

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan He 25

in der Ortschaft Hersel

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Inhalt

- 1 Lage des Plangebietes**
- 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
- 3 Übergeordnete Planung**
- 4 Städtebauliches Konzept**
- 5 Erschließung**
- 6 Entwässerung und Versorgung**
- 7 Auswirkungsanalyse Einzelhandel**
- 8 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**
- 9 Umweltbelange**

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bornheimer Ortsteil Hersel und dort südwestlich der Ortslage zwischen der Roisdorfer Straße und dem bestehenden Gewerbegebiet an der Straße Siemenacker.

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes He 25 ist begrenzt

- im Nordwesten durch die Roisdorfer Straße;
- im Nordosten durch die Bahntrasse;
- im Südosten durch die bestehenden Gewerbeflächen an der Siemensstraße und
- im Südwesten durch die Abgrabungsflächen der Kiesgrube.

Die südwestlich angrenzenden ehemaligen Abgrabungsflächen werden derzeit im Rahmen des Bebauungsplanes He 28 bearbeitet und überplant.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist bereits in Gänze baulich genutzt. Bis auf eine Teilfläche im südlichen Bereich bestehen Einkaufseinrichtungen, die erhalten bleiben und durch einen Edeka-Vollsortimenter ergänzt werden sollen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes He 25 umfasst in der im Übersichtsplan dargestellten Form eine Fläche von insgesamt ca. 3,0 ha.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Derzeit begehrt ein Investor für den Edeka-Konzern den an der Moselstraße ansässigen großflächigen Edeka-Markt an die Roisdorfer Straße in den Ergänzungsbereich des Nahversorgungszentrums zu verlagern. Der Markt besitzt nach Auskunft der Edeka suboptimale bauliche Strukturen, verfügt lediglich über begrenzte Stellplatzkapazitäten und kann nicht mehr dauerhaft rentabel betrieben werden. Der geplante Supermarkt soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.750 qm besitzen und somit gegenüber dem bestehenden Markt um 100 qm erweitert werden. Der zuständige Ausschuss der Stadt Bornheim hat der Verlagerung zugestimmt, um die Nahversorgung für die im Verflechtungsbereich befindlichen Ortschaften Hersel, Uedorf und Widdig mittel- bis langfristig zu sichern.

Des Weiteren besteht die Absicht, dem Wunsch von Aldi für den bestehenden Markt zu entsprechen und die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter von 800 qm auf 1.100 qm zu erweitern. Es ist die aktuelle Zielsetzung des Konzerns, seine Märkte in etwa auf diese Verkaufsfläche zu vergrößern, um u.a. seinen Kunden zeitgemäße, großzügige Gänge anbieten zu können. Das Sortiment soll lt. Aldi jedoch trotz der Verkaufsflächenerweiterung nicht vergrößert werden.

Dies entspricht der Zielsetzung Stadt Bornheim, für diesen Bereich entlang der Roisdorfer Straße den Ergänzungsbereich des Nahversorgungszentrums Hersel zu entwickeln, um die Nahversorgung in Hersel langfristig zu sichern.

Im aktuellen Flächennutzungsplan endet die Darstellung des Nahversorgungszentrums Hersel derzeit an der Stadtbahnlinie. Im durch den Rat der Stadt Bornheim beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim wurde aber bereits eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums optional vorgeschlagen, da in der Ortsmitte Hersel keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung einer großflächigen Nahversorgungseinrichtung vorhanden sind.

Es ist das Ziel des Bebauungsplanes, Mischgebiet im nördlichen Teil und die restlichen Bereiche als Sondergebiet Einzelhandel zu entwickeln und somit Planungsrecht für den Ausbau des Ergänzungsstandortes zu schaffen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu dem im Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim ausgewiesenen Ergänzungsstandort. Bei diesem Ergänzungsstandort handelt es sich um einen Standortverbund der aus dem Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi), dem Drogeriemarkt (Rossmann) und einer Bäckerei mit Café besteht. Nordöstlich zwischen Siemenacker und Bahntrasse schließt die weitere Einzelhandelsnutzung eines Bekleidungsoutlets (Daniels) an, der in seinem Bestand fixiert werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einzelhandel und eines Mischgebietes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Grenzbereich zu allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) entlang der Roisdorfer Straße ausgewiesen.

Da die geplante Sondergebietsfläche in ihrer Dimension für den Darstellungsmaßstab des Regionalplanes zu klein ist und eine konkrete parzellenscharfe Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Nutzungen hier nicht möglich erscheint, wird davon ausgegangen, dass die Ausweisungen den Zielen der Raumordnung entsprechen, bzw. toleriert werden können.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus.

Um den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln zu können und damit dem Gebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Dies erfolgt durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim. Mit dieser 7. Änderung wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

In der Ortschaft Hersel wird die Nahversorgung gemäß dem, durch den Rat beschlossenen, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim durch das Nahversorgungszentrum entlang der Moselstraße wahrgenommen.

Durch die in den letzten Jahren erfolgte Verlagerung eines Discounters (Aldi), durch einen vorhandenen Discounter (Lidl) und durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann sowie eines Bäckers hat sich faktisch das Nahversorgungszentrum im Südwesten ergänzt.

Entsprechend dieser Entwicklung wurde ein Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich entlang der Roisdorfer Straße im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept definiert. Durch diese Standortentwicklung soll in räumlicher Zuordnung zum Bahnhofpunkt und zur Siedlungsentwicklung nördlich der Roisdorfer Straße die Nahversorgungsfunktion in den Rheingorten Hersel, Uedorf und Widdig langfristig gesichert werden.

Die bereits bestehenden Einkaufseinrichtungen und der geplante EDEKA-Markt befinden sich in diesem Ergänzungsbereich.

Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak)

BBE Handelsberatung erarbeitete bereits mit Stand November 2011/ Februar 2012 eine Stellungnahme zur Verlagerung des Lebensmittelsupermarktes, die auf einer angenommenen Verkaufsfläche von 1.500 bis 1.600 qm basiert und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Umsiedlung prognostiziert. Die umliegenden Kommunen Alfter und Bonn wurden auf dieser Grundlage im Rahmen der rak-Abstimmung beteiligt und haben keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Den Kommunen des regionalen Arbeitskreises wurde am 12.02.2014 eine modifizierte Planung vorgestellt. Da diese Planung zwischenzeitlich nochmals verändert wurde, soll eine erneute Abstimmung im Sinne des regionalen Einzelhandelskonzepts durchgeführt werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht im aktuellen Landschaftsplan aufgenommen.

Artenschutz

Aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung und baulichen Nutzung im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet Lebensbereiche der geschützten Arten betroffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes He 25 wird eine ausführliche und detaillierte Ermittlung, Bewertung und Abwägung der betroffenen Umweltbelange erarbeitet und ein Umweltbericht erstellt.

Es liegen folgende Artenschutzkonzepte vor, die im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden:

Cochet Consult (2009): Maßnahmenkonzept der Stadt Bornheim für den Artenschutz im Bereich zwischen Roisdorf und Hersel, i. A. der Stadt Bornheim.

Ökoplan (2010): Artenschutzkonzept Wechselkröte und Uferschwalbe im Abgrabungsbereich von Bornheim, i. A. des Rhein-Sieg-Kreises. Hierzu liegt eine aktuelle Aktualisierung der Bestandsaufnahmen vor: Ökoplan (2013): Monitoring von Wechselkröte und Uferschwalbe im Abgrabungsbereich der Stadt Bornheim (Rhein-Niederterrassenebene), i. A. des Rhein-Sieg-Kreises.

4 Städtebauliches Konzept

Durch die in den letzten Jahren erfolgte Verlagerung eines Discounters (Aldi), durch einen vorhandenen Discounter (Lidl) und durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann sowie eines Bäckers im Plangebiet hat sich faktisch das Nahversorgungszentrum im Südwesten ergänzt.

Entsprechend dieser Entwicklung wurde ein Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich entlang der Roisdorfer Straße im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept definiert. Durch diese Standortentwicklung soll in räumlicher Zuordnung zum Bahnhofpunkt und zur Siedlungsentwicklung nördlich der Roisdorfer Straße die Nahversorgungsfunktion in Hersel gesichert werden.

Zu beachten ist dabei auch, dass in der Ortslage Hersel, östlich der Bahntrasse, keine geeigneten Flächen für die erforderlichen Entwicklungen für Lebensmittel-SB-Märkte vorhanden sind. Um die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim nachgewiesene erforderliche Nahversorgung in Hersel langfristig sicher zu stellen, wird es erforderlich, das Nahversorgungszentrum westlich des Bahnhofpunktes auch weiter entwickeln zu können.

Hierfür wird ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt, das sowohl die vorhandenen Verkaufseinrichtungen planungsrechtlich sichert, als auch die Ergänzung durch einen Edeka-Vollsortimentermarkt zulässt. Im Norden des Plangebietes zwischen Siemenacker und Bahntrasse befindet sich eine weitere Einzelhandelsnutzung eines Bekleidungsoutlets (Daniels), der in seinem Bestand festgesetzt werden soll.

Hierzu wird der nördliche Bereich als Mischgebiet festgesetzt und die weiteren Flächen als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel. Dieser wird gemäß den vorhandenen und geplanten Nutzungen differenziert wie folgt festgesetzt:

–	Bekleidungsoutlet	VK maximal	1.100 qm
–	Lebensmitteldiscountmarkt	VK maximal	1.100 qm
–	Drogeriefachmarkt	VK maximal	550 qm
–	Vollsortimentermarkt	VK maximal	1.750 qm
–	Bistro mit Bäckerei	VK maximal	100 qm

Mit der Beschränkung kann die verbrauchernahe Versorgung sichergestellt werden und es werden schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche vermieden.

Für die Einkaufseinrichtungen werden Stellplätze vorgesehen, die vor den Gebäuden angeordnet werden.

Die derzeit vorhandenen Stellplatzanlagen werden für die neue Nutzung des Vollsortimenters um ca. 100 Stellplätze ergänzt. Diese werden direkt von der Roisdorfer Straße aus erschlossen

Im Süden des Plangebietes, direkt angrenzend an die baulichen Anlagen und an die Stellplatzanlage ist eine ca. 2.200 m² große Grünfläche vorgesehen, so dass für die neuen Anlagen im Bereich des Vollsortimenters eine GRZ (Grundflächenzahl) = 0,8 eingehalten werden kann.

Entlang der Roisdorfer Straße und im Bereich der Stellplatzanlagen sind Baumreihen vorgesehen, die zu kleinklimatischen Verbesserungen im Bereich der versiegelten Flächen beitragen. Des Weiteren dienen die Bepflanzungen der gestalterischen Aufwertung der Stellplatzanlagen.

Städtebaulich wird durch die attraktiven Nutzungen und die baulichen Anlagen der Ortseingangsbereich verbessert. Sowohl funktional als auch gestalterisch erfahren diese Bereiche eine städtebauliche wünschenswerte Aufwertung.

Im Plangebiet befindet sich neben den Nahversorgungseinrichtungen ein Wohnhaus. Für diesen Bereich soll die Festsetzung „Gewerbegebiet“ getroffen werden. Da es sich bei dem Wohnhaus um eine nicht gebietstypische Nutzung handelt, soll hier zur Standortsicherung eine sog. Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden.

Um das Nahversorgungszentrum zu schützen und die verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen, soll südwestlich des Nahversorgungszentrums Einzelhandel ausgeschlossen werden. So werden des Weiteren schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche vermieden.

Im bestehenden Gewerbegebiet beiderseits der Straße Siemenacker und südöstlich eines Teilbereiches der Allerstraße soll Einzelhandel durch einen einfachen Bebauungsplan He 26 mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen werden. Lediglich Annex-Handel soll in sehr begrenztem Umfang zugelassen werden.

5 Erschließung

Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Roisdorfer Straße. Hieran angebunden ist die Zufahrt zu der Stellplatzanlage vor den Einzelhandelseinrichtungen südlich der Straße Siemenacker. Im Zuge der Planungen wird geprüft, ob die Anbindung des Fachmarktzentrums noch optimiert werden kann.

Eine 2009 erarbeitete verkehrliche Untersuchung zum geplanten Fachmarktzentrum in Bornheim-Hersel (VGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Projekt A 1235, Juli 2009) geht bei einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 3.300 qm VK von einem täglichen Verkehrsaufkommen von rund 1.900 Kfz/ 24h aus. Während der Spitzenstunden sind davon auf der Roisdorfer Straße bei Realisierung des gesamten Nutzungskonzepts in der Spitzenstunde rd. 200 einfahrende und 200 ausfahrende Fahrzeuge zu erwarten.

Da gegenüber den Planungen und Einschätzungen von 2009 die Verkaufseinrichtungen bis auf den Edeka-Markt realisiert worden sind, und zusätzliche Verkehrsflächen gegenüber den damaligen Ansätzen zu berücksichtigen sind, wird das Verkehrsgutachten überarbeitet und dem derzeitigen Stand zugrunde gelegt.

Die Einzelhandelsnutzung des Bekleidungsoutlet (Daniels) ist über die Straße Siemenacker erschlossen. Die Zufahrt auf das Grundstück liegt kurz hinter der Straßeneinmündung von der Roisdorfer Straße in die Straße Siemenacker.

Fuß-/Radwege

Fast alle Wohnsiedlungsbereiche der Ortschaft Hersel befinden sich innerhalb eines 1.000 m-Radius. Somit ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Diese Anbindung wird durch den neu erstellten Fuß-/Radweges parallel zur Roisdorfer Straße noch gefördert und weiter komplettiert.

ÖPNV

Der nächste Haltepunkt des ÖPNV (Linie 817, 818, 604) befindet sich in ca. 300 m Entfernung im Bereich des Bahnhofes Hersel. Zudem besteht eine direkte fußläufige Verbindung zum Stadtbahn-Haltepunkt Hersel (Linie 16) in rd. 350 m Entfernung

6 Entwässerung und Versorgung

Da es sich bei den Einkaufseinrichtungen, bis auf die Entwicklung des Edeka-Marktes, um bestehende, das heißt auch vollständig versorgte Einrichtungen handelt, sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen an das Gebiet angeschlossen.

7 Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Für das Plangebiet wurde eine auf der aktuellen Planung basierende Auswirkungsanalyse erarbeitet (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse – Nahversorgung am Standort Bornheim-Hersel, Roisdorfer Straße, Köln Februar/August 2014).

Bei den Einrichtungen im Plangebiet ist von folgenden Kriterien auszugehen:

1. Die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche für den Edeka-Markt basiert auf der Verlagerung des vorhandenen Edeka-Marktes an der Moselstraße mit einer besseren Warenpräsentation, also keiner Vergrößerung des Angebotes.

2. Die Aldi-Filiale, Rossmann und das Bekleidungsoutlet sind bereits am gegenwärtigen Standort etabliert, so dass sich Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.

3. Die dargestellten Vergrößerungsmöglichkeiten stellen keine wesentliche Verbesserung der Wettbewerbsposition gegenüber den relevanten Wettbewerben im Umfeld dar und sind eindeutig begrenzt.

Die Auswirkungsanalyse zur Nahversorgung in Bornheim-Hersel kommt zu dem Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Bornheim-Roisdorf, Auerberg-Mitte, Auerberg Am Nordfriedhof und Neu-Tannenbusch, bzw. auf die wohnungsnah Versorgung in Bornheim und Bonn angesichts der geringen zu erwartenden Umsatzsteigerung durch die Planungen ausgeschlossen werden können.

Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche, bzw. der wohnungsnahen Versorgung, wird durch die Neupositionierung der Nahversorger in marktüblichen Größen nicht wesentlich eingeschränkt.

Auch für die wohnungsnah Versorgung in Wesseling-Urfeld ist durch die Neupositionierung der Nahversorgungsbereiche in Hersel keine Gefährdung zu prognostizieren.

Für die sonstigen Wettbewerber, vor allem in Bornheim-Roisdorf, Alfter, Wesseling und dem sonstigen Bonner Stadtgebiet sind nur marginale Auswirkungen zu erwarten, da bestehende Einkaufsverflechtungen nicht wesentlich tangiert werden. Auch eine erhebliche Substitution zwischen den Betriebstypen (z. B. kleinteilige Fachgeschäfte, Direktvermarktung), wird durch die Neupositionierung der ansässigen Lebensmittelmärkte nicht ausgelöst werden.

Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung im Untersuchungsraum sind damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit infolge der Ansiedlung der Planvorhaben auszuschließen.

Es handelt sich somit um bestandsichernde Maßnahmen, die dem im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim vorgeschlagenen Ergänzungsbereich zum Nahversorgungszentrum Hersel zugeordnet sind. Der Standort wird gemäß der Empfehlung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept gestärkt.

8 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Der vorhandene Nahversorgungsstandort in Hersel wird durch die Planung um einen Vollsortimenter ergänzt. Der bestehende Vollsortimenter an der Moselstraße entfällt durch die Umsiedlung an die Roisdorfer Straße. Gegenüber dem vorhandenen Standort wird die Verkaufsfläche um 100 qm erweitert. Die bestehende Verkaufsfläche des Discounters soll um 200 qm erweitert werden. Nach Aussage des Betreibers geht hiermit jedoch keine Sortimentserweiterung einher. Der übrige Einzelhandel wird auf seinen Bestand festgeschrieben.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung im Lebensmittelbereich sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Hersel bzw. im Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld sind mit durch das beabsichtigte Vorhaben nicht zu erwarten.

Mit der Umsiedlung des Vollsortimenters, der an seinem jetzigen Standort laut Edeka nicht mehr rentabel betrieben werden kann und mit der Anpassung der Verkaufsfläche des Discounters an handelsübliche Marktgrößen kann die Nahversorgung in Hersel und im Verflechtungsbereich Uedorf und Widdig mittel- bis langfristig gesichert werden.

Damit führt die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort insgesamt zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgungssituation für die in den Ortschaften Hersel, Widdig und Uedorf wohnenden Menschen.

9 Umweltbelange

9.1 Fauna und Flora / Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sowie die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und des Umweltberichtes in das Planverfahren integriert.

Da es sich bei dem Plangebiet um Flächen handelt, die derzeit bereits versiegelt, bebaut und ständig genutzt werden, ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Probleme auftreten.

Für die im Umfeld des Plangebietes vorkommenden geschützten Arten wurde eine Artenschutzvorprüfung für die umgebenden Bereiche der Kiesgruben und Abgrabungsflächen durchgeführt (Artenschutzvorprüfung (ASVP) zum Bebauungsplan He 28, 03.06.2014, GFM-Umwelttechnik GmbH & Co. KG, Aachen).

Die ASVP zeigt, dass keine Laichgewässer der Wechsel- und Kreuzkröten betroffen sind. Da es im Plangebiet keine sonnenexponierte Strukturen, Steinansammlungen, Holzstücke oder ähnliche, für Amphibien und Reptilien relevante Strukturen gibt, sind derartige Arten nicht zu erwarten.

Die Untersuchungen zum Artenschutz werden auf der Grundlage der Vorprüfung weiter geführt und in das Verfahren integriert. Es werden keine Artenschutzprobleme erwartet.

9.2 Umweltauswirkungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim sind die im Bebauungsplan He 25 festgesetzten Bauflächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Schutzgebiete sind im Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen. Im Umfeld bis 2.000 m liegen die Schutzgebiete NSG Herseler See (SU-055), NSG Herseler Werth (SU-031) und FFH-Gebiet DE.4405-301 Rhein-Fischschutzzone. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete bei Realisierung der Planung ist auszuschließen.

Im weiteren Verfahren werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter eingehend ermittelt und im Umweltbericht erläutert. Entsprechend dem Verfahrensstand werden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wie folgt eingeschätzt:

9.2.1 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die derzeitigen Nutzungen in starkem Maße anthropogen vorgeprägt. Derzeit sind nahezu alle Flächen im Plangebiet versiegelt oder bebaut und intensiv

genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch den hohen Grad der Versiegelung erheblich gestört.

Altlasten

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

9.2.2 Schutzgut Wasser

Spezifische Angaben zum Grundwasser liegen derzeit noch nicht vor.

Die natürliche Grundwasserneubildung ist aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen und Verdichtungen im Plangebiet gestört.

Oberflächenwasser

Es sind keine Gewässer im Plangebiet vorhanden.

9.2.3 Schutzgut Klima

Bioklimatisch handelt es sich bei dem Standort zwar um einen Siedlungsrandbereich mit günstigem Luftaustausch. Lokalklimatisch ist im Plangebiet von gestörten Bereichen auszugehen, da der hohe Versiegelungsgrad zu Aufheizungen führen kann, die jedoch wegen der geringen Größe des Plangebietes und der Randlage von nur geringer Bedeutung eingestuft werden.

9.2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wurde, insbesondere bezogen auf die umliegenden un bebauten und abgegrabenen Flächen, im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes He 28 in einer Artenschutzvorprüfung (ASVP) untersucht.

Die ASVP kommt zu dem Ergebnis, dass bezogen auf die untersuchten Flächen ein Konfliktpotenzial für folgende Arten vorhanden ist:

Betroffen hiervon sind

- Feldlerche
- Schwarzkehlchen
- Feldschwirl
- Wiesenpieper
- Zauneidechse
- Wechselkröte
- Kreuzkröte

Da es sich bei dem Plangebiet um Bereiche handelt, die durch die vorhandenen intensiven Nutzungen und den hohen Versiegelungsgrad keine Nahrungs- und Brutbiotope der aufgeführten Arten ermöglichen, wird davon ausgegangen, dass keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich werden.

9.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Orts- und Landschaftsbild

In dem betroffenen Plangebiet ist bereits heute das Landschaftsbild geprägt durch die vorhandenen baulichen Anlagen der Einkaufseinrichtungen. Diese sollen nur im südlichen Bereich eine Ergänzung erfahren mit einer anschließenden begrünter Fläche. Die vorhandenen und geplanten Baukörper fügen sich in das Ortsbild ein. Störungen des Orts- und Landschaftsbildes sind durch die Planung nicht erkennbar.

Erholungsnutzung

Die Flächen des Plangebietes dienen ausschließlich den Zwecken des Einzelhandels und in den erforderlichen Teilen dem ökologischen Ausgleich der versiegelten Flächen. Erholungsnutzungen sind hier nicht vorgesehen.

9.2.6 Schutzgut Mensch

Durch die baulichen Ergänzungen wird die Versorgung der Menschen mit Nahrungsmitteln verbessert. Es ergeben sich für das Schutzgut Mensch dadurch Verbesserungen in günstiger Entfernung zu den Wohngebieten auch für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer.

Durch die erforderlichen Stellplatzanlagen und die bei Discountern und Vollsortimentern üblichen Frequentierungen ergeben sich Immissionsauswirkungen auf die nächstgelegenen Wohngebäude, die im weiteren Verfahren näher zu untersuchen sind.

9.2.7 Kultur- und Sachgüter / Bodendenkmalschutz

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht betroffen.

Rechtswirksame Schutzobjekte sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen bzw. bisher nicht bekannt.