlichen Anlagen der Versorgungsträger innerhalb des Plangebietes.

2.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes findet über einen neuen Anschluss an die Gudenauer Allee innerhalb des Plangebietes statt. Von hier aus wird die zentrale Stellplatzanlage erschlossen.

Die südlich des Plangebietes verlaufende Gudenauer Allee (Landesstraße L 158) bindet im östlichen Verlauf an die Bundesautobahn BAB 565 an. Über gute Anschlussmöglichkeiten an die Landesstraße L 158 kann das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angebunden werden.

Im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den für diesen Teilbereich bestehenden Regelungen über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ und sichern die fuß- und radläufige Erschließung des Plangebietes.

Im Rahmen der Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Unter Berücksichtigung der vormaligen Nutzung konnte eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung mittels des derzeit in Bau befindlichen Knotenpunktes attestiert werden. Auch die benachbarten Knotenpunkte auf der Landesstraße konnten den Verkehr leistungsgerecht aufnehmen. Durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes ist gegenüber dem vorausgegangenen Planstand mit keinen wesentlichen Änderung bei der Verkehrsabwicklung auszugehen, da wie bereits zuvor aufgeführt, durch die beiden Lebensmittelmärkte Kopplungseffekte verbunden sind. Auch entfallen die vormalig berücksichtigten Verkehrsbewegungen der Mi-Nutzung (Gewerbe und Wohnen). Konflikte werden hier folglich nicht erkannt.

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bisher nicht abschließend erschlossen. Vorhandene Leitungsnetze erstrecken sich entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen bzw. Bebauung. Die Versorgungsnetze für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation werden gem. der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ im Plangebiet neu geplant und errichtet.

2.8.2 Niederschlagswasser, Abwasser

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen. Mit dem Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes wurden die möglichen Einleitungspunkte besprochen. Die Einleitungsmengen für das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser sind aufgrund der hydraulischen Auslastung der vorhandenen Kanäle begrenzt. Dies hat zur Folge, dass die Einleitung des Niederschlagswassers über das in der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ festgesetzte Rückhaltemaßnahmen erforderlich ist. Am südwestlichen Rand des Plangebietes wurde aus diesem Grund im Bebauungsplan (15. Änderung) eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an einen zentralen Einleitungspunkt im Norden des Erschließungsgebietes.

2.8.3 Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit durch dreiachsige Müllfahrzeuge ist für das Plangebiet sichergestellt. Die Radien für entsprechende Fahrzeuge sind bei der Planung berücksichtigt worden.

2.9 Grünordnerische Maßnahmen

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, auf der öffentlichen Platzfläche, wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt, um die notwendige Kompensation durch die durch den Bebauungsplan vorbereitende Eingriffe, herzustellen. Gleichmaßen fungiert diese Maßnahmenfläche auch als zusätzliche Eingrünung.

Die Festsetzung erfolgt, um die Anpflanzung von mindestens 6 standortgerechten Bäumen zu ermöglichen. Ziel der Pflanzfestsetzung ist, dass die großflächig versiegelten Flächen durch Bäume gegliedert und beschattet werden können.

Als Pflanzarten können die Bäume gemäß Pflanzenliste 2 verwendet werden.

2.10 Altlasten

Die Flächen des Plangebietes sind nicht im Altlastenkatasterverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises verzeichnet. Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bodenuntersuchung im Plangebiet durchgeführt, die Auskunft über eine eventuell vorhandene Verunreinigungen oder Altlasten im Bereich des Plangebietes geben sollte. Die Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Parameter der Mischproben die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) unterschreiten.

2.11 Kampfmittel

Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) über die Existenz von Kampfmitteln (Laufgraben) aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Plangebietes vor. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

2.12 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Durch die Lage des Plangebietes längs der Gudenauer Allee wirken Lärmimmissionen aus dem Bestand auf das Plangebiet ein. Bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ wurde eine schalltechnische Untersuchung⁴ erstellt. Durch die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf

⁴ Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur 15. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 20d „Auf dem Steinbüchel“ der Stadt Meckenheim, Bad Godesberg 23.03.2009

dem Steinbüchel“ ist wie bereits ausgeführt, gegenüber dem vorausgegangenen Planstand mit keinen wesentlichen Änderung bei der Verkehrsabwicklung auszugehen. Ebenfalls entfallen die vormals berücksichtigten Verkehrsbewegungen der Mi-Nutzung (Gewerbe und Wohnen). Demzufolge werden keine Auswirkungen und Konflikte erkannt.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen.

Durch die Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung der von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen und einer worst-case-Betrachtung für die Nutzung des Lebensmittelmarktes die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei regulärer Nutzung zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Für die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes in der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung⁵ durchgeführt. In der Untersuchung wurden die auf das Plangebiet und den Bestand einwirkenden Gewerbelärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Notwendiger Schallschutz soll das Eindringen des Außenlärms in die an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsräume vermeiden bzw. verringern. Hierzu sind im Folgenden aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

An der östlichen Plangebietsgrenze, entlang der von Nord nach Süd verlaufenden neuen Erschließungsstraße sind in dem im Bebauungsplan (16. Änderung) eingetragenen Bereiche folgende Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden festgesetzt:

- Errichtung einer h= 3,5 m bis 4,5 über Gelände hohen Schallschutzwand (Länge l = 12,45 m, 18,0 m) im Bereich der Anlieferung, wobei die Wand östlich des Gebäudes auf der Grundstücksgrenze beginnt und dann im Verlauf um 0,45 m in Richtung Anlieferungsbereich verspringt.
- Die Haustechnikaggregate dürfen die Schalleistungspegel von 85 dB(A) tags und 75 dB(A) nachts nicht überschreiten.
- Die abgestrahlten Schallemissionen müssen einzeltonfrei im Sinne der 45681 der TA-lärm sein und den Anforderungen an tieffrequente Geräusche erfüllen.

⁵ Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur 16. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 20d „Auf dem Steinbüchel“ der Stadt Meckenheim, Düsseldorf 25.05.2012

- Die Lage der Anlieferung des sonstigen Sondergebietes ist nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.
- Öffnungszeiten sind lediglich zwischen 7.00 bis 21.45 Uhr zulässig.
- Eine Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) untersagt.

An die Ausführungen der Lärmschutzwände im Bereich der Anlieferung und dem Bereich zwischen den Stellplätzen und der Anlieferung sind im Hinblick auf deren Schalldämmende und schallabsorbierende Eigenschaften zusätzliche Anforderungen zu stellen.

Als Grundlage zur Definition dieser zusätzlichen Anforderungen wird Bezug genommen auf die ZTV-Lsw (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006).

Die Lärmschutzwand und Ihre Anschlüsse müssen eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV- Lsw 06 von $DLR > 24$ dB aufweisen. Die Lärmschutzwand muss hochabsorbierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption“ der ZTV- Lsw 06 von $D_{la} = 8$ bis 11 auf der gesamten Länge ausgeführt sein.

Die Lärmschutzwand im Bereich der Parkplätze und Ihre Anschlüsse müssen eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV- Lsw 06 von $DLR > 24$ dB aufweisen. Die Lärmschutzwand kann reflektierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption“ der ZTV- Lsw 06 von $D_{la} < 4$ auf der gesamten Länge ausgeführt sein.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können ausnahmsweise Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Beachtung der Immissionsschutzricht- und Grenzwerte der 16. BImSchV, der DIN 18005 sowie der TA-Lärm für die jeweilige Gebietseinstufung geringere Maßnahmen ausreichen.

Darüber sind in der schalltechnischen Untersuchung für die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ Aussagen zum nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Lebensmittelmarkt (EDEKA) getroffen worden, welche die Einhausung (2,0 m hohe U-Förmige Schallschutzwand) der im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehenen Einkaufswagensammelbox des EDEKA-Marktes betrifft. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ können dazu keine Festsetzungen getroffen werden. Die notwendigen Maßnahmen für den EDEKA-Markt werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt und sichergestellt.

2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens werden gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) die Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festset-

zungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Nutzern der Bebauung ein angemessener Gestaltungsfreiraum offen bleibt.

Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer oder Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden, sondern erhöhen durch einen einheitlichen Gestaltungskanon die Wohnqualität.

Fassaden

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Zulässig sind geputzte Fassaden mit weißem oder farbigem Anstrich. Ein zweites Material ist zur Fassadengliederung mit untergeordnetem Flächenanteil zulässig. Über die Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt werden.

Dächer

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Gestaltung der Dachflächen geprägt. Im sonstigen Sondergebiet soll die Dachform sowie die Dachneigung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung sind für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich.

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachmaterial und Farbe der Dacheindeckung erfolgen in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen Gebäude und verfolgen das Ziel, ein möglichst einheitliches Siedlungsbild in den umliegenden Straßenräumen zu erzeugen.

Einfriedungen

Um ein harmonisches Bild im neuen Wohnquartier zu gewährleisten, sollen Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen im Bebauungsplan getroffen werden. Diese Festsetzungen sind in Ergänzung zu der Satzung der Stadt Meckenheim über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung) vom 14.12.1995 getroffen.

Werbeanlagen

Im Bebauungsplan sind ergänzend zu der Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 18.12.1985 Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Es wird abweichend des § 4 Ziffer 4.3 der Satzung bestimmt, dass die Anbringung von Werbeanlagen an Dächern und über Dach für Einrichtungen mit mehr als 1.500 m² Geschäftsfläche nicht zulässig ist. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass Werbeanlagen über das Dach heraus aufgestellt werden können. Durch die Lage im Anschluss an kirchliche und soziale Nutzungen nördlich des sonstigen Sondergebietes sind besondere Anforderungen an die Gestaltung und folglich auch an die Zulässigkeit von Werbeanlagen gegeben. Somit sind die Festsetzungen zu Werbeanlagen in diesem Bereich begründet.

2.14 Nutzungen regenerativer Energien

Der Entwurf für das Plangebiet soll so umgesetzt werden, dass der Einsatz regenerativer Energien möglich wird. In dem Entwurf wurde der Lebensmittelmarkt so orientiert, dass Wärmegewinne aus der passiven Solarnutzung möglich sind.

Nach Einschätzung des Baugrund- und Umweltberatungsbüros Althoff+Kuhrau GbR ist ein geothermisches Potenzial für die Nutzung von Erdwärme im Plangebiet gegeben.

3. Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung

Gemäß den rechtlichen Vorgaben sind Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter Mensch, Biotoptypen (Pflanzen und Tiere), Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Für das Schutzgut Mensch wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen und negative Auswirkungen werden nicht erwartet. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering zu bezeichnen.

In der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind, da die lokalen Populationen der untersuchten Arten nicht beeinträchtigt werden. Demnach werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Der Eingriff verursacht eine Überplanung des nach geltendem Baurecht festgesetzten Mischgebietes. Durch die Neuplanung kommt es zu einer höheren Versiegelung, welche entsprechend ein Bilanzierungsdefizit begründet.

Der Ausgleich für dieses Defizit kann durch die Anlage von grünordnerischen Maßnahmen bewerkstelligt werden, so dass die ökologische Bilanz als vollständig ausgeglichen beziffert werden kann.

Im Schutzgut Landschaftsbild bleibt festzuhalten, dass vor dem Hintergrund der bisher vorgestellten Planung das Landschaftsbild des Plangebietes nicht negativ verändert wird. Die Flächen werden neu gegliedert und einer neuen Nutzung zugeführt. Diese passt sich in das Städtebauliche Umfeld ein.

Im Bereich des Plangebietes wurden bis zum derzeitigen Planungsstand keine Kultur- und sonstigen Sachgüter nachgewiesen. Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden somit keine Beeinträchtigungen eintreffen.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft können keine negativen Auswirkungen festgestellt werden.

Insgesamt ist im Rahmen der Umweltprüfung festzuhalten, dass dem Vorhaben keine wesentlichen umweltrelevanten Themen entgegenstehen und die Auswirkungen in der Abschätzung der Wechselwirkungen und Folgewirkungen keine erhebliche Relevanz aufweisen.

4. Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen; Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 16. Änderung werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung mit einbezogen. So ist die kompakte Bebauung und optimierte Grundstücksausnutzung nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen positiv zu bewerten, sondern auch im Hinblick auf die energetische Bilanz. Für Gebäude im Plangebiet ist der Energiestandard gemäß EnEV 2009 einzuhalten und die Nutzung regenerativer Energie zulässig.

5. Städtebauliche Kennwerte der Planung

Größe des Geltungsbereiches: rd. 3.300 m²

Sondergebiet	rd. 2.350 m ²
Verkehrsfläche	rd. 950 m ²

6. Kosten

Das Grundstück des Plangebietes „Tennenplatz“ befindet sich im Eigentum der Stadt Meckenheim. Die Flächen werden durch den Bebauungsplan überplant und sollen an einen externen Investor verkauft werden, der die Planung umsetzt.

Die Umsetzung der Maßnahme soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und der erfolgten weiteren Detailplanungen insgesamt zügig erfolgen.

TEIL B UMWELTBERICHT

1. Veranlassung und Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Meckenheim hat mit Beschluss vom 08.Juni 2011 den Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung satzungsbeschlossen. Die 15. Änderung des Bebauungsplanes erlangte mit öffentlicher Bekanntmachung am 22.Juni 2011 Rechtskraft.

Für den Bereich des Plangebietes bestand mit der Aufstellung der 15. Änderung des B-Plans die Planungsintention, ein Mischgebiet zu entwickeln. Es war folglich planerisches Ziel, hier eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu installieren. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die geplante Nutzung zum einen keine unmittelbare Nachfrage erfuhr und dass zum anderen die Stärkung des Lebensmitteleinzelhandels nun beabsichtigt wird.

Die Änderung der Bauleitpläne im Rahmen der 16. Änderung und 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ soll einen Beitrag zu einer nachhaltigen und auch wirtschaftlich tragfähigen sowie bedarfsgerechten Entwicklung darstellen. Gleichzeitig wird den Belangen einer bedarfsgerechten Nahversorgung Rechnung getragen.

Mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ ist die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes verbunden. Die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim vom 02.02.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung für die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung am 16.04.2012 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zur Planung.

Auf der Grundlage einer durchgeführten Rahmenplanung sowie daraus resultierend mittels eines Gutachtens zur Analyse der Tragfähigkeit und der Auswirkungen (Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für den geplanten Nahversorgungsstandort „Tennenplatz“ in Meckenheim-Merl (BBE-Unternehmensberatung, Oktober 2007) hieraus, wurden Potenziale für ergänzende Einzelhandelsflächen erkannt. Unter anderem wurde auf dieser Grundlage die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ durchgeführt. Durch die Planung und die Festsetzung einer Einzelhandelsfläche im südlichen Anschluss an die bestehende Ladenpassage sollte eine Stärkung der vorhandenen Infrastruktur erreicht werden, da die Ladenpassage in ihrer Auslastung und ihrem Einzelhandelsbesatz defizitär ist. Durch eine ergänzende Einzelhandelsnutzung mit einem sich anschließenden Mischgebiet im direkten räumlichen Zusammenhang der Ladenpassage wurde die Chance erkannt, Synergien zu erzeugen und somit auch die Ladenpassage zu revitalisieren.

Im Rahmen der Umsetzung zeichnet sich bereits ab, dass die in der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ festgesetzte Fläche für Mischgebiet, zwischen der südlichen Sondergebietsfläche für Einzelhandel und der im Norden gelegenen Ladenpassage, nicht die erwartete Vermarktungsresonanz erfährt. Der Wunsch nach einer weiteren Sondergebietsfläche für Einzelhandel ist jedoch deutlich erkennbar. Dieser Wunsch steht

der ursprünglichen Intention nach Synergien zwischen den bestehenden und geplanten Einzelhandelseinrichtungen nicht entgegen. Vielmehr können die vorhandenen und in der Umsetzung befindlichen Potenziale aufgegriffen und gestärkt werden.

Ferner kann durch die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ zur baulichen Umnutzung der heutigen Mischgebietsfläche ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und einer bedarfsgerechten Versorgung geleistet werden. Mit der Planung sollen die Chancen aus den Potenzialen der Stadt Meckenheim und dem angestrebten Wachstum nutzbar gemacht werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) regelt mit den §§ 1 (5) und 1 (6) Nr. 7 sowie 1a BauGB die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 sind insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft und biologische Vielfalt, ferner der Mensch und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB fordert einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Das Ziel dieses Umweltberichtes ist es aufzuzeigen, welche Auswirkungen das Planvorhaben auf Natur und Landschaft und auf die einzeln zu bewertenden Schutzgüter hat.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Meckenheim im Stadtteil Merl-Steinbüchel, nördlich der Gudenauer Allee. Das Plangebiet wird im Norden durch die angrenzende Kirchennutzung, im Osten und Süden durch die derzeit noch vorhandenen Sportplätze, im Westen durch öffentliche Fuß- / Radwegeverbindungen und Teilbereiche der schulischen Nutzung begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 3.300 m². Die Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

In der städtebaulichen Konzeption ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ geplant. Dadurch wird eine Verbindung mit direktem Wegebezug zwischen der südlichen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und der Herold-Passage im Norden gefunden. Die Stabilisierung und die Stärkung dieser Passage ist eine weitere Planungsintention.

Mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet die Änderung eines Mischgebietes zugunsten einer Erweiterung des Sondergebietes „Lebensmitteldiscountmarkt“ erfolgen. Die grundsätzliche Erschließung und der Anschluss weiterer Flächen verbleiben gemäß den Festsetzungen des vorhandenen Planrechtes. So ist für die Erschließung des Einzelhandelsstandortes ebenfalls die zentrale Erschließung von der Gudenauer Allee aus über einen

Kreisverkehr vorgesehen. Von dieser zentralen Erschließung verzweigen sich die Untererschließungen in das Gebiet. Auf der westlichen Seite der neuen Erschließung, liegt eine Stellplatzanlage für den geplanten Lebensmittelmarkt mit ca. 150 Stellplätzen.

Der Lebensmittelmarkt selbst liegt westlich von dieser Stellplatzanlage mit der Eingangssituation auf der Nordseite. Daran schließt sich nördlich der neu geplante Lebensmitteldiscounter an. Dieser wird die vorhandene Stellplatzanlage mitnutzen. Der Eingang des Marktes orientiert sich sowohl nach Süden zur Stellplatzanlage, als auch nach Norden, sowie zur Platzfläche. Im Norden des Plangebietes wird der vorhandene öffentliche Fußweg, der die Wegebeziehungen zu den Wohngebieten im Umfeld des Plangebietes miteinander verknüpft, in die Planung integriert. Auch südlich des geplanten Lebensmitteldiscounters wird eine Fußwegeverbindung geschaffen. Die Wege führen zu einer Platzsituation im Westen des Plangebietes. Die räumliche Aufweitung an dieser Stelle erzeugt den genannten platzartigen Charakter. Auch die fußläufige Verbindung zur Heroldpassage wird hierdurch nachhaltig unterstützt und aufgewertet. Durch die Sichtbeziehung nach Norden wird ein Impuls für mögliche Koppelungskäufe geschaffen.

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, auf der öffentlichen Platzfläche, wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt, um die notwendige Kompensation durch die durch den Bebauungsplan vorbereitende Eingriffe, herzustellen.

Die Festsetzung erfolgt, um die Anpflanzung von mindestens 6 standortgerechten Bäumen zu ermöglichen. Ziel der Pflanzfestsetzung ist, dass die großflächig versiegelten Flächen durch Bäume gegliedert und beschattet werden können. Die Festsetzung trägt zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei.

2.3 Ergebnis der Prüfung anderwärtige Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet wurden im Vorfeld Planvarianten erarbeitet, welche Potenziale, Chancen und Mängel, Konflikte aufzeigten. Hervorgerufen durch verschiedene Ideen und die Betrachtung des städtebaulichen Umfeldes, wurden innerhalb der Entwurfsphase unterschiedliche Alternativen entwickelt und diskutiert. Daneben wurden Anregungen von Behörden mit in den Prozess eingebunden.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf stellt das Konzept dar, welches das Gebiet städtebaulich neu entwickelt und welches sich in die Gegebenheiten strukturiert einbindet.

3. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

3.1 Angewandte Untersuchungsmethoden

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend aufgestellt und im Laufe des Verfahrens stetig fortgeschrieben und ergänzt. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

Im Umweltbericht wird zunächst der derzeitige Umweltzustand beschrieben und in den einzelnen Schutzgütern zusammengefasst. Da für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht (Bebauungsplan Nr. 20d „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung), werden die potenziellen Umweltauswirkungen ermittelt und beschreiben, welche Auswirkungen theoretisch möglich wären. Darauf aufbauend erfolgt die Beschreibung von möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens. In der abschließenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Punkte des Umweltberichtes aufgeführt und dargestellt.

Neben dem Umweltbericht wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes die Eingriffsbewertung im Bestand mit dem neu aufzustellenden Planungsrecht gegenüberstellt.

Die Bewertung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Bewertungsverfahren der MURL „Numerische Bewertung von Biotoptypen für Bauleitplanung in NRW“.

Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten zum derzeitigen Verfahrensstand nicht auf. Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 15. Änderung weitergehende Untersuchungen und Abstimmungen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführt, um abschließende Aussagen zu möglicherweise vorkommende Bodendenkmäler treffen zu können. Diese Aussagen wurden für das aktuelle Bauleitplanverfahren aufgegriffen.

3.2 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr.4 des Rhein-Sieg-Kreises.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Die an das Plangebiet grenzenden Flächen sind im wirksamen Flä-

chennutzungsplan als gemischte Bauflächen mit kirchlichen und schulischen Einrichtungen, Wohnbauflächen sowie als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gekennzeichnet.

Die 16. Änderung des Bebauungsplanes 20d –Teil 2 kann nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ beabsichtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs.3 BauGB gleichzeitig mit dem Bebauungsplan geändert.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung Planungsrecht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet nach § 6 Abs. 1 BauNVO ein Mischgebiet sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg fest. In der Mischgebietsfläche ist ein 54 m x 18 m großes Baufenster vorgesehen. Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,6 und als maximale Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sind im Mischgebiet maximal drei Vollgeschosse und gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 13,00 m betragen. Zugelassen sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25°. Ferner ist westlich des Baufensters ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und nördlich des Baufensters eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage festgesetzt.

Für die Umsetzung des Vorhabens zum Zweck der Nutzung als Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Geschützte Bereiche auf EU-Ebene und Landesebene

Im Plangebiet sowie dessen direkt anschließenden Nahbereichen sind keine auf EU-Ebene und / oder Landesebene geschützten Bereiche vorhanden.

4. Beschreibung der Auswirkungen der Planung

Die von Planungsvorhaben ausgehenden Wirkfaktoren stellen die Grundlage für eine Ermittlung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Durch Zusammenführen der Wirkfaktoren mit den betroffenen Elementen des Naturhaushaltes und deren Empfindlichkeiten können Beeinträchtigungen prognostiziert werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen, welche zum derzeitigen Planungsstand beziffert werden können, zusammengefasst.

4.1 Baubedingte Auswirkungen

Unter baubedingten Wirkfaktoren werden die Faktoren zusammengefasst, welche meist nur temporär während der Bauphase entstehen. So können durch die Flächeninanspruchnahme der Baustelleneinrichtung oder durch Schadstoffimmissionen der Baufahrzeuge temporäre Beeinträchtigungen auftreten.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die einen schonenden Umgang mit den Schutzgütern während der Bauphase regeln.

4.2 Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingten Auswirkungen sind dauerhaft und unveränderlich und werden von dem Vorhandensein des Baukörpers, den räumlichen Dimensionen der Anlage (Breite, Höhe, Tiefe) und von den Bauausführungen, d. h. von den verwendeten Materialien, hervorgerufen.

Für das Plangebiet können als anlagebedingte Auswirkungen der Flächenverbrauch und ein hoher Versiegelungsgrad angeführt werden. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Vorhaben wurde ein Defizit festgestellt, dieses Defizit kann durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, sodass die anlagebedingten Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten sind.

4.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Die von der dauerhaften Nutzung und der Unterhaltung einer Anlage ausgehenden Beeinträchtigungen kennzeichnen die betriebsbedingten Wirkungen. Typische Wirkfaktoren des dauerhaften Straßenbetriebs sind stoffliche Emissionen (Schadstoffe und Spritzwasser), Lärm und Licht.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden durch die Ausführungen in den Schutzgütern beschrieben und bewertet.

5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt in der Beschreibung des geltenden Baurechts des Bebauungsplans Nr. 20 d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung. Gleichzeitig gibt es in der Beschreibung stets Hinweise auf den Realbestand, da dieser in der Betrachtung einzelner Schutzgüter von Belang ist.

5.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind folgende Punkte von Bedeutung:

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet in geringem Maße durch die umliegenden Wohnnutzungen und die Verkehrsstrukturen zu erwarten. Die Belastung ist bedingt durch die potenziell möglichen Wohngebietsstrukturen im Bestand als gering vorbelastet anzusehen. Durch die zu vorigen Sportflächennutzungen sind keine erheblichen Vorbelastungen zu sehen.

Lärmimmissionen

Die Lärmsituation gilt als vorbelastet, da durch die verkehrliche Erschließung Lärmemittenten im Plangebiet schon im Bestand vorhanden sind. Die nah gelegene Paul-Dickkopf-Straße und die Gudenauer Allee wirken hinsichtlich des Straßenverkehrslärms als lineare Emittenten auf

das Plangebiet. Die östlich des Plangebiets befindlichen Flächen werden gegenüber der Gudenauer Allee mit einem begrünten Wall gegen diese Immissionsquellen abgegrenzt und geschützt.

Lichtimmissionen

Bis zur Überplanung der ehemaligen Sportflächen mit entsprechenden Flutlichtmasten durch das Bauleitplanverfahren zur 15. Änderung des Bebauungsplanes war das Plangebiet in Bezug auf die Lichtimmissionen als stark vorbelastet einzustufen. Die von den Sportstätten ausgehenden Lichtemissionen wirken auf die umgebende Wohnbebauung ein. Durch die rechtskräftige 15. Änderung des Bebauungsplanes besteht ggw. die Möglichkeit die Flächen in Form eines Mischgebietes (MI) zu überplanen. Hier sind neben Wohnformen auch gewerbliche Betrieb zulässig von denen ebenfalls Lichtimmissionen ausgehen können.

Wegeinfrastruktur

Die Wegeinfrastruktur ist im Gebiet sehr gut ausgebaut. Im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Fuß- / und Radwegesysteme, die im Westen des Plangebietes zu einer Platzsituation verschmelzen und eine Art Knotenpunkt ausbilden. Von dort ist auch das nördlich an den Geltungsbereich grenzende Gebiet fuß- und radläufig angeschlossen.

Soziale Einrichtungen

Soziale und kirchliche Einrichtungen sind im Umfeld des Plangebiets sehr gut ausgebaut und in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die angrenzenden Wohnbebauungen profitieren von den neu geschaffenen Versorgungseinrichtungen.

Boden

Für das Bauleitplanverfahren zur 15. Änderung wurde ein Bodengutachten erarbeitet, welches im Ergebnis für die Austauschbeziehung Boden-Mensch in keiner der untersuchten Parameter zulässige Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV nachgewiesen worden sind. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch kann somit im Bestand nicht gegeben sein. Die Inhalte und Aussagen des Gutachtens wurden für das aktuelle Bauleitplanverfahren aufgenommen und berücksichtigt.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird ggw. noch durch verbliebenen Strukturen der Freizeit- und Sporteinrichtungen (Tennenflächen, Rasen- und Wegefläche) geprägt. Versiegelte Flächen in Form von Wegen und Straßen durchziehen das Gebiet. Hochwertige Biotopstrukturen sind nicht zu finden. Zierrabatten und angelegte Staudenbeete säumen an vielen Stellen im Gebiet die Wege und grenzen so die unterschiedlichen Flächen voneinander ab. Hervorzuheben sind vereinzelte Bäume am östlichen Rand des Plangebietes. Das Plangebiet weist im Allgemeinen eine geringen Arten- und Strukturvielfalt auf, welches auch Rückschlüsse auf das potenzielle Arteninventar erlaubt.

Die an den Siedlungsraum angepassten Arten werden auch weiterhin die Gehölzbestände im Plangebiet aufsuchen.

Durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich bereits heute die Initiierung eines Mischgebietes (MI) mit Wohn- und Gewerbebauten und den entsprechenden, gärtnerisch gestalteten Außenanlagen möglich.

5.3 Schutzgut Boden

Die Untersuchungsfläche im Plangebiet liegt im Bereich der Hauptterrassensedimente. Diese sind hier in wechselnder Mächtigkeit durch meist tonige Schluffe überlagert. In der Tiefe von ca. 10 m unter der Geländeoberkante werden Lockergesteine durch das Grundgebirge abgelöst. Der vorherrschende Bodentyp gemäß digitaler Bodenkarte NRW ist eine typische Braunerde (L321). Dieser Bodentyp ist als nicht schützenswert klassifiziert, und besteht überwiegend aus schluffigem Lehm, zum Teil schwach kiesig.

Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan Nr. 20d, - Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung wurde für das Plangebiet eine Bodenuntersuchung im Plangebiet durchgeführt, die Auskunft über eventuell vorhandene Verunreinigungen oder Altlasten im Bereich des Plangebietes gemacht hat. Die Bodenuntersuchung hatte zum Ergebnis, dass die untersuchten Parameter der Mischproben die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht überschreiten.

Die natürlichen Bodentypen sind durch die Überformung des Geländes nicht mehr vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet vor diesem Hintergrund als vorbelastet anzusehen ist.

5.4 Schutzgut Wasser

Temporäre oder dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Grundwasser steht gemäß Bodengutachten in einer Tiefe von ca. > 10 m unter GOK an.

Die Entwässerung des Gebietes soll gedrosselt über ein RRB (Regenrückhaltebecken) westlich des Plangebietes, in das öffentliche Kanalnetz erfolgen. Nach Rücksprache mit dem Erft-Verband ist das Plangebiet auf Grund der Bodenbeschaffenheiten nicht für eine zentrale Versickerung geeignet. Die Bodenverhältnisse bieten gemäß Bodenuntersuchung eine nur eingeschränkte Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Auf Grund seiner Flächengröße hat das Plangebiet keine übergeordneten Klimafunktionen sondern allenfalls kleinklimatische Funktionen bzw. Austauschwirkungen auf angrenzenden Flächen. Nach derzeit geltendem Baurecht können bereits bis zu der 80 % des Plangebiets (GRZ 0.6 + zul. Überschreitung gem. BauNVO) versiegelt werden. Der bereits derzeit mögliche

hohe Versiegelungsgrad begünstigt eine potenzielle Überhitzung des Siedlungsbereiches bzw. den sog. „Wärmeinseleffekt“. Durch den Wärmespeichereffekt von versiegelten Flächen kann es zu einer verzögerten Tagestemperaturamplitude in diesen Bereichen kommen. Potenziell mögliche Baukörper hätten Auswirkungen auf die Durchlüftung und das Strömungsverhalten des Windes und somit auf klimatische Austauschbeziehungen zu den angrenzenden Arealen.

Angesicht der bereits heute im Mischgebiet möglichen Versiegelungsrate sowie sich daraus ergebenden potenziellen Luftschadstoffbelastungen (Verkehr, Hausbrand) kann das Plangebiet als vorbelastet eingestuft werden.

5.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Das Landschaftsbild ist überwiegend geprägt durch die Freiflächen, welche der ehem. Freizeit- und Sportnutzung dienen. Die Bäume, welche das Gebiet durchziehen, bilden als gliedernde und belebende Elemente einen Kontrast zu den funktional gestalteten Sportflächen. Ferner sind die Zier- und Begleitpflanzungen zu nennen, welche an den Wegen eine gliedernde Funktion besitzen.

Die lokalen Strukturen sind bereits durch voran gegangene Baumaßnahmen vorgeprägt und nachhaltig überformt worden. Das Plangebiet würde sich gemäß dem geltenden Baurecht als Mischgebiet mit urbanem Charakter entwickeln, bei dem die Wahrung der Ortsüblichkeit bedacht würde.

5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 20 d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung wurde in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) das Plangebiet mittels einer archäologischen Sachverhaltsermittlung hinsichtlich potenziell möglicher Bodendenkmälern aus römischer Siedlungstätigkeit geprüft, ohne hier jedoch Verdachtsflächen bzw. Funde im Plangebiet machen zu können.

Weitere schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Angaben zu weiteren Bodendenkmälern liegen nicht vor. Im Bebauungsplan werden ergänzend Hinweise aufgenommen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde, die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind beim Auffinden zunächst unverändert zu erhalten.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Unter Wechselwirkungen werden alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen verstanden. Diese Wirkungen können sich in ihrer Wirkung addieren, potenzieren, aber auch u. U. vermindern. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Definition von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das ökosyste-

mare Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen berücksichtigt.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

In der Begründung des Bebauungsplanes wird bereits auf die Ausweisung der Flächen als Sonderbauflächen und die damit verbundene städtebauliche Entwicklung in Meckenheim eingegangen. Es werden hier auch die Potenziale für das Gebiet und den Stadtteil beschrieben.

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) würde die Fläche weiter durch intensive Sportnutzungen genutzt werden. Die Flächen würden sich weiterhin so wie im Bestand dargestellt entwickeln. Die Weiterentwicklung Meckenheims an diesem Standort würde stagnieren.

7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

7.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind folgende Punkte von Bedeutung:

Geruchsimmissionen

Bei Realisierung der Planung, insbesondere durch die Etablierung des Einzelhandelstandortes, wird es im Plangebiet zu einer Erhöhung von Geruchsimmissionen kommen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation in Bezug auf das bestehende Planungsrecht nicht erheblich verändern wird.

Lärmimmissionen

Im Rahmen der Überplanung des Gebietes mit Einzelhandelsstrukturen wird sich die Situation verändern. So kommt es größtenteils zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu mehr Lärm durch Verkehr. Im Folgenden werden die durch den Verkehr, der Einzelhandelsnutzung beschrieben und bewertet.

Verkehrslärm

Durch die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der Gudenauer Allee wirken bereits Lärmimmissionen im Bestand auf das Plangebiet ein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet notwendig sind. Im Bebauungsplan wird entlang der östlichen Erschließungsstraße eine Lärmschutzwand (LSW) gemäß schalltechnische Untersuchung festgesetzt. Durch die Festsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen können die schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb der Freiflächen am Tag weitestgehend eingehalten werden.

In Bezug auf den Immissionsschutz kann vor dem Hintergrund der vorgenommenen Betrachtungen und der Festsetzungen im Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in einem

ausreichenden Maße Rechnung getragen wird. Die mit der Einzelhandelsnutzung einhergehenden Nutzungen können zum jetzigen Kenntnisstand als nicht erheblich eingestuft werden.

Lichtimmissionen

Durch die Verlagerung des Sportstandortes wurden die von den Sportanlagen ausgehenden Lichtemissionen bereits aufgehoben. Durch die neue Nutzung werden dennoch entsprechende Lichtimmissionen einhergehen. So werden Beleuchtungen längs der Erschließungsstraßen und im Bereich des Einzelhandelsstandortes vorgesehen werden. Die Lichtimmissionen werden im Kontext einer wohnbaulichen Entwicklung erfolgen und sind folglich in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht erheblich.

Wegeinfrastruktur

In den vorliegenden städtebaulichen Entwürfen werden die bestehenden Wegebeziehungen aufgegriffen und weiter ausgebaut. Die Situation wird sich also nicht negativ verändern. Die wichtigen Wegeverbindungen zur Herold-Passage werden durch die Planung ausgebaut und gestalterisch betont. Entlang der Erschließungsstraßen und auf den Parkflächen werden Bäume vorgesehen, welche das Gebiet gliedern.

Soziale Einrichtungen

Durch die vorgestellten Planungen wird sich der Bestand nicht nachhaltig verändern.

Boden

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 20 d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung wurde ein Bodengutachten erarbeitet, welches im Ergebnis für die Austauschbeziehung Boden-Mensch in keiner der untersuchten Parameter zulässige Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV nachgewiesen worden sind. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch die neue Nutzung im Plangebiet kann somit nicht gegeben sein.

Ergebnis:

Durch die vorgestellte Planung kommt es zu einer Überplanung der örtlichen Gegebenheiten. Erhebliche Beeinträchtigungen und negative Auswirkungen werden nicht erwartet. Zwar sind in Teilen aktive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, jedoch ist insgesamt die Situation als unerheblich zu beziffern.

Da nach dem Bodengutachten keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV nachgewiesen worden sind werden hier keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering zu bezeichnen.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Artenschutz

Ausgangspunkt für den Umgang mit dem Artenschutz in der Bauleitplanung ist § 1 Abs 3 BauGB. Hiernach haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird.

Gemäß §§ 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

In der Betrachtung des Artenschutzes auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist der großräumige Zusammenhang zu sehen. In der Bewertung ist insbesondere die lokale Population zu berücksichtigen, denn die eigentliche Bewertung in der Art-für-Art-Betrachtung erfolgt in der Bebauungsplanung und später der Baugenehmigung.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde für das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung durch ein Landschafts- und Umweltplanungsbüro eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Fledermäusen und Vögeln durchgeführt, dessen Ergebnisse bei der aktuellen Planung berücksichtigt und aufgenommen wurden. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde in einem ersten Schritt anhand der Naturschutz- Fachinformationssysteme NRW unter www.naturschutzfach-informationssysteme-nrw.de geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 5308 (Bonn-Bad-Godesberg) wurden die Habitatsanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes, unter Eingrenzung der Lebensraumtypen, ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potentielle Lebensräume für Säugetiere und Vogelarten vorhanden. In der Einzelbetrachtung wurde jede möglicherweise vorkommende Art in Bezug auf die Lebensraumansprüche untersucht und hieraus ein potentielles Vorkommen abgeleitet.

Fledermäuse

Im Geltungsbereich können Vorkommen von verschiedenen, an den Siedlungsraum angepassten Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Hier ist vorrangig die im urbanen Umfeld weit verbreitete Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zu nennen, deren Erhaltungszustand in NRW als günstig eingestuft wird. Auf Grund der zu erwartenden strukturarmen Durchgrünung des Plangebietes sowie dem geringen potenziellen gebäudegebundenen Quartiersangebot ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Fledermausarten allenfalls als Nahrungsgast zu erwarten.

Vögel

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass der im Plangebiet stockende Gehölzbestand Nist- und Brutstätten für anspruchslose europäische Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“) enthalten. Bedingt durch den geringen Freiflächenanteil und das hohe Störpotenzial (Verkehrs- und Besucherbewegungen) sind planungsrelevanten Vogelarten allenfalls als Nahrungsgäste

zu erwarten. Im Umfeld des Plangebietes sind adäquate Nahrungshabitate vorhanden, auf welche die lokale Avifauna ausweichen kann.

Amphibien

Das Plangebiet beinhaltet keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer. Zudem kann dem Plangebiet keine gehobene Bedeutung als Wanderterritorium bzw. Wanderkorridor zugerechnet werden. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien oder Reptilien kann daher ausgeschlossen werden.

Maßnahmen

Es ist zu empfehlen, als Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erforderliche Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres durchzuführen.

Artspezifische CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassung:

Aufgrund der vorbeschriebenen Sachverhalte ist ein konkretes Vorkommen von planungsrelevanten Arten (Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien), deren Erhaltungszustand als ungünstig und / oder schlecht durch das LANUV bewertet wurde, unwahrscheinlich und kann in der weiteren Betrachtung vernachlässigt werden.

Für das Plangebiet kann festgehalten werden, dass insgesamt keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Auswirkungen:

Insgesamt entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten, da keine Kernbereiche bzw. Verbreitungsschwerpunkte dieser Arten betroffen sind. In unmittelbarer Nähe sind adäquate Ausweichhabitate vorhanden, auf welche potenziell betroffene Arten ggf. ausgewichen werden kann.

Ergebnis:

Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen können somit artenschutzrechtliche Verbotsbestände gem. § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 (5) Satz 3 sind nicht erforderlich.

Das Vorhaben ist somit unter artenschutzrechtlichen Aspekten zulässig.

7.3 Schutzgut Boden

Die vorgestellte Neuplanung bereitet einen Eingriff in den Bodenhaushalt vor. Insgesamt kommt es zu einer größeren Versiegelung. Natürliche Bereiche, welche im Bestand schon nicht

vorhanden sind, werden auch in der Planung nicht geschaffen. Es wird daher empfohlen, mit der Ressource Boden sparsam umzugehen und einen Eingriff auf das Minimum zu beschränken. Das Bodengutachten geht ebenfalls von keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus.

Ergebnis:

Es kann festgehalten werden, dass es zu einer Überformung des Bodenhaushaltes kommen wird.

7.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind die anfallenden Niederschlagswasser und das Schmutzwasser von Belang. Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes und nach Abstimmungen mit dem Erft-Verband wurde eruiert, in welcher Form die Wässer aus dem Plangebiet abgeleitet und entsorgt werden können.

Demnach ist das Plangebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheiten nicht für eine zentrale Versickerung geeignet. Die Bodenverhältnisse bieten gemäß Bodenuntersuchung eine nur eingeschränkte Möglichkeit des Niederschlagswassers.

Durch die vorgeschlagene Planung kommt es zu einer höheren Versiegelung, so dass die Grundwasserneubildung verringert werden wird. Es ist zum jetzigen Planungsstand nicht ersichtlich, welche konkreten Auswirkungen das Vorhaben in Bezug auf das Grundwasser haben wird.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. In einem gemeinsamen Termin am 23.01.2009 mit dem Erft-Verband wurden die möglichen Einleitungspunkte für Regen- und Schmutzwasser besprochen. Die Einleitungsmengen für das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser sind aufgrund der hydraulischen Auslastung der vorhandenen Kanäle begrenzt. Dies hat zur Folge, dass Rückhaltemaßnahmen auf Flächen die unmittelbar an das Plangebiet grenzen erforderlich werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in ein Regenrückhaltebecken, welches außerhalb des Plangebietes liegt, eingeleitet. Vom Regenrückhaltebecken erfolgt eine gedrosselte Einleitung ins städtische Kanalnetz.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den Schmutzwasserkanal.

Ergebnis:

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der bereits heute möglichen Flächenversiegelung kann das Plangebiet als vorbelastet angesehen werden.

7.5 Schutzgut Klima und Luft

Durch die vorgestellte Planung kommt es zu einer geringen Veränderung im Plangebiet in Bezug auf die klimatische Funktion. Die gehölzfreien Flächen werden größtenteils überplant,

wodurch entsprechend eine geringfügige Erwärmung zu erwarten ist. Die Einzelhandelsbebauung wird nach neuesten Wärmestandards (Energieeinsparverordnung, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) gebaut werden, so dass hier keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Situation wirken.

Ergebnis:

Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Plangebietes ist bei Realisierung der Planung nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

7.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Durch die neu geplanten Nutzungen wird sich das Plangebiet in Bezug auf das Landschaftsbild verändern. So wirken gestaltete Wegeachsen und Freiflächen positiv auf das Gebiet, wobei die neue Einzelhandelsfläche einen entsprechenden Einfluss auf das Orts- bzw. Landschaftsbild ausbilden wird. Insgesamt erhält das Plangebiet durch die Planungen einen eher städtischen Charakter.

Um dem Schutzgut Landschaft/Erholung entsprechend Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen empfohlen. Somit sollten die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten bleiben und ergänzt werden. Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaft/Erholung minimiert werden.

Ergebnis:

Es bleibt festzuhalten, dass vor dem Hintergrund der bisher vorgestellten Planung das Landschaftsbild des Plangebietes nicht negativ verändert wird. Die Flächen werden neu gegliedert und einer neuen Nutzung zugeführt. Diese passt sich in das städtebauliche Umfeld ein.

7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Ergebnis:

Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten.

7.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt (nach Schrödter 2004, verändert).

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Struktur und Ausprägung Plangebietes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität Beeinflussung des Wohlbefindens	-
Tiere/ Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	-	

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gemäß den rechtlichen Vorgaben sind Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter Mensch, Biotoptypen (Pflanzen und Tiere), Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Für das Schutzgut Mensch wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen und negative Auswirkungen werden nicht erwartet. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering zu bezeichnen.

In der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind, da die lokalen Populationen der untersuchten Arten nicht beeinträchtigt werden. Demnach werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Der Eingriff verursacht eine Überplanung des nach geltendem Baurecht festgesetzten Mischgebietes. Durch die Neuplanung kommt es zu einer höheren Versiegelung, welche entsprechend ein Bilanzierungsdefizit begründet.

Der Ausgleich für dieses Defizit kann durch die Anlage von grünordnerischen Maßnahmen bewerkstelligt werden, so dass die ökologische Bilanz als vollständig ausgeglichen beziffert werden kann.

Im Schutzgut Landschaftsbild bleibt festzuhalten, dass vor dem Hintergrund der bisher vorgestellten Planung das Landschaftsbild des Plangebietes nicht negativ verändert wird. Die Flächen werden neu gegliedert und einer neuen Nutzung zugeführt. Diese passt sich in das Städtebauliche Umfeld ein.

Im Bereich des Plangebietes wurden bis zum derzeitigen Planungsstand keine Kultur- und sonstigen Sachgüter nachgewiesen. Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden somit keine Beeinträchtigungen eintreffen.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft können keine negativen Auswirkungen festgestellt werden.

Insgesamt ist im Rahmen der Umweltprüfung festzuhalten, dass dem Vorhaben keine wesentlichen umweltrelevanten Themen entgegenstehen und die Auswirkungen in der Abschätzung der Wechselwirkungen und Folgewirkungen keine erhebliche Relevanz aufweisen.

9. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Einzelbäume in privaten Grünflächen (Nordflanke Geltungsbereich)

Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm

- *Ahornblättrige Platane* - *Platanus x acerifolia*

Pflanzliste 2 – Baumpflanzung innerhalb von Verkehrsflächen

Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm

- *Feld-Ahorn `Elsrijk´* - *Acer campestre `Elsrijk´*
- *Gemeine Esche `Geesink´* - *Fraxinus excelsior `Geesink´*
- *Spitzahorn `Olmstedt´* - *Acer platanooides `Olmstedt´*
- *Stadt-Linde `Grennspre´* - *Tilia cordata `Greenspire´*
- *Winter-Linde `Rancho´* - *Tilia cordata `Rancho´*
- *Wildbirne* - *Pyrus calleryana `Chanticleer´*

Pflanzliste 3 – Strauchgehölze für private Garten- und Grundstücksflächen

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., o.B., HOE 60-100, Pflanzabstand in Reihe ca. 1,50 m

- *Felsenbirne* - *Amelanchier lamarckii*
- *Roter Hartriegel* - *Cornus sanguinea*
- *Haselnuss* - *Corylus avellana*
- *Deutzie* - *Deutzia x magnifica*
- *Forsythie* - *Forsythia intermedia*
- *Faulbaum* - *Frangula alnus*
- *Ranunkelstrauch* - *Kerria japonica*
- *Kolkwitzie* - *Kolkwitzia amabilis*
- *Gemeiner Liguster* - *Ligustrum vulgare*
- *Rote Heckenkirsche* - *Lonicera xylosteum*
- *Gartenjasmin* - *Philadelphus spec.*
- *Schlehe* - *Prunus spinosa*
- *Feuerdorn* - *Pyracantha spec.*
- *Rote Johannisbeere* - *Ribes rubrum*
- *Acker-Rose* - *Rosa agestris*
- *Hunds-Rose* - *Rosa canina*
- *Mai-Rose* - *Rosa majalis*
- *Bibernell-Rose* - *Rosa pimpinellifolia*
- *Wein-Rose* - *Rosa rubiginosa*
- *Filz-Rose* - *Rosa tomentosa*
- *Sal-Weise* - *Salix caprea*
- *Schwarzer Holunder* - *Sambucus nigra*
- *Flieder* - *Syringa vulgaris*
- *Weigelia* - *Weigela spec.*

Literaturverzeichnis

- ALTHOFF UND KUHRAU GBR: Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation und nutzungsorientiertes umwelthygienisches Bodengutachten nach BBodSchG und BBodSchV, März 2009
- ARCHAEONNET AEISSEN & GÖRÜR GBR : Meckenheim-Merl, Auf dem Steinbüchel OV2010/1032 - Schlussbericht, November 2010
- BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)
- BBE RETAIL EXPERTS UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH & CO. KG, MECKENHEIMER SORTIMENTSLISTE: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim, September 2008
- BBE UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH & CO. KG, Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für den geplanten Nahversorgungsstandort „Tennenplatz“, Meckenheim-Merl, Oktober 2007
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH : Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 20d in Meckenheim - Schlussbericht, April 2009
- ISR STADT + RAUM GMBH: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 20d - Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung, April 2009
- KUSCHNERUS, ULRICH: Der Standortgerechte Einzelhandel, vhw-Verlag Dienstleistung GmbH, Mai 2007
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 16.02.2009
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Recklinghausen März 31.10.2006
- LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom

21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)

PEUTZ CONSULT (2009): Schalltechnische Untersuchung zur 15. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 20d „Auf dem Steinbüchel“ der Stadt Meckenheim, 23.03.2009

PEUTZ CONSULT (2009): Schalltechnische Untersuchung zur 15. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 20d „Auf dem Steinbüchel“ der Stadt Meckenheim, Planungsstand November 2009, 09.11.2009

PEUTZ CONSULT (2009): Bebauungsplan Nr. 20d „Auf dem Steinbüchel“ der Stadt Meckenheim, hier: Ergänzungen aufgrund von Anregungen und Bedenken der Bürger und Beteiligten nach Offenlegung im Mai 2009 und Besprechung bei der Stadt Meckenheim am 21.10.2009, 09.11.2009

PEUTZ CONSULT (2009): Schalltechnische Untersuchung zur 15. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 20d „Auf dem Steinbüchel“ der Stadt Meckenheim, Geräuschemissionen alternative Sportplatzstandorte, 18.03.2009

PEUTZ CONSULT (2012): Schalltechnische Untersuchung zur 16. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 20d „Auf dem Steinbüchel“ der Stadt Meckenheim, 15.05.2012

RHEIN-SIEG-KREIS: Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swisttal, 2005

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 1. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN BIOTOPE IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 2. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K., LEHMBERG, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Vhw Verlag

STADT MECKENHEIM: Bebauungsplan Nr 20 d „Auf dem Steinbüchel“, 2. Änderung 1974

STADT MECKENHEIM: Bebauungsplan Nr 20 d „Auf dem Steinbüchel“, 10. Änderung 1990

STADT MECKENHEIM: Flächennutzungsplan in der 1.-43. Änderung, Stand 22.11.2007

STADT MECKENHEIM: Bebauungsplan Nr. 20 d „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung 2009

STADT MECKENHEIM: Artenschutzrechtliche Untersuchung vom Büro Ginster, Büro für Landschaft + Umwelt, Meckenheim, erstellt am 21.09.2010

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – RICHTLINIE DES RATES VOM 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)

Haan, 31. August 2012

Dipl.-Ing. (FH) Christian Pott
Landschaftsarchitekt AKNW

Dipl.-Ing. Dirk Meyer
Stadtplaner AKNW

ISR Stadt + Raum

Meckenheim Merl-Steinbüchel, 16. Änderung

Stand 31.08.2012 - Satzung

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt zulässig.

Die maximale Verkaufsfläche der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben im sonstigen Sondergebiet wird in der Summe mit max. 900 m² begrenzt.

Im SO-Gebiet wird zur Bestimmung des Störungsgrades ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zugrunde gelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die maximal zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) in Meter über Normalhöhenull.

2.2 Als Traufhöhe (TH) gilt die Schnittlinie der aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Dachhaut).

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze (St) sind im sonstigen Sondergebiet nicht zulässig.

5. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig.

6. Geh- und Fahrrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Die mit einem **G** zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.2 Die mit einem **L** zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), sind folgende Maßnahmen gem. Schalltechnischer Untersuchung festgesetzt:

- Zwischen der östlich des Plangebiets verlaufenden neuen Erschließungsstraße und dem sonstigen Sondergebiet ist, in dem im Plan eingetragenen Bereich, eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von min. 3,5 m bis 4,5 m über OK Straße, mit einer Länge $l = 12,45 \text{ m}$ bzw. 18 m, zu errichten.
- Die Lärmschutzwand und Ihre Anschlüsse muss eine Schalldämmung mit einem Wert der ZTV- $L_{sw} 06$ von $DL_R > 24 \text{ dB}$ aufweisen. Die Lärmschutzwand muss hochabsorbierend mit einem Wert der ZTV- $L_{sw} 06$ von $DI_a = 8$ bis 11 auf der gesamten Länge ausgeführt sein.
- Die Haustechnikaggregate dürfen die Schallleistungspegel von 85 dB(A) tags und 75 dB(A) nachts nicht überschreiten.
- Die abgestrahlten Schallemissionen müssen einzeltonfrei im Sinne der 45681 der TA-lärm sein und den Anforderungen an tieffrequente Geräusche erfüllen.
- Die Lage der Anlieferung des sonstigen Sondergebietes ist nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.
- Öffnungszeiten sind lediglich zwischen 7.00 bis 21.45 Uhr zulässig.
- Eine Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) untersagt.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Beachtung der Immissionsschutzricht- und Grenzwerte der 16. BImSchV, der DIN 18005 sowie der TA-Lärm für die jeweilige Gebietseinstufung geringere Maßnahmen ausreichen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb der im östlichen Bereich des Plangebiets befindlichen Pflanzgebotsfläche (F+R) sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben:

Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 18-20.

Es sind die Pflanzarten gem. Pflanzlisten (Pflanzliste 2) in den Hinweisen zu verwenden.

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

9.1 Fassaden

Zulässiges Fassadenmaterial ist Putz in weiß oder farbig gestrichen. Ein anderes zweites Material – wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein, Zinkbleche usw. - kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen kombiniert werden. Glänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

9.2 Dachmaterial

Die Dächer sind aus grauen bis anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Dachpfannen herzustellen. Alternativ ist eine Eindeckung mit Zink- oder Aluminiumblech oder eine Gestaltung als Gründach möglich. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in abweichenden Farben zulässig. Sie sind soweit möglich flächenbündig in die Dachflächen einzubinden.

9.3 Einfriedungen

Ergänzend zur Satzung der Stadt Meckenheim über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung) vom 14.12.1995 gilt:

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen, die mit einem Geh-, und Leitungsrecht belegt sind, sind in Form von Stabgitterzäunen und geputzten Mauerflächen zulässig.

9.4 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die „Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten“ der Stadt Meckenheim geregelt.

Abweichend von § 4 Ziffer 4.3 der vorgenannten Satzung ist die Anbringung von Werbeanlagen an Dächern und über Dach für Einrichtungen mit mehr als 800 m² Geschäftsfläche nicht zulässig.

II. Hinweise

Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Altlasten

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Kampfmittel

Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) über die Existenz von Kampfmitteln (Laufgraben) aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Plangebietes vor. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG NW) vom 11.03.1980 der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax. 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der

Arbeiten ist abzuwarten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NW.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Meckenheim, Bahnhofstraße 22, 53340 Meckenheim, Fachbereich Stadtplanung/Liegenschaften, eingesehen werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Einzelbäume in privaten Grünflächen (Nordflanke Geltungsbereich)

Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm

- *Ahornblättrige Platane* - *Platanus x acerifolia*

Pflanzliste 2 – Baumpflanzung innerhalb von Verkehrsflächen

Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm

- *Feld-Ahorn 'Elsrijk'* - *Acer campestre 'Elsrijk'*
- *Gemeine Esche 'Geesink'* - *Fraxinus excelsior 'Geesink'*
- *Spitzahorn 'Olmstedt'* - *Acer platanoides 'Olmstedt'*
- *Stadt-Linde 'Grennspire'* - *Tilia cordata 'Greenspire'*
- *Winter-Linde 'Rancho'* - *Tilia cordata 'Rancho'*
- *Wildbirne* - *Pyrus calleryana 'Chanticleer'*

Pflanzliste 3 – Strauchgehölze für private Garten- und Grundstücksflächen

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., o.B., HOE 60-100, Pflanzabstand in Reihe ca. 1,50 m

- *Felsenbirne* - *Amelanchier lamarckii*
- *Roter Hartriegel* - *Cornus sanguinea*
- *Haselnuss* - *Corylus avellana*
- *Deutzie* - *Deutzia x magnifica*
- *Forsythie* - *Forsythia intermedia*
- *Faulbaum* - *Frangula alnus*
- *Ranunkelstrauch* - *Kerria japonica*
- *Kolkwitzie* - *Kolkwitzia amabilis*
- *Gemeiner Liguster* - *Ligustrum vulgare*
- *Rote Heckenkirsche* - *Lonicera xylosteum*
- *Gartenjasmin* - *Philadelphus spec.*
- *Schlehe* - *Prunus spinosa*
- *Feuerdorn* - *Pyracantha spec.*
- *Rote Johannisbeere* - *Ribes rubrum*
- *Acker-Rose* - *Rosa agestris*
- *Hunds-Rose* - *Rosa canina*
- *Mai-Rose* - *Rosa majalis*

- *Bibernell-Rose* - *Rosa pimpinellifolia*
- *Wein-Rose* - *Rosa rubiginosa*
- *Filz-Rose* - *Rosa tomentosa*
- *Sal-Weise* - *Salix caprea*
- *Schwarzer Holunder* - *Sambucus nigra*
- *Flieder* - *Syringa vulgaris*
- *Weigelia* - *Weigela spec.*