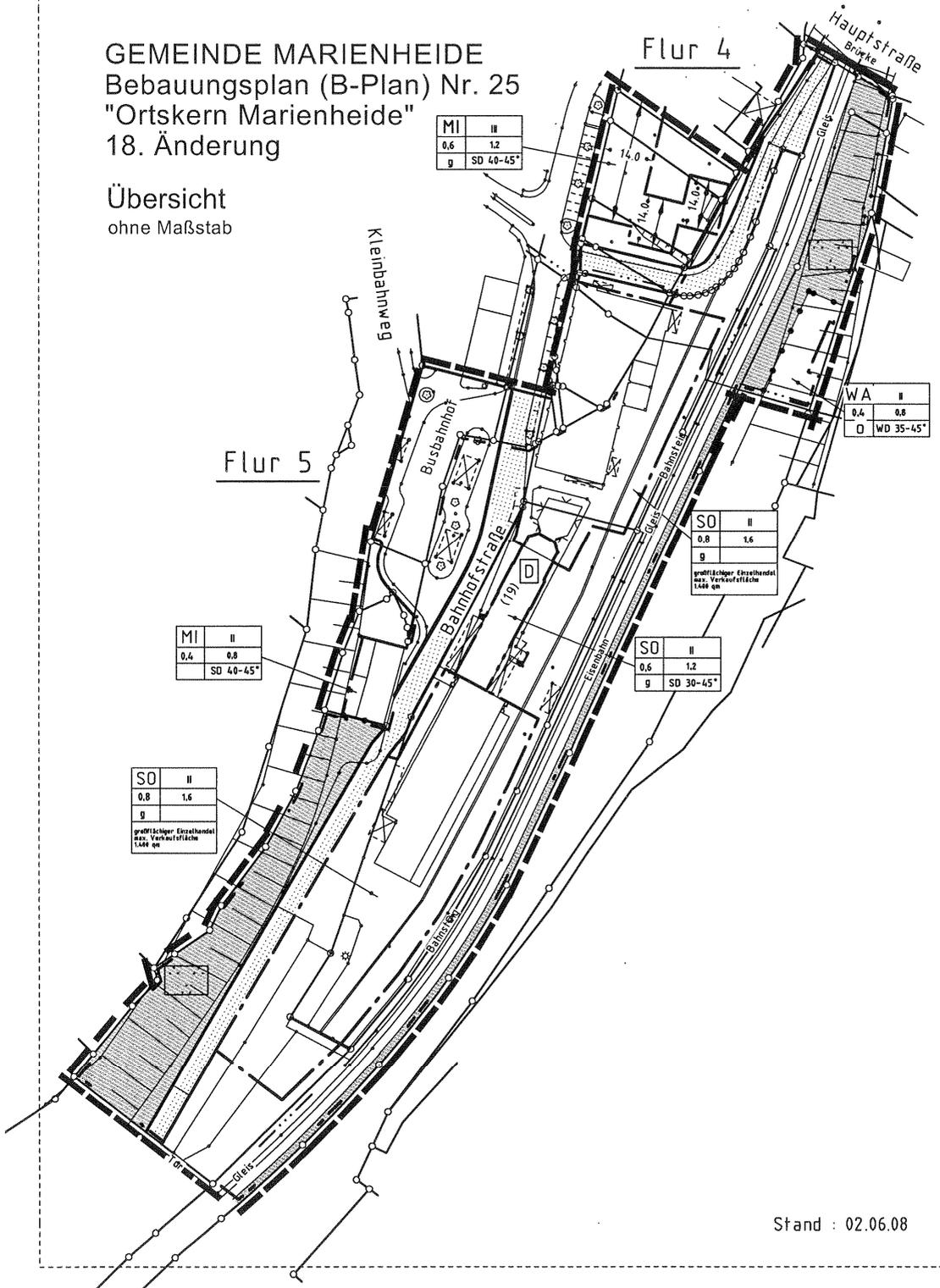


GEMEINDE MARIENHEIDE  
 Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 25  
 "Ortskern Marienheide"  
 18. Änderung

Übersicht  
 ohne Maßstab



MI	II
0,6	1,2
g	SD 40-45°

WA	II
0,4	0,8
D	WD 35-45°

SO	II
0,8	1,6
g	
großflächiger Einzelhandel max. Verkaufsfläche 1.000 qm	

MI	II
0,4	0,8
	SD 40-45°

SO	II
0,6	1,2
g	SD 30-45°

SO	II
0,8	1,6
g	
großflächiger Einzelhandel max. Verkaufsfläche 1.000 qm	

Stand : 02.06.08

## Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



sonstige Sondergebiete gem. § 11 Bau NVO  
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

- 1,2      Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 0,6      Grundflächenzahl (GRZ)
- II        Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- o            offene Bauweise
- g            geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



### 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"

### 7. Sonstige Planzeichen

     Grenze der 18. Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

     Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Maximale Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform Dachneigung

Nutzungsschablone

Dachform:      SD: Satteldach; KWm: Krüppelwalmdach; WD: Walmdach  
 Dachneigung:      40°- 45°, Angabe der Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß

### 8. Sonstige nachrichtliche Eintragungen / Katasterzeichnung

2527      Flurstücksnummer      350.77      Bestandshöhe

     Flurstücksgrenze           Bestandsbaum (Nadelbaum / Laubbaum)

     Bestandsgebäude      5.00.      Vermaßung

# Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“

## 18. Änderung

---

### Erweiterung der textlichen Festsetzungen

Die bisher rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ werden für den Bereich der 18. Änderung geändert.

#### Rechtsgrundlagen

##### Für die planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit gültigen Fassung

##### Für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen ) Festsetzungen:

- Landesbauordnung Nordrhein- Westfalen (BauO NW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 13.04.2000 (GVBl. 2000 Nr. 18) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen sind textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird gemäß § 11 Abs. 2 Bau NVO festgesetzt, dass 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 1.400 qm zulässig sind.

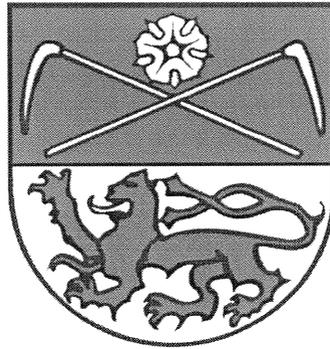
#### Hinweis:

Landschaftspflegerische Maßnahmen:

Die Begrünungsmaßnahmen sind nach Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan (B1-B4) vorzunehmen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ bleiben unverändert.

GEMEINDE MARIENHEIDE



**Begründung gemäß § 2 a  
Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum**

**Bebauungsplan  
Nr. 25  
„Ortskern Marienheide“  
18. Änderung**

**TEIL 1 – Allgemeiner Teil –**

**Offenlage**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und /-ablauf</b> .....	1
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Plangebietes</b> .....	1
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen / Planungsvorgaben / und -beschränkungen</b> .....	2
3.1	Landesentwicklungsplan.....	2
3.2	Gebietsentwicklungsplan.....	2
3.3	Flächennutzungsplan.....	2
3.4	Naturschutzrechtliche Bindungen.....	2
3.5	Umweltbericht.....	3
		3
<b>4.</b>	<b>Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	3
4.1	Allgemeine Ziele.....	3
4.2	Gebietsbezogene Beschreibungen .....	3
<b>5.</b>	<b>Planung</b> .....	4
5.1	Sondergebiet.....	4
5.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	4
5.3	Erschließung.....	4
5.3.1	Straßenbau.....	4
5.3.2	Schmutzwasserbehandlung.....	4
5.3.3	Niederschlagswasserbehandlung.....	4
5.3.4	Trinkwasser / Löschwasser.....	4
<b>6.</b>	<b>Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes</b> .....	5
<b>7.</b>	<b>Kosten</b> .....	5
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b> .....	5
8.1	Bodenordnung ( § 45 ff und 80 ff BauGB).....	5
8.1.1	Umlegung (§ 45 ff BauGB).....	5
8.1.2	Grenzregelung (§ 80 ff BauGB).....	5
8.2	Enteignung (§ 85 ff BauGB).....	5
<b>9.</b>	<b>Verfahren</b> .....	6

- Anlagen:**
- Planzeichnung „B-Plan“, M.: 1:500,
  - Karte 1 „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“: Ausgangszustand, M.: 1:1.000,
  - Karte 2 „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“: Planungszustand, M.: 1:1.000,
  - Textliche Festsetzungen.
-

---

## **1. Planungsanlass und /-ablauf**

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 26.09.2006 die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ beschlossen.

Parallel zum B-Plan-Verfahren wird die erforderliche 66. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die 18. Änderung des B-Plan Nr. 25 ist notwendig, um die Voraussetzungen zu schaffen, im Ortszentrum der Gemeinde Marienheide die dortigen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes zu optimieren.

Die Standortvoraussetzungen des in der Bahnhofstraße ansässigen Lebensmittel-Discounters bezüglich dessen Betriebsgröße und Funktionalität entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deswegen beabsichtigt der Eigentümer des Ladenlokals eine Verbesserung der derzeitigen Situation.

Das Sonderbaugebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe soll erweitert werden. Die Erweiterung soll das zur Zeit festgesetzte Mischgebiet und die ausgewiesene Grünfläche zwischen dem bestehenden Lebensmittelmarkt und dem Gewerbebetrieb am Ende der Bahnhofstraße beinhalten.

Die verkehrliche Anbindung der bestehenden Gewerbebetriebe am Ende der Bahnhofstraße soll aufgrund der Erweiterung der Sonderbaufläche in westliche Richtung, entlang der Böschung, verlegt werden.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung soll die Verknüpfung zwischen schienengebundenem und straßengebundenem ÖPNV verbessert werden.

Das Planungsbüro Schwarze + Partner, Krefeld, hat den Umweltbericht und den landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Teil 2 der Begründung) zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ erarbeitet.

## **2. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum des Hauptortes Marienheide. Es umfasst den größten Teil der Grundstücke der Bahnhofstraße westlich der Bahnanlage.

Es beinhaltet im einzelnen die Grundstücke der Bahnhofstraße: Gemarkung Marienheide Flur 4 Flurstücke Nrn. 1996, 1997, 1998, 1999, 2088, 2089, 2717, 2718, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827 und Flur 5 Flurstücks Nrn. 1899, 1904, 1907, 2038, 2040 teilw., 2087 teilw., 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2123, 2124, 2154, 2155, 2177, 2178.

Der zu ändernde Bereich wird von zwei Lebensmittelmärkten mit den dazugehörigen Parkplatzen genutzt. Des weiteren befindet sich dort das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude mit Güterschuppen. Das Plangebiet umfasst weiterhin Parkplatzflächen für den Park + Ride-Verkehr der Bahn, den Busbahnhof und Abstellflächen für Busse sowie das Grundstück des Wohnhauses Bahnhofstraße 12.

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Bahnhofstraße“ erschlossen.

Die genaue Lage und Anordnung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

---

### **3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Marienheide als Grundzentrum an der überregionalen Achse Gummersbach-Remscheid (Bundesstraße) dargestellt. Im Teil B ist das Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt.

#### **3.2 Gebietsentwicklungsplan**

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 1. Auflage 2001) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ABS) dargestellt.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes (Entwicklung eines „Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsgeschäfte“) durchgeführt.

Die Bezirksplanungsbehörde hat unter der Voraussetzung, dass im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm je Markt, also insgesamt 2.800 qm erfolgt, bestätigt, dass die Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung entspricht.

#### **3.4 Naturschutzrechtliche Bindungen / schutzwürdige Lebensräume**

##### Landschaftsplan / Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

##### Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet selbst keine schutzwürdigen Biotope aus.

##### Geschützte Biotope nach § 62 Abs. 1 LG NRW

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die örtliche Biotoptypenkartierung ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen / Biotoptypen nach § 62 (1) LG NW im Plangebiet.

##### Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie / Besonders geschützte Arten

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Konkrete Erkenntnisse oder Hinweise über das Vorkommen „besonders/streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

---

### 3.5 Umweltbericht

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die planungsrelevanten Umwelt und Sachgüter/-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

In vorliegendem Fall soll das B-Plan-Verfahren zeitgleich mit dem FNP-Änderungsverfahren verlaufen, so dass sich die Untersuchungen zum Umweltbericht sowohl auf die vorbereitende als auch die verbindliche Bauleitplanung beziehen.

Das „Scoping-Verfahren“ gemäß § 2 (4) BauGB wurde mit Schreiben vom 06.02.2007 durchgeführt.

### 3.6 Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Im Plangebiet liegt der denkmalgeschützte Bahnhof Marienheide mit angebautem historischem Lagerschuppen. Eine Abstimmung im Rahmen des Umgebungsschutzes ist für geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit der unteren Denkmalbehörde durchzuführen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge einer baulichen Nutzung Bodendenkmale aufgefunden werden, ist beim Auftreten geologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 4. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

### 4.1 Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Änderungsbereich entsprechend der neuen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan zu ändern. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll im Ortskern die Erweiterung bzw. ein Neubau eines Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden um den heutigen Anforderungen bezüglich Betriebsgröße und Funktionalität zu entsprechen.

Das Mischgebiet im Bereich des ehemaligen Bahnhofes und des angrenzenden Lebensmittel-discounters wird gem. § 11 Abs. 2 Bau NVO als sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen. Die Baugrenzen werden verändert. Die Baulinie um das ehemalige Bahnhofsgebäude (Denkmal) wird nicht verändert.

Die überbaubare Fläche für das bestehende Wohnhaus Bahnhofstraße 12 bleibt ebenfalls unverändert.

Die öffentliche Verkehrsfläche zum bestehenden Gewerbebetrieb am Ende der Bahnhofstraße wird in westliche Richtung entlang der Böschung an den Rand der ausgewiesenen Grünfläche verlegt.

Die Fläche der Bahnanlage wird entsprechend der heutigen Situation ohne Haltepunkt ausgewiesen da die Überquerung der Bahnlinie nicht möglich ist.

### 4.2 Gebietsbezogene Beschreibungen

#### 4.2.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Für die Bauflächen des „Sondergebietes“ werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

#### **Sondergebiete, für großflächigen Einzelhandel**

---

Gemäß § 11 Abs. 2 wird festgesetzt, dass zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Geschossfläche von je 1.800 m<sup>2</sup> und einer maximalen Verkaufsfläche von je 1.400 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass im bestehenden Bahnhofsgebäude Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sind.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ behalten ihre Gültigkeit.

## **5. Planung**

### **5.1 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel**

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele.

### **5.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Durch die Inanspruchnahme von Park-, Abstell- und Brachflächen sind ökologisch geringwertige Nutzflächen betroffen. Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 18-21 BNatSchG in der Bauleitplanung wurde im Zuge der Planung eine vereinfachte „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ durchgeführt. Grundlage der Bewertung von Eingriff und Ausgleich ist die als Arbeitshilfe für die Bauleitplanung vom Land NRW herausgegebene "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport; Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft; Ministerium für Bauen und Wohnen, Düsseldorf, 2001).

Zur Eingriffsbewertung der betroffenen Biotope bzw. Biotoptypen wird die ökologische Flächenwertigkeit des Plangebietes in Bestand und Planung verglichen. Hierzu wird zunächst die Flächenwertigkeit der einzelnen Biotoptypen / Nutzungstypen durch Multiplikation der Flächengröße mit einem biotopspezifischen ökologischen Wertfaktor ermittelt.

### **5.3 Erschließung**

#### 5.3.1 Straßenbau

Der Änderungsbereich ist über die Gemeindestraße „Bahnhofstraße“ erschlossen. Zur Erschließung der südlich gelegenen Gewerbegrundstücke, am Ende der Bahnhofstraße, wird eine öffentliche Verkehrsfläche verlegt. Im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung erhält sie einen Regelquerschnitt von 5,50 m.

#### 5.3.2 Schmutzwasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Mischwasserleitung in der Gemeindestraße „Bahnhofstraße“.

#### 5.3.3 Niederschlagswasserbehandlung

---

Die Niederschlagswasserentsorgung soll wie gegenwärtig für die Dachflächen durch Anschluss an die bestehende Mischwasserleitung in der Gemeindestraße „Bahnhofstraße“ und für die Platz- und Straßenfläche über ein Regenklärbecken (Umbau des vorhandenen Ölabscheiders) durch Einleitung in ein Oberflächengewässer (sog. Heilteich) erfolgen.  
Die Einleitung ist gem. §§ 2,3,5 und 7 WMG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### 5.3.4 Trinkwasser / Löschwasser

Für den zu ändernden Teilbereich ist die Löschwasserversorgung gesichert. Soweit im Erschließungsgebiet Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes notwendig sind, sind diese vom Planungsträger als Bestandteil der Erschließung zu erbringen.

### **6. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes**

<b>Gesamtgröße</b>		ca. 22.306 m <sup>2</sup>
davon	Sondergebiet	ca. 9.636 m <sup>2</sup>
davon	allgemeines Wohngebiet	ca. 367 m <sup>2</sup>
davon	Mischgebiet	ca. 2.037 m <sup>2</sup>
davon	öffentliche Grünfläche	ca. 3.713 m <sup>2</sup>
davon	öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.319 m <sup>2</sup>
davon	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.745 m <sup>2</sup>
davon	Fläche für Bahnanlagen	ca. 2.489 m <sup>2</sup>

### **7. Kosten**

Die Kosten für die Änderung sowie die Umsetzung des Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger welcher die Optimierung des Einzelhandelsstandortes anstrebt. Der Gemeinde Marienheide entstehen deswegen voraussichtlich keine Kosten.

### **8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

#### **8.1 Bodenordnung (§ 45 ff und 80 ff BauGB)**

##### 8.1.1 Umlegung (§ 45 ff BauGB)

Eine Umlegung ist nicht vorgesehen.

##### 8.1.2 Grenzregelung (§ 80 ff BauGB)

Die Gemeinde behält sich Maßnahmen zur Grenzregelung vor.

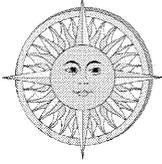
---

## **8.2 Enteignung (§ 85 ff BauGB)**

Enteignungen sind nicht erforderlich.

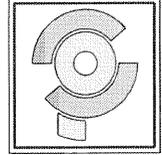
Marienheide, Mai 2008

Bürgermeister



**SCHWARZE UND PARTNER**  
Landschaftsarchitekten

BÜRO FÜR FREIRAUM-, GARTEN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
PARTNER: PIETER SCHWARZE, HANSPETER TIEFENBACH, ECKHARD GEHENDGES  
VFA, AKNW, DDG, AUF DEM KAMP 24, 47800 KREFELD, TEL.: 02151/5189-411, FAX.: 02151/5189-412  
WWW.SCHWARZEUNDPARTNER.DE - E-MAIL: SCHWARZEUNDPARTNER@T-ONLINE.DE



**Umweltbericht**

zur

**18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25**

**„Ortskern Marienheide“**

**Gemeinde Marienheide**

Stand: 02. Juni 2008

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	1
2. Kurzdarstellung der Planänderung	1
3. Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	1
4. Umweltsituation, Wirkungsprognose und Massnahmen	2
4.1 Schutzgut Mensch	2
4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	3
4.3 Schutzgut Boden	4
4.4 Schutzgut Wasser	5
4.5 Schutzgut Klima/ Luft	6
4.6 Schutzgut Landschaft	6
4.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	7
4.8 Wechselwirkungen	7
5. Zusammenfassung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	7
6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	8
7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
8. Überwachung (Monitoring)	8
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	8
Quellenverzeichnis	10

## Anhang

### Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 18. Änderung des Bebauungsplans

#### Anlagen:

Plan 1: Bestand gemäß 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 25 (1979),  
Maßstab 1:1.000

Plan 2: Landschaftspflegerische Maßnahmen, Maßstab 1:1.000

### 1. Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichtes ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Bebauungsplanes.

Die infolge einer Realisierung der 18. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden erfasst und bewertet. Es wird dargestellt, inwieweit das Planänderungsvorhaben Eingriffe gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Folge hat.

Die Ergebnisse resultieren aus der Auswertung begleitender Fachplanungen sowie aus einer Ortsbegehung einschließlich Biotoptypenkartierung, die im April 2007 durchgeführt wurde. Grundlage für die Eingriffsbilanzierung bildet die Bestandssituation gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 25, 10. Änderung und Ergänzungen (1979).

### 2. Kurzdarstellung der Planänderung

Mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, im Zentrum von Marienheide vorhandene Einzelhandelsflächen zu stärken, zu ergänzen und zeitgemäß erneuern zu können. Des weiteren soll die Verknüpfung zwischen schienen- und straßengebundenem ÖPNV verbessert werden.

Das Änderungsgebiet befindet sich im Zentrum von Marienheide im Bereich des Bahnhofs westlich der Bahnanlagen. Nach Westen grenzt eine öffentliche Grünfläche, in östlicher Richtung eine Fläche für die Forstwirtschaft sowie ein Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet an den Änderungsbereich des Bebauungsplans. Nördlich und südlich gelegene Flächen unterliegen einer Mischgebietsnutzung.

Aktuell wird das Plangebiet von zwei Lebensmittelmärkten mit den dazugehörigen Parkplätzen, weiteren Parkplätzen für den P&R-Verkehr der Bahn und Abstellflächen für Busse und LKW genutzt. Das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude mit dem dazugehörigen Schuppen ist derzeit ungenutzt.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 25, 10. Änderung und Ergänzungen (1979) wird der Änderungsbereich bereichsweise als Verkehrsfläche, z. T. mit besonderer Festsetzung (Busbahnhof, Bahnhofstraße), Fläche für Bahnanlagen (östliche Plangebietsgrenze), öffentliche Grünfläche, Wohngebiet (WA) sowie in den überwiegenden Bereichen als Misch- und Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) mit Festsetzungen für Einzelbäume dargestellt.

Die Änderung sieht eine Umwidmung eines Großteils der Flächen in „Sonderbauflächen“ vor. Die „Bahnanlagen“, die „Straßenverkehrsflächen“ und weite Teile der „Öffentlichen Grünflächen“ (östlich der Bahnanlagen, westlich der Bahnhofstraße) sowie die Einzelbäume sollen unverändert erhalten bleiben.

Die neu festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,4 (MI im Westen), 0,6 (MI im Norden) und 0,8 (SO im zentralen Bereich).

Für das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist eine Ableitung über den bestehenden Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße vorgesehen.

### 3. Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes (66. Änderung, „Ende Bahnhofstraße“) durchgeführt. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide wird der Änderungsbereich z.T. als „Gemischte Baufläche“ (mittlerer Abschnitt, nördliches und südliches Ende), kleinflächig als „Sonderbaufläche“, als Fläche für „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ (nordwestlicher Abschnitt) sowie als „Bahnanlagen“ (entlang

östlicher Grenze) und als „Öffentliche Grünfläche“ (entlang westlicher Grenze und im Nordosten sowie östlich außerhalb entlang der Bahntrasse) dargestellt.

Die geplante Änderung sieht eine Umwidmung in „Sonderbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ vor. Die „Bahnanlagen“ und die Fläche für „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ bleiben unverändert erhalten, die Darstellung als „Öffentliche Grünfläche“ wird mit Ausnahme des nordöstlichen und des nordwestlichen Abschnittes aufgegeben.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans. Schutzwürdige Biotop oder geschützte Biotop (gem. § 62 Abs. 1 LG NW) sind im Änderungsbereich bzw. seiner unmittelbaren Umgebung nicht anzutreffen.

#### 4. Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen

##### 4.1 Schutzgut Mensch

Bestandssituation:

Das Plangebiet wird aktuell in den überwiegenden Flächenabschnitten von zwei Lebensmittelmärkten mit den zugehörigen Parkplätzen genutzt. Im mittleren Abschnitt befindet sich das denkmalgeschützte und derzeit ungenutzte Bahnhofsgebäude mit angegliedertem Schuppen. Darüber hinaus sind Parkplätze für den „Park & Ride“ - Verkehr der Bahn und Abstellflächen für Busse und LKW vorhanden. Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft die Bahntrasse mit einem östlich gelegenen Grünstreifen. Im Nordosten ragt ein Teil eines Wohngebietes (WA) in das Plangebiet hinein. An der westlichen Grenze befindet sich eine von einem waldartigen Baumbestand eingenommene Öffentliche Grünfläche, die sich außerhalb des Änderungsbereiches fortsetzt.

Das Nutzungsmuster im Umfeld des Änderungsbereiches wird von Mischbebauung (gewerbliche Nutzung: Holzverarbeitender Betrieb im Süden, Spedition im Nordwesten), Öffentlicher Grünfläche (Kurpark Heilteich einschl. Kinderspielplatz im Westen), Waldfläche im Westen und Wohnbebauung im Osten und im weiteren Umfeld charakterisiert.

Aufgrund der aktuellen Nutzung (Kundenverkehr, Lieferverkehr, Betrieb von Lüftungs- und Kühlungsgeräten, Bahnverkehr, Gewerbelärm) ist für die Bestandssituation von einer mittleren Lärmbelastung des Änderungsbereiches auszugehen. Im Rahmen eines für den SB-Markt an der Bahnhofstraße erstellten Immissionsschutzgutachtens wurde ermittelt, dass der Betrieb dieses Marktes nicht zu unzulässigen Geräuschimmissionen der angrenzenden Wohnnutzung an der Bahnhofstraße und dem Bockelsburger Weg östlich des Änderungsbereiches führt.

Hinsichtlich der Naherholung/Freizeitnutzung weist das Plangebiet im Bereich der als Öffentliche Grünflächen gewidmeten Flächen im westlichen Abschnitt eine Bedeutung auf, die im Zusammenhang mit dem angrenzenden „Kurpark Heilteich“ steht. Die Parkanlage ist jedoch durch einen waldartigen Gehölzbestand in Verbindung mit einem deutlichen Geländeabfall in westlicher Richtung gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt. Der Erholung dienende Einrichtungen wie Wege, Bänke u.ä. sind in diesem äußeren Abschnitt der Grünfläche innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Potentielle Auswirkungen der Planänderung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit zur Ausweitung der vorhandenen Einzelhandelsflächen zugelassen, deren Realisierung voraussichtlich eine Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen zur Folge hat. Aufgrund des geringen Umfangs der Erweiterungsfläche ist jedoch nicht mit einer gravierenden Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung zu rechnen, so dass hier nicht von

erheblichen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden, sensiblen Nutzungen (Wohnen, Erholen) auszugehen ist. So ist auch festzustellen, dass die ausgewiesenen Sonder- und Mischgebietsflächen in einer größeren Entfernung zu den im Immissionsschutz-Gutachten zum bestehenden SB-Markt (GRANER UND PARTNER 1996) untersuchten Immissionspunkten am Bockelsburger Weg liegen, als dies für den inzwischen realisierten SB-Markt der Fall ist. Von erheblichen Lärmbelastungen auf die umgebenden Wohnnutzungen wird daher nicht ausgegangen.

Durch die Umwidmung erfolgt eine geringfügige Reduzierung des Umfangs der Öffentlichen Grünfläche. Da es sich hierbei um den Randbereich oberhalb der Böschungskrone der Grünanlage „Kurpark Heilteich“ sowie um eine weitere, am Waldrand jenseits der Schienen und isoliert gelegenen, kleineren Grünfläche ohne Erholungsfunktion handelt, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen bestehender Erholungsfunktionen des angrenzenden Kurparks und der übrigen Grünflächen zu rechnen.

Forstlich genutzte Flächen sind von der B-Plan-Änderung nicht unmittelbar betroffen. Durch die Bahnanlagen im Osten und den daran nach Osten angrenzenden Grüntreifen (Öffentliche Grünfläche) ist von einem ausreichenden Sicherheitsabstand auszugehen, zumal das Plangebiet bereits aktuell überwiegend als Misch- und z.T. als Sondergebiet genutzt wird. Durch die Änderung der Nutzungsfestsetzung innerhalb des Plangebietes ändert sich der Abstand der Flächen zu den Bahnanlagen bzw. zum Wald nicht.

Unter der Voraussetzung einer Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften wird das Änderungsvorhaben im Hinblick auf das Schutzgut Mensch als umweltverträglich beurteilt.

Besondere Maßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind für die geplante Planänderung voraussichtlich nicht erforderlich.

#### 4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandssituation:

Für das Plangebiet herrscht als potentielle natürliche Vegetation der „Rasenschmielen-Hainsimsen-Buchenwald, stellenweise „Feuchter Eichen-Buchenwald“ vor. Es handelt sich um einen Buchenwald, dem stellenweise die Stieleiche und die Traubeneiche beigemischt sind.

Für Anpflanzungen eignen sich daher aus naturräumlicher Sicht insbesondere folgende bodenständige Bäume und Sträucher: Stieleiche, Vogelbeere, Sandbirke, Espe, Faulbaum und Weide (DEUTSCHER PLANUNGSATLAS 1972).

Im Änderungsbereich des B-Planes sind aktuell überwiegend versiegelte Flächen (Park- und Lagerflächen), teilversiegelte (Schotterflächen) und überbaute Flächen anzutreffen. Dabei handelt es sich um die gem. rechtskräftigem B-Plan (MARIENHEIDE 1979) als Wohn-, Misch- und Sondergebiete festgesetzte Flächen.

In den Randbereichen (Südwesten, Nordosten) befinden sich einzelne baumreiche Gehölzbestände (Esche, Stieleiche, Bergahorn, Linde, Kirsche). Es handelt sich hierbei um die im rechtskräftigen B-Plan als Grünflächen dargestellten Bereiche.

Im Bereich der Parkplätze sowie entlang der Bahntrasse sind einzelne Baum- bzw. Strauchanpflanzungen anzutreffen (z. B. Baumreihe aus Pyramiden-Hainbuche und Schnitthecke aus Hainbuche entlang Bahnsteig, Chinesische Wild-Birne als Straßenbaum, kleinflächigere Ziergehölzbestände aus Eberesche, Lebensbaum, Schneebeere, Liguster, Bergahorn). Dabei handelt es sich teilweise um die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sowie um die in den jeweiligen Bauflächen nicht zu versiegelnden/zu überbauenden Flächenanteile.

Im nördlichen Abschnitt befindet sich eine Grünlandfläche, die teilweise als Schafweide, teilweise als Mähwiese (Fettwiese) genutzt wird. Gem. rechtskräftigem B-Plan (MARIENHEIDE 1979) ist diese Fläche als Mischgebiet (GRZ 0.6) festgesetzt. Die Bestandssituation gem. rechtskräftigem B-Plan (MARIENHEIDE 1979) ist dem Bestandsplan zum begleitenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen (s. Anlage 1 – Plan 1).

Die gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 25, 10. Änderung und Ergänzung (MARIEMHEIDE 1979) zulässige Situation bildet die Grundlage zur Ermittlung des Bestandswertes im Rahmen der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung.

Der ökologische Wert der Biotoptypen (Bestand gem. dem Vereinfachten Bewertungsverfahren, DIE LANDESREGIERUNG NW, 1996) ist der Bewertungstabelle 1 im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages im Anhang zu entnehmen.

Insgesamt weist das Plangebiet mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen (baumreiche Gehölzstreifen) und der festgesetzten Einzelbäume, die einen mittleren ökologischen Wert besitzen, keinen (versiegelte/überbaute Flächen) oder einen geringen bis mäßigen ökologischen Wert auf (Freiflächen im Misch- und Sondergebiet, übrige Grünflächen).

Potentielle Auswirkungen der Planänderung:

Die mit der Realisierung der B-Planänderung verbundenen potentiellen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden als gering bis mäßig beurteilt, da das Plangebiet mit Ausnahme der Öffentlichen Grünflächen und der Einzelbäume keine besondere ökologische Bedeutung besitzt.

Auswirkungen auf die angrenzenden Gehölzbestände, den Park und den Waldbestand aufgrund von Verlärmung und Schadstoffbelastung werden als gering beurteilt, da die zu erwartende Erhöhung der Immissionsbelastung lediglich geringfügig zu erwarten ist. Die vorhandenen, festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen, so dass hier keine Beeinträchtigungen erwartet werden.

Das Vorhaben wird im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als umweltverträglich beurteilt.

#### 4.3 Schutzgut Boden

Bestandssituation:

Im Plangebiet haben sich aus Phyllit, Tonschiefer, Siltschiefer und Gehängelehm Braunerde und Pseudogley entwickelt. Es handelt sich um mittel- und tiefgründige, nährstoffarme Böden. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind diese Böden als geringwertig einzustufen, da sie relativ vertragsunsicher sind (DEUTSCHER PLANUNGSATLAS 1971).

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind durch großflächige Überbauung bzw. Versiegelung in großem Umfang anthropogen überformt. Natürliche bzw. naturnahe Bodenverhältnisse sind lediglich im Bereich der von Baumbestand eingenommenen öffentlichen Grünfläche zu erwarten.

Im Hinblick auf das Vorkommen von Altlasten bestehen für den unmittelbaren Änderungsbereich des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte.

Auf Grundlage einer Historischen Erkundung des Bahngeländes für den Zeitraum 1890 bis 1996 im Auftrag der Deutschen Bahn AG (TERWEH 1998), die den Status einer beprobungsfreien Erstbewertung aufwies, ergab sich für den Haltepunkt Marienheide kein Verdacht auf eine akute Bodenbelastung.

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung auf dem angrenzenden Gelände der Speditionsfirma Trommershausen (Bahnhofstraße 10, nordwestlich außerhalb des

Plangebietes) wurden kleinflächige, lokal begrenzte und ortsfeste Verunreinigungen mit Öl im Bereich eines ehemaligen Hochtanks festgestellt. Beeinträchtigungen mit aromatischen Kohlenwasserstoffen im Bereich eines Schlammfangs/Ölabscheiders werden als nicht sanierungsbedürftig eingestuft. Weitere kleinflächige, im Rahmen dieser Untersuchung nicht ermittelte Verunreinigungen sind nicht auszuschließen (FÜLLING 1994).

Potentielle Auswirkungen der Planänderung:

Durch die mit der Planänderung verbundene Flächenumwidmung von Öffentlicher Grünfläche und Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 in Sonderbaufläche mit einer GRZ von 0,8 ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Planänderungsbereich zu rechnen.

Die Auswirkungen der Versiegelung/Überbauung auf das Schutzgut Boden werden als gering beurteilt, da der Boden aufgrund des derzeitigen Planungszustandes größtenteils bereits beeinträchtigt ist und eine Inanspruchnahme der Öffentlichen Grünfläche mit den dort vorherrschenden naturnahen Bodenflächen nur in relativ geringem Umfang erfolgt.

Neben der Versiegelung/Überbauung ist mit einer potentiellen Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag (im Zuge von Unfällen und Leckagen während der Bauphase und dem Betrieb) zu rechnen. Die voraussichtlichen Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung werden unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und aufgrund der Vorbelastung (Überbauung/Versiegelung) als unerheblich beurteilt.

Altlasten:

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Bebauungsplangebietes als Bahngelände und der Nutzung eines Nachbargrundstückes als Firmengelände (Spedition Trommershausen) kann unter Berücksichtigung des Ergebnisses der vorliegenden Historischen Erkundung eine Schadstoffbelastung des Bodens nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Rahmen von Tiefbauarbeiten ist daher der Anfall von abfallrechtlich relevantem Aushubmaterial möglich. Für die neu bebauten Flächen auf dem Bahngelände außerhalb der Gleisflächen kann der Altlast-Verdacht nach jetzigem Kenntnisstand als weitgehend ausgeräumt angesehen werden, da bei den Tiefbauarbeiten keine Auffälligkeiten gemeldet wurden.

Die Realisierung der Bebauungsplanänderung wird aufgrund des zu erwartenden begrenzten Grades der Neuversiegelung und der hohen Vorbelastung insgesamt als umweltverträglich eingeschätzt.

Ein verbleibendes Restrisiko durch Schadstoffeintrag im Falle von Unfällen und Leckagen ist unvermeidbar.

Eine Begrenzung der Versiegelungswirkung im Bereich von geplanten Parkplätzen kann zu einer Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut beitragen.

#### 4.4 Schutzgut Wasser

Bestandssituation:

Detaillierte Angaben zu den Grundwasserverhältnissen im Planänderungsbereich liegen nicht vor, es ist aber erst in größerer Tiefe im klüftigen Fels mit Grundwasser zu rechnen (FÜLLING 1994). Fließende und stehende Gewässer sind innerhalb des Planänderungsbereichs nicht vorhanden.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Historischen Erkundung des Bahngeländes (TERWEH 1998) ist eine akute Belastung des Grundwassers infolge einer Nutzung als Haltepunkt der Deutschen Bahn nicht zu besorgen.

Potentielle Auswirkungen der Planänderung:

Im Zuge einer Realisierung der B-Planänderung und der damit einhergehenden Möglichkeit der Neuversiegelung bzw. Neubebauung von derzeit als Öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Freiflächen ist mit einer Reduzierung der Versickerungsrate im Änderungsbereich und damit mit einer Abnahme der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Die Auswirkungen werden als gering beurteilt, da keine besonderen Grundwasserfunktionen betroffen sind und ein Großteil der Fläche bereits durch bisheriges Planungsrecht versiegelt ist.

Potentielle Auswirkungen durch eine mögliche Schadstoffbelastung im Falle von Unfällen und Leckagen sind unvermeidbar und werden im Falle des ausschließlichen Einsatzes technisch einwandfreier Maschinen während der Bauausführung als gering eingeschätzt. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht quantifizierbar, ein Restrisiko im Falle von Unfällen und Leckagen ist unvermeidbar.

Die Bebauungsplanänderung wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser als umweltverträglich eingestuft.

Zur Verringerung von Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung kann eine Teilversiegelung von geplanten Parkplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien beitragen, wodurch Versickerungsmöglichkeiten vor Ort partiell erhalten werden.

#### 4.5 Schutzgut Klima/ Luft

Bestandssituation:

Hinsichtlich klimahygienischer Funktionen weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf, da ein Großteil der Fläche aufgrund ihrer planungsrechtlich zulässigen Nutzung stark versiegelt/überbaut ist. Lediglich die als Öffentliche Grünflächen dargestellten Teilflächen, die überwiegend von waldartigem Baumbestand bewachsen sind und die Einzelbäume, besitzen eine lufthygienisch bedeutsame Filterfunktion, die im Zusammenhang mit den angrenzenden Grün- und Waldflächen steht.

Potentielle Auswirkungen der Planänderung:

Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird eine zusätzliche Versiegelung und eine Erhöhung der Schadstoffemissionen ermöglicht.

Der Verlust an planungsrechtlich ausgewiesener öffentlicher Grünfläche wird im Hinblick auf die lufthygienische Landschaftsfunktion als gering beurteilt, da in den betroffenen Bereichen keine Gehölzbestände vorhanden sind.

Durch die innerhalb des Planänderungsbereiches vorgesehenen Anpflanzungen können bestehende lufthygienische Funktionen gesichert und die Auswirkungen aufgrund von Schadstoffemissionen (Abgase, Stäube) durch den zusätzlichen Verkehr vermindert werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden insgesamt als gering beurteilt.

Die Bebauungsplanänderung ist im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft als umweltverträglich einzustufen.

#### 4.6 Schutzgut Landschaft

Bestandssituation:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortszentrum von Marienheide und wird vollständig durch die angrenzenden Nutzungen (Mischgebiete, Waldflächen, gehölzbestandene Grünflächen) sichtverschattet.

Bedingt durch das hohe Maß an bestehender Überbauung bzw. Versiegelung in Verbindung mit einer lediglich geringfügigen Durchgrünung weist der Planänderungsbereich einen geringen landschaftsästhetischen Eigenwert auf.

Potentielle Auswirkungen der Planänderung:

Aufgrund der Lage und der bestehenden Sichtverschattungen führt die vorgesehene Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der geplanten Begrenzung der Höhe der baulichen Entwicklung (Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen) nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Die vorgesehenen Anpflanzungen wirken sich positiv auf das Landschafts-/ Ortsbild im Planänderungsbereich aus.

Die Bebauungsplanänderung wird daher im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft als umweltverträglich eingestuft.

#### 4.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandssituation:

Das ehemalige Bahnhofsgebäude mit Güterschuppen ist denkmalgeschützt.

Potentielle Auswirkungen der Planänderung:

Das Planänderungsvorhaben ist unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes von Baudenkmalern bei der Planung und entsprechender Vorsichtsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauarbeiten im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als umweltverträglich einzustufen.

Durch die Einhaltung geeigneter Vorsichtsmaßnahmen bei der Ausführung von Baggerarbeiten können ggf. im Plangebiet vorhandene bodenarchäologische Funde aufgedeckt und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege angezeigt werden.

#### 4.8 Wechselwirkungen

Aus einer mit der Bebauungsplanänderung ermöglichten zusätzlichen Überbauung/Versiegelung von Flächen resultieren Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eine zusätzliche Versiegelung/Überbauung von bisher unversiegelten Bodenflächen führt gleichzeitig zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Boden als Speicher-, Ausgleichs- und Filtermedium, Lebensraum für Tiere und Pflanzen), der Biotopfunktion der Flächen (Standort für Pflanzenwachstum und Lebensraum für die Tierwelt), zu einer Reduzierung der Versickerungsrate (damit zu einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses und infolgedessen zu einer Verschärfung der Hochwasserproblematik), zu einem Verlust klima- bzw. lufthygienischer Flächenfunktionen (Verlust von Gehölzbeständen mit Filterwirkung/ Verlust von Flächen mit Eignung zur Bildung von Kaltluft bei sommerlichen Strahlungswetterlagen) und zu negativen Auswirkungen auf das landschaftsästhetische Erscheinungsbild der betroffenen Flächen.

Angesichts des insgesamt geringem Umfangs an Neubebauung bzw. Neuversiegelung infolge der Bebauungsplanänderung ist nicht von erheblichen Wechselwirkungen auszugehen.

Im Hinblick auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist die Bebauungsplanänderung als umweltverträglich anzusehen.

#### 5. Zusammenfassung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit dem Eintreten erheblicher Umweltauswirkungen infolge einer Realisierung der Bebauungsplanänderung ist nicht zu rechnen.

#### 6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Falle eines Verzichts auf die Bebauungsplanänderung bleibt die derzeitige Nutzung sowie die Beschaffenheit des Plangebietes bestehen.

Die in die Planänderung einbezogenen Flächen werden weiterhin einen insgesamt geringen bis mäßigen, in weiten Teilen (Bebauung, versiegelte Flächen) sehr geringen ökologischen und landschaftsästhetischen Wert aufweisen. Biotopotentialentwicklungspotentiale bestehen lediglich für kleinere Teilbereiche, wie die Grünlandfläche im nördlichen Planänderungsbereich. Aufgrund der isolierten Lage dieser in alle Richtungen von Bebauung bzw. Verkehrsflächen umgebenen Fläche ist jedoch lediglich von einem geringen Biotopotential auszugehen.

#### 7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Ausweitung eines bestehenden Sondergebietes zur Stärkung, Ergänzung und Modernisierung der Einzelhandelsnutzungen auf einer zum Teil durch entsprechende Nutzungen geprägten Fläche in einem weitgehend durch Mischnutzung charakterisierten Umfeld ermöglicht.

Eine vergleichbare Fläche existiert im Gemeindegebiet von Marienheide nicht.

Aufgrund der zentralen Lage und der bestehenden Nutzungskorrespondenzen stehen keine alternativen Planungen zur Diskussion.

#### 8. Überwachung (Monitoring)

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Wechselwirkungen zu erwarten, die besondere Maßnahmen zur Überwachung erfordern. Es wird jedoch auf den Umgebungsschutz des Baudenkmals (Bahnhofsgebäude) und die damit verbundenen Vorsichtsmaßnahmen bei der Planung und der Ausführung hingewiesen.

Weiterhin ist bei Aushubarbeiten der Anfall von abfallrechtlich relevantem Aushubmaterial nicht auszuschließen. Eine laufende stoffliche Beprobung des anfallenden Aushubmaterials am Maßstab der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften ist daher angeraten. Für die neu bebauten Flächen auf dem Bahngelände außerhalb der Gleisflächen kann der Altlast-Verdacht nach jetzigem Kenntnisstand als weitgehend ausgeräumt angesehen werden, da bei den Tiefbauarbeiten keine Auffälligkeiten gemeldet wurden.

#### 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem Wege der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Sondergebietes für den Einzelhandel geschaffen werden. Der Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ befindet sich im Zentrum von Marienheide, westlich der Bahnanlage im Umfeld des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25, 10. Änderung und Ergänzung aus dem Jahre 1979 und den damit verbundenen Festsetzungen ist ein Großteil des Änderungsbereiches aktuell bereits intensiv durch zwei großflächige Einzelhandelsmärkte genutzt. Die Flächenumwidmung in ein Sondergebiet und die damit verbundenen Auswirkungen betreffen hauptsächlich die Bereiche, die aktuell als Öffentliche Grünfläche und als Mischgebiet festgesetzt sind.

Angesichts der bestehenden Nutzungen besitzt der Planänderungsbereich überwiegend eine geringe bis mäßige ökologische und landschaftsästhetische Bedeutung. Lediglich im Bereich der Grünflächen und der festgesetzten Einzelbäume

ist ein höherer ökologischer Wert festzustellen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Naturhaushaltes und der geringen Einsehbarkeit des Änderungsbereiches sind die durch das Änderungsvorhaben bedingten potentiellen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft einschließlich der Wechselwirkungen als gering bis unerheblich zu beurteilen. Im Bezug auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist eine Realisierung der Planänderung an den Schutzbelangen des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes zu orientieren. Bei Aushubarbeiten ist der Anfall abfallrechtlich relevanten Aushubmaterials nicht auszuschließen. Für die neu bebauten Flächen auf dem Bahngelände außerhalb der Gleisflächen kann der Altlast-Verdacht nach jetzigem Kenntnisstand als weitgehend ausgeräumt angesehen werden, da bei den Tiefbauarbeiten keine Auffälligkeiten gemeldet wurden.

Nach einer Eingriffsermittlung gem. dem sog. Vereinfachten Bewertungsverfahren (DIE LANDESREGIERUNG NRW 1996) wird für den Planänderungsbereich ein Kompensationsüberschuß von 645 Ökologischen Werteinheiten ermittelt (siehe Anlage). Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Krefeld, 02. Juni 2008

## Quellenverzeichnis:

- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2000): Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, Köln.
- BNatSchG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).
- DEUTSCHER PLANUNGSATLAS (1971): Band I: Nordrhein-Westfalen, Lieferung 1, Böden, herausgegeben von der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Gebrüder Jänecke Verlag, Hannover.
- DEUTSCHER PLANUNGSATLAS (1972): Band I: Nordrhein-Westfalen, Lieferung 3, Vegetation, herausgegeben von der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Gebrüder Jänecke Verlag, Hannover.
- DEUTSCHER PLANUNGSATLAS (1976): Band I: Nordrhein-Westfalen, Lieferung 7, Klima, herausgegeben von der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Gebrüder Jänecke Verlag, Hannover.
- FÜLLING, H.-P. (1994): Bodenuntersuchungen auf Verunreinigungen auf dem Gelände der Fa. Trommershausen in Marienheide, Wuppertal.
- GEMEINDE MARIENHEIDE (1979): Bebauungsplan Nr. 25, 10. Änderung und Ergänzung .
- GEMEINDE MARIENHEIDE (2007): 66. Änderung des Flächennutzungsplanes.
- GEMEINDE MARIENHEIDE (2007): Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, 18. Änderung, Entwurf, Stand 5.11.2007, Brochheuser und Lüttinger, Architekten, Remscheid.
- GRANER UND PARTNER (1996): Untersuchung der Geräuschemissionen durch Freiflächenverkehr im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Markt in Marienheide, Bergisch Gladbach.
- LANDSCHAFTSGESETZ (LG NW) - Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft – in der vom Landtag am 20. April 2005 beschlossenen Fassung, Düsseldorf.
- TERWEH, J. 1998: Historische Erkundung für die Bahnhofsgelände des Oberbergischen Kreises der Deutschen Bahn AG, Standortnummer 8492, vom 30.12.1998, Ahaus-Ottenstein.

Anhang

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
zur**

**18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25**

**„Ortskern Marienheide“**

Stand: 27. November 2007

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass der Untersuchung und Aufgabenstellung	1
2. Gesetzliche und planerische Vorgaben	1
3. Landschaftspflegerische Maßnahmen	1
3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	2
3.2 Begrünungsmaßnahmen	2
4. Landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung	3

## 1. Anlass der Untersuchung und Aufgabenstellung

Der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag prüft, inwieweit die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 Eingriffe gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 4 Landschaftsgesetz (LG NW) zur Folge hat. Im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung wird ermittelt, ob nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen verbleiben und ggf. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Grundlage für die Beurteilung der Bestandssituation bildet die planungsrechtlich zulässige Situation gemäß der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 (GEMENDE MARIENHEIDE 1979).

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans werden geeignete Landschaftspflegerische Maßnahmen vorgeschlagen.

## 2. Gesetzliche und planerische Vorgaben

### Landschaftsrecht

Die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Marienheide unterliegt gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, stellen demnach einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen (z.B. die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes) und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

### Baumschutzsatzung

Eine kommunale Baumschutzsatzung zum Schutz von Bäumen im Geltungsbereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bzw. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen existiert in der Gemeinde Marienheide nicht.

## 3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen, dem Schutz und Erhalt von ökologischen Funktionen und der (teilweisen) Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen.

Eine räumliche Darstellung der Maßnahmen erfolgt im Maßnahmenplan (Plan 2) im Maßstab 1:1.000.

Zur Sicherung ihrer Durchführung sind die Landschaftspflegerischen Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen bzw. die Hinweise zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ zu übernehmen.

Die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hat während der Bauphase zu erfolgen. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung (Bauabnahme) der Baumaßnahmen folgenden Pflanzzeit durchzuführen.

### 3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

#### V1 Schutz des Oberbodens bei Baumaßnahmen

Vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben und zwischenzulagern.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden. Durch die Baumaßnahmen nur zeitweilig in Anspruch genommener 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 dazu verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der verdichtete Untergrund tiefgründig zu lockern.

#### V2 Schutz und Erhalt von Gehölzbeständen

Die im Planänderungsbereich vorhandenen und im Maßnahmenplan dargestellten Einzelbäume und Gehölzbestände sind in Abhängigkeit der baulichen Entwicklung für die Dauer der Bautätigkeiten gem. DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

#### V3 Erhaltung partieller Versickerungsmöglichkeiten

Im Bereich von Pkw-Stellplätzen und Zufahrtbereichen ist nach Möglichkeit durch Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc.) eine teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen.

### 3.2 Begrünungsmaßnahmen

#### B1 Innere Begrünung des Sonder-, Mischgebietes

Auf insgesamt 4% der als Sondergebiet bzw. Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesenen Flächen sind Gehölzanzpflanzungen gem. nachfolgender Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die übrigen Flächenanteile der nicht überbaubaren Flächen sind als Rasenflächen bzw. Bodendeckerflächen gem. Pflanzenliste zu begrünen.

#### PFLANZENLISTEN

(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

##### A - Standortgerechte und heimische Laubbäume/ Ziergehölze

Acer campestre	Feldahorn	H., 4xv., 20-25
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H., 4xv., 20-25
Carpinus betulus	Hainbuche	H., 4xv., 20-25
Crataegus `Carrierei`	Apfeldorn	H., 4xv., 20-25
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	H., 4xv., 20-25
Malus `Red Sentinel`	Zierapfel	H., 4xv., 20-25
Prunus padus	Traubenkirsche	H., 4xv., 20-25
Sorbus aucuparia	Eberesche	H., 4xv., 20-25
Quercus robur `Fastigiata Koster`	Säulen-Eiche	H., 4xv., 20-25

##### B - Standortgerechte und heimische Sträucher/ Ziersträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Str., 4TR., 100-150
Cornus mas	Kornelkirsche	Str., 3xv., 100-125
Corylus avellana	Hasel	Str., 5TR., 100-150
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Str., 3TR., 100-150
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Str., 2xv., 60-100
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str., 5TR., 100-150
Viburnum x bodnantense `Dawn`	Schneeball	Str., 2xv., 80-100

##### C - Bodendecker/ Stauden

Lonicera nitida `Maigrün`	Heckenkirsche
Hypericum `Hidcote`	Johanniskraut

Geranium endressii	Storchschnabel
Lavandola angustifolia	Lavendel

**B2 Eingrünung von Pkw-Stellplätzen**

Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze mind. ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten gem. nachfolgender Liste zu verwenden.

Die Größe der Baumscheiben hat 10 m<sup>2</sup> nicht zu unterschreiten. Sie sind mit einer geeigneten Rasenmischung oder mit Bodendeckern bzw. Stauden gem. Pflanzenliste zu Maßnahme B1 dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

**PFLANZENLISTE**

(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna `Stricta`	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia `Fastigiata`	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

**B3 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Flach- bzw. Pultdächer ggf. und so weit wie möglich durch eine extensive Dachbegrünung fachgerecht zu begrünen.

**B4 Anlage einer Baumreihe**

Gemäß Darstellung im Plan ist die vorhandene Baumreihe durch Anpflanzung von 10 Hochstämmen der Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* `Fastigiata`, mind. Stammumfang 20/25) in südlicher Richtung zu erweitern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

**4. Landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung**

Mit einer Realisierung der Bebauungsplanänderung sind in erster Linie Beeinträchtigungen landschaftsökologischer Funktionen verbunden.

Nachfolgende Eingriffsbilanzierung wird auf Grundlage des Bewertungsverfahrens „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung Nordrhein-Westfalen“ (DIE LANDESREGIERUNG NRW 1996) durchgeführt.

Durch Multiplikation des ermittelten Grundwertes A eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt sich der jeweilige Einzelflächenwert. Die Aufsummierung der Einzelflächenwerte des Planänderungsbereiches ergibt den Gesamtflächenwert A, der den aktuellen ökologischen Wert des Änderungsbereiches vor der geplanten Bebauungsplanänderung beschreibt (Tab. 1). Wie bereits im Umweltbericht unter 4.2 erläutert, bilden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (GEMEINDE MARIENHEIDE 1979) die zur Ermittlung des Bestandwertes maßgebliche Beurteilungsgrundlage (vgl. § 1a (3) BauGB).

Für die Bewertung des geplanten Zustandes gem. den Festsetzungen der 18. Bebauungsplanänderung wird analog verfahren. Es ergibt sich der Gesamtflächenwert B, der den Wert des Planänderungsbereiches unter Berücksichtigung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen wiedergibt.

Aus der Gegenüberstellung von Gesamtflächenwert A mit Gesamtflächenwert B ergibt sich die landschaftsökologische Eingriffsbilanz der Bebauungsplanänderung.

Landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung  
(nach: DIE LANDESREGIERUNG NRW 1996)

## BESTAND - LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHER EINGRIFFSWERT

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Verkehrsfläche		7.530				
1.3	Gleisbereiche in Betrieb	2.715	1		1	2.715
1.1	Straße, versiegelte Fläche	4.815	0		0	0
Mischgebiet (GRZ 0,4)		850				
1.1	Bebauung, versiegelte Flächen ( 60%)	510	0		0	0
4.3	Grünflächen im Mischgebiet (40%)	340	2		2	680
Mischgebiet (GRZ 0,6)		6.080				
1.1	Bebauung, versiegelte Flächen (80%)	4.860	0		0	0
4.3	Grünflächen im Mischgebiet (20%)	470	2		2	940
8.2	Einzelbäume *	750	8		8	6.000
Sondergebiet (GRZ 0,8)		2.770				
1.1	Bebauung, versiegelte Flächen (80%)	2.210	0		0	0
4.3	Grünflächen im Sondergebiet (20%)	260	2		2	520
8.2	Einzelbäume *	300	8		8	2.400
Öffentliche Grünflächen		4.710				
4.5	Extensivrasen, etc., baumüberstanden	2.275	3	2	6	13.650
4.5	Extensivrasen, etc. in Grünanlagen	2.285	3		3	6.855
8.2	Einzelbäume *	150	8		8	1.200
Wohngebiet ,WA (GRZ 0,4)		365				
1.1	Bebauung, versiegelte Flächen (60 %)	220	0		0	0
4.1	Gärten, strukturarm (40%)	145	2		2	290
Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )		22.305				
ÖKOLOGISCHER GESAMTWERT BESTAND (Summe ÖW)						35.250

Anmerkung: \* ) Einzelbäume werden mit einem Flächenumfang von je 50 m<sup>2</sup> (Kronendurchmesser 8 m) berücksichtigt.

## PLANUNG - LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHER AUGLEICHSWERT

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Verkehrsfläche		6.555				
1.3	Gleisbereiche in Betrieb	2.490	1		1	2.490
1.1	Straße, versiegelte Fläche	4.065	0		0	0
Mischgebiet (GRZ 0,4)		610				
1.1	Bebauung, versiegelte Flächen (0,6)	365	0		0	0
4.3	Grünflächen im Mischgebiet (0,4)	245	2		2	490
Mischgebiet (GRZ 0,6)		1.430				
1.1	Bebauung, versiegelte Flächen (0,8)	1.140	0		0	0
4.3	Grünflächen im Mischgebiet (0,2)	290	2		2	580
Sondergebiet (GRZ 0,8)		9.635				
1.1	Bebauung, versiegelte Flächen (0,8)	7.205			0	0
4.3	Grünflächen im Sondergebiet (0,2)	730	2		2	1.460
8.2	Einzelbäume (Anpflanzung) *	500	6		6	3.000
8.2	Einzelbäume (Erhalt) *	1.200	8		8	9.600
Öffentliche Grünflächen		3.710				
4.5	Extensivrasen, etc., baumüberstanden	2.285	3	2	6	13.710
4.5	Extensivrasen, etc. in Grünanlagen	1.425	3		3	4.275
Wohngebiet, WA (GRZ 0,4)		365				
1.1	Bebauung	220	0		0	0
4.1	Gärten, strukturarm	145	2		2	290
Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )		22.305				
ÖKOLOGISCHER GESAMTWERT Planung (Summe ÖW)						35.895

Anmerkung: \*) Die anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Einzelbäume sind mit einem Flächenumfang von jeweils 50 m<sup>2</sup> berücksichtigt (vgl. Bestandsbewertung).

## Landschaftsökologische Eingriffsbilanz

Ausgleichswert	-	Eingriffswert	=	Bilanz
35.895 ÖW	-	35.250 ÖW	=	+ 645 ÖW

Die Landschaftsökologische Eingriffsbilanz weist einen Kompensationsüberschuß von 645 Ökologischen Wertpunkten aus. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Krefeld, 27. November 2007

## Quellenverzeichnis

BNatSchG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).

DIE LANDESREGIERUNG NW (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen (Vereinfachtes Verfahren)

GEMEINDE MARIENHEIDE (1979): Bebauungsplan Nr. 25, 10. Änderung und Ergänzung

GEMEINDE MARIENHEIDE (2007): 66. Änderung des Flächennutzungsplanes

GEMEINDE MARIENHEIDE (2007): Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, 18. Änderung, Entwurf, Stand 5.11.2007, Brochheuser und Lüttinger, Architekten, Remscheid

LANDSCHAFTSGESETZ (LG NW) - Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft – in der vom Landtag am 20. April 2005 beschlossenen Fassung, Düsseldorf.