

## **Anlage 4 Begründung Teil A und B**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

#### **TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

- 1. Allgemeine Vorgaben**
  - 1.1 Vorhabenträger
  - 1.2 Verfahrensstand
  - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.4 Situation
    - 1.4.1 Stadtstrukturelle Einbindung
    - 1.4.2 Topographie und Landschaft
  - 1.5 Vorhandenes Planungsrecht
  
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.1 Allgemeine Ziele
  - 2.2 Belange von Kindern und Jugendlichen
  - 2.3 Grundzüge der städtebaulichen Planung
  
- 3. Begründung der Planinhalte**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
  - 3.4 Verkehrsflächen
    - 3.4.1 Erschließung
    - 3.4.2 Ruhender Verkehr
  - 3.5 Ver- und Entsorgung
  - 3.6 Ökologie
  - 3.7 Altlasten
  - 3.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften
    - 3.8.1 Dachformen
    - 3.8.2 Nebenanlagen
    - 3.8.3 Freiflächen
    - 3.8.4 Werbeanlagen
  
- 4. Bodenordnung**
  
- 5. Städtebauliche Kennwerte**
  
- 6. Kosten**

## **Anlage 4 Begründung Teil A und B**

### **TEIL B UMWELTBERICHT**

- 1. Einleitung**
- 2. Überblick über die relevanten Fachgesetze, Fachpläne und Gutachten**
- 3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der zu erwartenden Auswirkungen**
- 4. Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben**
- 5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen**
- 6. Monitoring**
- 7. Zusammenfassung**

## **Anlage 4 Begründung Teil A und B**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

##### **1. Allgemeine Vorgaben**

###### **1.1 Vorhabenträger**

Der Bebauungsplan KE Nr. 272 B wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Vorhabenträger ist die Firma EMSOL Baubetreuung GmbH, Bergheim. Die Firma EMSOL hat die maßgeblichen Grundstücke des Plangebietes zum Zweck der Bebauung mit maximal 20 Doppelhaushälften erworben. Rechtsgrundlage für die Realisierung des Vorhabens entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 272 B ist der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kerpen und dem Vorhabenträger.

###### **1.2 Verfahrensstand**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung vom 28.01.2003 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE Nr. 272 B 'Eindhovener Straße' beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 13.03.2003 bis 14.04.2003 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2003 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 14.04.2003 gebeten.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden vor der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 auf der Grundlage des zu diesem Zeitpunkt geltenden Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 gefasst bzw. durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nun auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung des BauGB. Entsprechend den Vorgaben des Gesetzgebers wird der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beigelegt.

###### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Stadtmitte von Kerpen, südlich der Eindhovener Straße und umfasst einen Teilbereich des derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes KE 236 – Eindhovener Straße / Nordring – im Stadtteil Kerpen. Durch den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 272 B – Eindhovener Straße - soll dieser Bereich neu überplant werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 272 B liegt grob begrenzt zwischen dem westlich verlaufenden Fußweg zum Kinderspielplatz der Lothringer Straße und der nördlichen Grenze der Eindhovener Straße.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan KE 272 B beinhaltet die Flurstücke Nr. 10, 11 teilw., 215, 216, 217 und 235 teilw. Flur 37 in der Gemarkung Kerpen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 272 B im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

## Anlage 4 Begründung Teil A und B

### 1.4 Situation

#### 1.4.1 Stadtstrukturelle Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich im Nahbereich der Stadtmitte von Kerpen und liegt damit nur wenige Gehminuten von den Zentralen Einrichtungen der Stadtmitte entfernt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südöstlich an die Eindhovener Straße an. Die Eindhovener Straße endet südwestlich des Plangebietes in einem Wendepunkt.

In unmittelbarem Umfeld des Plangebietes befinden sich sowohl mehrgeschossige Wohngebäude, als auch ein- und zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser. Die unmittelbar im Süden an das Plangebiet angrenzenden Flächen, zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 272 B und der Straße 'Nordring' wurden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 272 A "Altenpflegeheim Nordring" als Wohnbebauung für die Altenpflege und altengerechtes Wohnen überplant und zwischenzeitlich bebaut.

Bis auf die Flächen der Plangebiete KE 272 A + B sind die umliegenden Grundstücke insgesamt bebaut. Mit der Realisierung der beiden Bebauungspläne wird der Siedlungsraum städtebaulich positiv abgerundet.

#### 1.4.2 Topographie und Landschaft

Das vorhandene Gelände innerhalb des Plangebietes ist als eben zu bezeichnen. Die Geländehöhen variieren geringfügig zwischen 84,55 üNN und 85,05 üNN.

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und liegt brach.

### 1.5 Vorhandenes Planungsrecht

In der 33. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen, die zwischenzeitlich Wirksamkeit erlangt hat, wurden für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne KE Nr. 272 A und Nr. 272 B die dargestellten **Sonderbauflächen und Gemischten Bauflächen** in Wohnbauflächen, geändert.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE Nr. 272 B gilt der seit dem 21.06.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan KE Nr. 236 'Eindhovener Straße / Nordring'.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt als zulässige Art der Nutzung Sondergebiet mit bis zu viergeschossiger Bauweise fest.

Zwischenzeitlich haben sich die Ziele für den Standort geändert und das Plangebiet Nr. 236 wurde durch den vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 272 A überplant, bzw. soll durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 272 B entsprechend den städtebaulichen Zielen als Allgemeines Wohngebiet überplant werden.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Allgemeine Ziele

Städtebauliches Leitbild und wesentliche Zielvorstellung der Planung für den Geltungsbereich der Bebauungsplangebiete KE 272 A + B ist die bauliche Arrondierung vorhandener Wohngebiete und der damit verbundenen sinnvollen städtebaulichen Gesamtentwicklung des Planungsraums.

## **Anlage 4 Begründung Teil A und B**

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 272 B ist die Realisierung von maximal 20 Doppelhaushälften in zweigeschossiger Bauweise und eines öffentlichen Kleinkinderspielplatzes.

Die Neuplanung bietet die Chance, die bisherige Baulücke zu schließen und damit das Straßenbild der Eindhovener Straße positiv zu verändern und die ungenutzten Flächen bedarfsorientiert nutzen zu können.

### **2.2 Belange von Kindern und Jugendlichen**

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauland für die Förderung der Eigentumsbildung breiter Schichten der Bevölkerung. Mit der Planung von Einfamilienhäusern als gartenbezogene Wohnform sind insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern angesprochen. Ziel der Planung ist darüber hinaus die Realisierung eines verkehrarmen Quartiers (nur Ziel- und Quellverkehr auf der Planstraße im Gebiet).

Hinzuweisen ist schließlich auf den Aspekt der Lagegunst des Plangebietes, das in räumlicher Nähe zum Zentrum sowie zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus, Gymnasium, Mehrzweckhalle und Sportplatz liegt. Das Plangebiet wird über mehrere Fußwegeverbindungen mit den angrenzenden Quartieren verbunden, so dass insbesondere für die gefährdeten kleineren Kinder 'autofreie' Wegeverbindungen angeboten werden können.

In einem Abstand von ca. 100 m besteht nördlich des Plangebietes (Maastrichter Straße) ein Kinderspielplatz für Kinder und Jugendliche.

Für Kleinkinder, die möglichst im direkten Umfeld der Wohnnutzung eine Spielgelegenheit vorfinden sollten, ist dieser Platz ungeeignet, so dass die Planung im Südosten des Plangebietes einen Spielplatz für Kleinkinder festsetzt.

### **2.3 Grundzüge der städtebaulichen Planung**

#### **Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Stadtmitte von Kerpen und wird im Norden von der Eindhovener Straße begrenzt. Die fahrmäßige Erschließung der Bebauung, die an die Eindhovener Straße angrenzt, erfolgt unmittelbar von der vorgelagerten Verkehrsfläche.

Die geplante Bebauung in der zweiten Bauzeile wird über eine U-förmig angelegte Wohnstraße, die jeweils am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes in die Eindhovener Straße einmündet, erschlossen.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist außerhalb des Plangebietes die Anlage eines Fußweges vorgesehen, der im Südwesten in die vorgenannte Planstraße einmündet und in nordöstlicher Richtung mit der Lothringer Straße verknüpft ist sowie eine Anbindung an die Straße Nordring bekommen soll. Die planungsrechtliche Absicherung dieser Fußwege erfolgt in dem südlich angrenzenden Bebauungsplan KE 272 A.

#### **Bebauung**

Die geplante Bebauung ist mit zweigeschossigen Doppelhäusern vorgesehen. Es sind insgesamt maximal 20 Doppelhaushälften in einer 'zweireihigen' Anlage mit jeweils 10 Haushälften geplant. Die erste Bauzeile grenzt unmittelbar an die Eindhovener Straße an und wird direkt von dieser erschlossen.

Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich in einer Bandbreite von ca. 180 - 190 m<sup>2</sup>. Die Stellplätze sind in Form von Einzelgaragen / Carports jeweils in den seitlichen Gebäudeabständen vorgesehen. Im Nordwesten des Plangebietes sind 6 öffentliche Parkplätze (davon befinden sich 2 Parkplätze im Bereich des BP 272 A) für Besucher geplant.

## **Anlage 4 Begründung Teil A und B**

Das wohnungsnahes Freiraumangebot (Garten/Fußwege/Kinderspielplatz) ist als kinder- und familienfreundlich zu bezeichnen, zumal das weitere Wohnumfeld kurze Wege zu Schule, Einkauf und Verwaltung sowie unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle Nordring, im Bereich BP 272 A) bereit hält.

### **3. Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf Grund der angestrebten Nutzung der geplanten Bebauung zu Wohnzwecken wird einheitlich für das gesamte Plangebiet als Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend den Zielen der Planung soll innerhalb des Plangebietes die Wohnnutzung jedoch Vorrang genießen. Um diese Zielsetzung nicht zu gefährden, werden die nach § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosshöhe und die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen über den jeweiligen Bezugspunkten.

Der Bebauungsplan setzt als zulässiges Maß für die GRZ den in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Höchstwert von 0,4 fest. Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine weitere Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl ist darüber hinaus nicht zulässig. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauland für die Förderung der Eigentumsbildung breiter Schichten der Bevölkerung. Mit der Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ bis zu 50 vom Hundert sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass auch bei relativ kleinen Grundstücksgrößen noch die Anlage einer Terrasse und der notwendigen Zuwegungen möglich ist.

Die Gebäudehöhen werden als Obergrenze der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung, das an einer zweigeschossigen Bebauung orientiert ist, hinreichend festgesetzt.

Die maximal zulässigen Höhen sind relativ zu dem Bezugspunkt KD 85.33 üNN in der Eindhovener Straße festgesetzt.

#### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt und festgelegt.

Die Festsetzung der offenen (o) Bauweise entspricht den Zielen der Planung, wonach an dem Standort ausschließlich Doppelhäuser errichtet werden sollen.

#### **3.4 Verkehrsflächen**

##### **3.4.1 Erschließung**

Die Erschließung der Bebauung, die an die Eindhovener Straße angrenzt, erfolgt für den Kraftfahrzeugverkehr unmittelbar von der vorgelagerten Verkehrsfläche.

## **Anlage 4 Begründung Teil A und B**

Die geplante Bebauung in der zweiten Bauzeile wird über die im Bebauungsplan 6,0 m breite U-förmig festgesetzte Planstraße, die jeweils am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes in die Eindhovener Straße einmündet, erschlossen.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist außerhalb des Plangebietes die Anlage eines Fußweges vorgesehen, der im Südwesten in die vorgenannte Planstraße einmündet und in nordöstlicher Richtung mit der Lothringer Straße verknüpft ist sowie eine Anbindung an die Straße Nordring bekommen soll. Die planungsrechtliche Absicherung dieser Fußwege erfolgt in dem südlich angrenzenden Bebauungsplan KE 272 A über ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

### **3.4.2 Ruhender Verkehr**

Die priv. Stellplätze für die Doppelhausbebauung werden in Form von Garagen oder Carports in den dafür ausgewiesenen Stellplatzflächen (St/Ga) in seitlichen Abstandsfächen festgesetzt. Die Distanzfläche vor der Garage gilt dabei als zweiter Stellplatz.

Somit werden auf den privaten Grundstücken jeweils 2 Stellplätze pro Wohneinheit (insgesamt 40 priv. Stellplätze für das Baugebiet) geschaffen.

Im Nordwesten des Plangebietes sind zusätzlich 6 öffentliche Parkplätze (davon befinden sich 2 Parkplätze im Bereich des BP 272 A) für Besucher geplant.

In der 6,0 m breiten U-förmig festgesetzten Planstraße werden 5 weitere öffentliche Parkplätze geschaffen.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die gutachterliche Untersuchung zur Frage der Regenwasserversickerung gem. § 51 a LWG, durch das Ingenieurbüro Dr. Lühr / Langerwehe hat ergeben, dass eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet nur mit unverhältnismäßig hohem technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich wäre. Die Vorschriften der ATV 138 verhindern zudem auf Grund der kleinteiligen Grundstücksstruktur eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 272 B ist daher die Ausnahme-regelung des § 51a Abs. 4 Satz 2 LWG aus folgenden Gründen anzuwenden:

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE Nr. 272 B gilt der seit dem 21.06.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan KE Nr. 236 'Eindhovener Straße / Nordring'. Eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsnetzplanung besteht bereits. Diese sieht vor, dass Niederschlagswasser gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan (GE) mit einem Abflussbeiwert von 0.6 berücksichtigt. Der technische und wirtschaftliche Aufwand, um den Verpflichtungen des § 51a Abs. 1 LWG nachzukommen, (Aufbau eines Trennsystems), wäre unverhältnismäßig, da ein Mischsystem bereits besteht.
2. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine wirtschaftliche Lösung für eine Versickerung oder Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein bestehendes Gewässer nicht möglich, da der Austausch der oberen Deckschichten zu kostenintensiv wäre.

### **3.6 Ökologie**

Da aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans KE 236 Eingriffe bereits zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB), wurden für den Bereich des Bebauungsplanes KE 272 B die bebaubaren und versiegelbaren Flächen der rechtsverbindlichen Planung den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes KE 236 gegenübergestellt und gemäß dem sog. Vereinfachten Bewertungsverfahren („Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ der Landesregierung NRW von 1996) bilanziert. Hieraus ergab sich ein geringes rechnerisches Defizit (88 Punkte), für dessen Kompensation die Pflanzung eines Solitärbaums auf dem

## Anlage 4 Begründung Teil A und B

öffentlichen Kinderspielplatz festgesetzt worden ist (siehe weitere Ausführungen unter 1. der Begründung Teil B).

### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Teilfläche rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 236, ohne Eindhovener Straße) Übernahme der Ansätze aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Planungsbüros Koehler

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Flächen/ Weg	60	0	-	0	0
1.1	Versiegelte Flächen/ Gebäude/Baufläche 4.850 m <sup>2</sup> x 0,8	3.880	0	-	0	0
4.5	Freiflächen (Ziergrün)	970	3	-	3	2.910
8.2	Baumreihe	90	6	0,8	4,8	432
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.000</b>				<b>3.342</b>

### B. geplanter Zustand des Untersuchungsraumes (gemäß Entwurfsplanung Bebauungsplan Nr. 272 B, ohne Eindhovener Straße)

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Flächen/ Verkehrsflächen	1.000	0	-	0	0
1.1	Versiegelte Flächen/ Gebäude (Baufläche 3.730 m <sup>2</sup> x 0,4 + 50%)	2.238	0	-	0	0
1.3	Spielplatz (Sandfläche)	270	1	-	1	270
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.492	2	-	3	2.984
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.000</b>				<b>3.254</b>

Aus der Eingriffsbilanz geht hervor, dass der ökologische Gesamtflächenwert des B-Planes 272 B (3.254) um 88 Ökopunkte unter dem Wert des rechtskräftigen B-Plans 236 liegt (3.342).

Zur Vollkompensation wird daher eine zusätzliche Maßnahme A1 , Pflanzung eines Einzelbaums auf dem Kinderspielplatz' festgesetzt:

8.2	Einzelbaum (Kronentraufbereich 10 m)	16	6	-	6	96
-----	---	----	---	---	---	----

Bei einer Realisierung der im Bebauungsplan Nr. KE 272 B festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sind daher keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der beiden Bebauungspläne erforderlich.

## **Anlage 4 Begründung Teil A und B**

### **3.7 Altlasten**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **3.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 (5) BauGB neben der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Erhaltung, Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel des Bebauungsplans 'Eindhovener Straße' ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers, das den Charakter des nordwestlich der Eindhovener Straße bestehenden Siedlungsbereichs aufnehmen und fortentwickeln soll. Aus dieser Zielvorstellung begründen sich die getroffenen Gestaltungsvorschriften auf bauordnungsrechtlicher Grundlage:

Die gem. § 9(4) BauGB in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen zu einem ausgewogenen Straßen- und Ortsbild führen. Dieses hängt in hohem Maße von der Gestaltung der Gebäude, sowie der Frei- und Werbeanlagen ab.

Die getroffenen Vorschriften zu Dachformen und -gestaltung zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption umzusetzen.

#### **3.8.1 Dachformen**

Die Dachform als Hauptelement einer Siedlungsdachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges. Mit der Unzulässigkeit von Aufbauten und Einschnitten wird das Ziel verfolgt, die Dachlandschaft als gestalterisches Element in Gänze zu erhalten. Zudem bleibt hierdurch die festgesetzte Geschosßzahl am Gebäude ablesbar und die Proportion der Gebäudegliederung gewahrt.

#### **3.8.2 Nebenanlagen**

Die Vorschriften zur Gestaltung der Nebenanlagen und Freiflächen zielen darauf ab, eine homogene Grundstruktur durch die einheitliche Gestaltung der wesentlichen Elemente des Wohnumfeldes sicherzustellen.

#### **3.8.3 Freiflächen**

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltungspotentials innerhalb des Baugebietes sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung.

#### **3.8.4 Werbeanlagen**

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter des Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird.

## Anlage 4 Begründung Teil A und B

### 4. Bodenordnung

Da die Flächen des Bebauungsplanes im Besitz des Vorhabenträgers sind, wird die Bebauung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes auf der Basis des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

### 5. Städtebauliche Kennwerte

<b>Gesamt Bruttobauland BBL</b>		<b>6.478 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobauland Wohnbaufläche NBL</b>		<b>3.730 m<sup>2</sup></b>
- davon private Stellplatzanlagen	<b>300 m<sup>2</sup></b>	
- davon überbaubare Fläche	<b>1.460 m<sup>2</sup></b>	
<b>Verkehrsfläche VF insgesamt</b>		<b>2.478 m<sup>2</sup></b>
Eindhovener Straße	<b>1.478 m<sup>2</sup></b>	
Planstraße	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>	
<b>Grünfläche GF insgesamt</b>		<b>270 m<sup>2</sup></b>
Spielplatz		
<b>GRZ</b>		
- von baulichen Anlagen überdeckt		<b>0,390</b>
- Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.		<b><u>0.195</u></b>
insgesamt		<b><u>0,585</u></b>
<b>Hauseinheiten ca.</b>		<b>20</b>
<b>private Stellplätze</b>		<b>40</b>
<b>öffentliche Stellplätze</b>		<b>9</b>
<b>Bilanzierung</b>		
- NBL/BBL		<b>74,6 %</b>
- VF/BBL		<b>20,0 %</b>
- GF/BBL		<b>5,4 %</b>

## Anlage 4 Begründung Teil A und B

### 6. Kosten \*

Die Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch den Vorhabenträger. Für die Stadt Kerpen entstehen keine Kosten.

#### Innere Erschließung

1. Wohnstraße	860 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> =	77.400 €
2. 4 Parkplätze	50 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> =	4.500 €
3. Fußweg	90 m <sup>2</sup> x 90 €/m <sup>2</sup> =	8.100 €
4. Straßenbeleuchtung		
- Wohnstraße	6 Stck. x 1.100 €/Stck. =	6.600 €
- Fußweg	1 Stck. x 1.100 €/Stck. =	1.100 €
<b>Summe 1</b>	<b>=</b>	<b>97.700 €</b>

#### Öffentliche Grünflächen

1. Spielplatz	270 m <sup>2</sup> x 50 €/m <sup>2</sup> =	13.500 €
<b>Summe 2</b>	<b>=</b>	<b>13.500 €</b>

**Gesamtkosten** **111.200 €**

\* Herstellungskosten brutto ohne Grunderwerb

Kerpen, den .....

.....

## Anlage 4 Begründung Teil A und B

### TEIL B UMWELTBERICHT

#### 1. Einleitung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE Nr. 272 B gilt der seit dem 21.06.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan KE Nr. 236 'Eindhovener Straße / Nordring' im Stadtteil Kerpen, der hier als zulässige Art der Nutzung ein Sondergebiet mit bis zu viergeschossiger Bauweise festsetzt.

Zwischenzeitlich haben sich die Ziele für den Standort geändert. Städtebauliches Leitbild und wesentliche Zielvorstellung der Planung ist nun die bauliche Arrondierung vorhandener Wohngebiete und eine damit verbundene sinnvolle städtebauliche Gesamtentwicklung des Planungsraums.

Das Plangebiet Nr. 236 wurde deshalb durch die zwei Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 272 A und 272 B überplant. Während die Planung des Bebauungsplan Nr. 272 A im südlichen Teil bereits am 24.08.2005 rechtsverbindlich und durch die Errichtung einer Wohnanlage für die Altenpflege und altengerechtes Wohnen umgesetzt wurde, sollen nun mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KE Nr. 272 B im nördlichen Teil die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von maximal 20 Doppelhaushälften in zweigeschossiger Bauweise und zur Anlage eines öffentlichen Kleinkinderspielplatzes geschaffen werden.

Zu den Entwürfen der beiden Vorhabenbezogenen Bebauungspläne wurde vom Planungsbüro für Landschafts- und Gartengestaltung Horst Koehler ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet (Stand 30. Juni 2003), in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschrieben, die erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen formuliert und schließlich die Eingriffe den geplanten Maßnahmen gegenübergestellt wurden. Da aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans KE 236 Eingriffe bereits zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB), wurden für den Bereich der Bebauungspläne KE 272 A und B die bebaubaren und versiegelbaren Flächen der rechtsverbindlichen Planung den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes KE 236 gegenübergestellt und gemäß dem sog. Vereinfachten Bewertungsverfahren („Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ der Landesregierung NRW von 1996) bilanziert. Die Gegenüberstellung des (theoretischen) Bestands (gemäß B-Plan Nr. 236) und der gemeinsamen Betrachtung der B-Pläne Nr. 272 A+B ergab, dass bei Umsetzung der Planung keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Eine aktuelle, für das Verfahren des Bebauungsplanes KE Nr. 272 B durchgeführte getrennte Bilanzierung ergab, dass bei einer Einzelbetrachtung ein geringes rechnerisches Defizit (88 Punkte) entsteht, für dessen Kompensation die Pflanzung eines Solitärbaums auf dem öffentlichen Kinderspielplatz vorgesehen ist (siehe unter 3.6 der Begründung Teil A).

Da die Verfahren der beiden Bebauungspläne KE 272 A und B ursprünglich nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20 Juli 2006 geltenden Fassung abgeschlossen sein sollten, war zum damaligen Aufstellungsverfahren kein Umweltbericht erforderlich.

Zum dem nun weiter verfolgten Bebauungsplan Nr. KE Nr. 272 B wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

In Abstimmung mit der Stadt Kerpen erfolgt aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen in vereinfachter, tabellarischer Form.

## **Anlage 4 Begründung Teil A und B**

### **2. Überblick über die relevanten Fachgesetze, Fachpläne und Gutachten**

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse, Verwaltungsvorschriften, technische Anleitungen zugrundegelegt, die für dieses Bebauungsplanverfahren maßgeblich sind. Im Einzelnen wurden berücksichtigt in der jeweils zurzeit geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)
- Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Landes Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

Der Planung zugrunde liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan KE Nr. 236 vom 24.08.2005.

Zum Entwurf der Bebauungspläne KE Nr. 272 A+B wurden folgende Gutachten erstellt:

- Planungsbüro für Landschafts- und Gartengestaltung Horst Koehler: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan 272 A+B/ Freiflächenkonzept einschließlich Grünordnungsplan zum B-Plan 272 A, 30. Juni 2003
- Lühr Dr. H.: Geohydrologisches Gutachten über die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers – Bauvorhaben Neubau von 20 Einfamilienhäusern, Eindhovener Straße in Kerpen, 17.03.2003

## Anlage 4 Begründung Teil A und B

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der zu erwartenden Auswirkungen

Belange des Umweltschutzes Relevante Fachgesetze	Bestandsbeschreibung	Zu erwartende Auswirkungen	Grad der Erheblichkeit
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p>Das Plangebiet umfasst eine Freifläche am nordwestlichen Stadtrand von Kerpen.</p> <p>Die Fläche wird von einer Glatt- haferwiese eingenommen, auf der sich einzelne Brennesselherden entwickeln. Aufgrund der anzu- treffenden Arten ist von nährstoff- reichen Standortverhältnissen auszugehen. (Ausgangszustand zu Beginn des Verfahrens)</p> <p>Der ökologische Wert der Wiesen- fläche ist aufgrund der Störeinflüsse und der Insellage als mäßig einzuschätzen.</p> <p>Hinweise auf das Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Tierarten wurden bei der Kartierung der Fläche nicht gefunden. Vorkommen planungsrelevanter Arten sind aufgrund der Insellage des Plangebiets nicht zu erwarten. Wegen seiner Kleinflächigkeit und seiner innerörtlichen Lage wurden daher keine Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt.</p>	<p>Die vorhandene mäßig wertvolle Wiese wird bei Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig in Anspruch genommen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass durch die Begrünung der Gärten Biotopstrukturen entstehen werden, die Kulturfolgern - vor allem Vögeln - als Lebensraum dienen werden.</p> <p>Die privaten Gartengrundstücke sollen durch geschnittene Hecken aus Hainbuchen eingefasst werden.</p> <p>Das rechnerisch ermittelte Defizit von 88 Punkten wird durch die Pflanzung eines Solitärbaums auf der öffentlichen Spielplatzfläche ausgeglichen.</p>	gering
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	<p>Das Plangebiet stellt sich als offene Freifläche innerhalb eines Wohngebietes dar. Das Gelände ist mit Geländehöhen um 85 m NN nahezu eben ausgebildet.</p> <p>Während sich im Nordwesten eine Einfamilienhausbebauung mit Gärten anschließt, ist in den übrigen Bereichen eine mehrgeschos- sige Wohnbebauung mit halb- öffentlichen Grünflächen vorhanden. Im Süden wird das Plangebiet von der Neubebauung der Seniorenwohnanlage begrenzt.</p> <p>Das Plangebiet ist vor allem von den höher gelegenen Etagen der Geschossbebauung sowie von der Eindhovener Straße aus einsehbar.</p> <p>Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Raumes durch die umgebende Bebauung weist das Plangebiet einen geringen ästhetischen Eigenwert bei gleichzeitig hoher Vorbelastung auf.</p>	<p>Die bisher durch natürliche Elemente geprägte Fläche wird durch die geplante Bebauung vollständig baulich überformt und verändert.</p> <p>Die Neuplanung bietet dabei die Chance, die bisherige Baulücke zu schließen und damit das Straßenbild der Eindhovener Straße positiv zu verändern.</p> <p>Zur optischen Einbindung der geplanten Doppelhäuser sollen Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücken dienen.</p>	Nicht erheblich
<b>Boden</b>	Im Plangebiet sind geringmächt-	Die Versiegelung natürlich	gering

## Anlage 4 Begründung Teil A und B

	<p>ge pleistozäne Windsedimente in Form von Löß bzw. Lößlehm anzutreffen. Diese Schichten sind von Sanden und Kiesen der Hauptterrasse des Rheines bis in eine Tiefe von 40 m unterlagert.</p> <p>Vorherrschende Bodentypen sind Parabraunerden, teils Gley-Parabraunerden guter bis mittlerer Basensättigung.</p> <p>Extremstandorte mit einer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt kommen nicht vor. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet auf der innerörtlich gelegenen Fläche nicht mehr statt.</p> <p>Dem Plangebiet kommt daher nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.</p> <p><u>Altlasten</u> Angaben oder Hinweise über Altlasten liegen nicht vor</p>	<p>beschaffenen Bodens ist grundsätzlich als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu bewerten, da sämtliche natürliche Bodenfunktionen verloren gehen.</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können bis max. 60 % der Grundstücksflächen (Überschreitung der GRZ von 0,4 um 50 % für Nebenanlagen u.ä. zulässig) versiegelt werden (2.238 m<sup>2</sup>).</p> <p>Dazu kommt die Versiegelung von 1.000 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen (Planstraße, Weg), so dass insgesamt 3.238 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden können und in diesen Bereichen die natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen.</p> <p>Beeinträchtigungen durch Altlasten sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</p>	
<p><b>Wasser</b></p>	<p>Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.</p> <p>Im Rahmen der Sondierbohrungen des Geohydrologischen Gutachtens (LÜHR 2003 a+b) wurde in einer Tiefe von 0,7m Schichtwasser angetroffen.</p> <p>Das Grundwasser steht infolge der großräumigen Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus erst in einer Tiefe von rund 70 m an.</p> <p>Das Plangebiet besitzt daher keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.</p>	<p>Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen wird grundsätzlich eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate bewirkt.</p> <p>Für die Beseitigung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers wurde im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachten geprüft, ob eine ortsnahe Versickerung des Wassers möglich ist (LÜHR 2003 A+B).</p> <p>Da die ermittelten Durchlässigkeitswerte keine Versickerung zulassen und eine ortsnahe Einleitung in einen Vorfluter ebenfalls nicht möglich ist, ist ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Kanalisation vorgesehen.</p>	<p>gering</p>

## Anlage 4 Begründung Teil A und B

<b>Luft / Stadtklima</b>	<p>Aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes als Wiesenfläche ist davon auszugehen, dass der Bereich eine Bedeutung für die Bildung von Kaltluft und daher eine klimahygienische Wirkung innerhalb der Sommermonate entfalten kann.</p> <p>Diese positive Wirkung kommt den umliegenden Wohngebieten bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen zugute. Aufgrund des geringen Flächenumfangs bleibt die klimahygienische Wirkung der Flächen eher gering.</p>	<p>Durch die Errichtung der Wohngebäude geht die Eignung des Plangebietes für die Bildung von Kaltluft weitgehend verloren.</p> <p>Aufgrund des geringen Flächenumfangs sind die nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete begrenzt.</p>	<p>Nicht erheblich</p>
<b>Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft</b>	<p>Innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend liegen keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft.</p>		<p>Nicht erheblich</p>
<b>Mensch</b>	<p>Eine Lärmbelastung des Untersuchungsraums ergibt sich aus den umliegenden Wohngebieten und den benachbarten Strassen.</p> <p>Vom Plangebiet selbst gehen keine nennenswerten Lärmemissionen aus.</p> <p>Die allgemein zugängliche Wiesenfläche bietet Möglichkeiten zum Ballspiel und andere naturgebundene Beschäftigungen.</p>	<p>Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist innerhalb des Plangebiets nicht von störenden Emissionsquellen auszugehen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr wird mit relativ geringen Beeinträchtigungen verbunden sein.</p> <p>Untersuchungen zur Lärmbelastung wurden nicht durchgeführt, jedoch ist davon auszugehen, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen die Werte der DIN 18005 nicht überschreiten.</p> <p>Der Verlust von Freiräumen wird durch die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes kompensiert. Die Hausgärten werden als wohnungsnaher privat nutzbare Freiflächen der Feierabenderholung dienen.</p>	<p>Nicht erheblich</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Hinweise auf zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.</p>	<p>Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Nicht erheblich</p>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<p>Durch das bestehende Planungsrecht ist ein Versiegelungsgrad von 78,8 % möglich, wodurch Wechselbeziehungen mit negativen Folgeerscheinungen zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, und Wasser auftreten können.</p>	<p>Durch die geänderte Planung mit einem potenziellen Versiegelungsgrad von max. 64,8 % tritt eine Verbesserung der negativen Wechselwirkungen ein.</p>	<p>gering</p>

## Anlage 4 Begründung Teil A und B

### 4. **Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 236 setzt für das Plangebiet Bauflächen mit einer GRZ bis 0,8 sowie Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten fest. Parallel zu einem von Osten einmündenden Fußweg ist eine kleine Grünfläche ausgewiesen.

Falls diese Maßnahmen in ihrer ursprünglich geplanten Form umgesetzt würden, würden die o.g. Auswirkungen auch ohne den neuen Bebauungsplan KE Nr. 272 B auftreten. Teilweise würde eine höhere Bebauung (4 Geschosse) statt der nun vorgesehenen 2 Geschosse mit entsprechenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild errichtet werden können. Der mögliche Versiegelungsanteil wäre mit 3.940 m<sup>2</sup> gegenüber 3.238 m<sup>2</sup> (Neuplanung) höher.

Eine Realisierung in der ehemals geplanten Form erscheint nach erfolgter Realisierung des Bebauungsplans Nr. 272 A unrealistisch, da die ursprünglich geplante zusammenhängende Gebäudeanordnung des Bebauungsplans Nr. 236 nicht mehr möglich ist.

Eine Prüfung von alternativen, grundsätzlich anderen Planungsmöglichkeiten fand nicht statt, da es sich hier um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplans handelt. Die einzige Alternative zur Neuplanung erscheint die unveränderte Beibehaltung des rechtsgültigen Bebauungsplans. Dieses ist jedoch aufgrund der bereits erfolgten Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 272 A nicht mehr möglich (siehe oben).

### 5. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen**

Der landschaftspflegerische Begleitplan (Planungsbüro Horst Koehler Juni 2003) beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 272 B folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen:

#### V1 SCHUTZ DES OBERBODENS

Vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen und zwischenzulagern. Der Boden in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muss fachgerecht deponiert werden. Der durch die Baumaßnahmen nur zeitweilig in Anspruch genommene Boden ist jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme und vor der Begrünung tiefgründig zu lockern. Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das hierfür verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der verdichtete Untergrund tiefgründig zu lockern.

Erläuterung: Die Maßnahme dient dem Schutz des Oberbodens (Mutterbodens) und des Untergrundes vor Verlust und Verdichtung.

#### B4 EINGRÜNUNG DER GÄRTEN

Die privaten Gartengrundstücke des geplanten Wohngebietes 'Eindhovener Straße' sind durch geschnittene Hecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*, Heckenpfl., 2xv., 125/150) einzufassen. Bei einer maximalen Höhe von 2 m und einer Breite von 1 m sind die Hecken dauerhaft als Schnitthecken zu pflegen.

Erläuterung: Die Maßnahme dient der Schaffung von Gehölzvegetation und damit ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen im Plangebiet.

Die an den Bebauungsplan Nr. 272 B angepasste Eingriffsbilanzierung (Anlage 1) ergab, dass der ökologische Gesamtflächenwert des Bebauungsplans Nr. 272 B (3.254) um 88 Ökopunkte unter dem Wert des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 236 liegt (3.342).

Zur Vollkompensation wird daher eine zusätzliche Maßnahme A1 festgesetzt:

## **Anlage 4 Begründung Teil A und B**

### **A1 PFLANZUNG EINES SOLITÄRBAUMS AUF DEM KINDERSPIELPLATZ**

Auf dem öffentlichen Kinderspielplatz ist ein Solitärbaum (z.B. Kastanie, Baumhasel) als Hochstamm, 4 x v. 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Erläuterung: Durch die Maßnahme kann im Plangebiet ein großkroniger Baum gepflanzt werden, der der ökologischen und optischen Aufwertung sowie der Beschattung des Spielplatzes dient und der durch seine Früchte den Spielwert der Anlage erhöht.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen als nicht erheblich bzw. nachhaltig einzuschätzen.

## **6. Monitoring**

Da keine erheblichen Umweltwirkungen vorliegen, beschränkt sich die Überwachung auf die Umsetzung und Einhaltung der Vorgaben, die sich aus der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ergeben, d.h. auf die Überwachung der Pflanzung, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen der Hecken auf den Privatgrundstücken und des Baumes auf dem Kinderspielplatz.

## **7. Zusammenfassung**

Dem Bebauungsplan Nr. 272 B liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 236 zugrunde, der bereits eine Überbauung des Bereichs festsetzt. Anhand der vorgenommenen Umweltprüfung wird deutlich, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können. Lediglich bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie bei den Wechselwirkungen ist eine geringe Beeinträchtigung zu erkennen. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen kompensiert

Aufgestellt: Bonn, den 18. September 2007

Dipl.-Ing. Ulrike Steffen-Marquardt  
Landschaftsarchitektin BDLA

Blücherstr. 39  
53115 Bonn

T 0228-22 09 31  
F 0228-21 16 62