

Einzelfall-Vorprüfung gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 160M –
Wohnanlage Oberdorfstraße
in Niederkassel- Mondorf



Bild: Städtebaulicher Entwurf der Neubebauung an der Oberdorfstraße (© Architekturbüro Heinz Hennes 2019)

Auftraggeber:

Herr Walter Schell
Breite Straße 40
53844 Troisdorf

Planung: Architekt Stadtplaner
Heinz Hennes
Architekt BDB Stadtplaner
Ingerer Str. 2
53797 Lohmar

Auftragnehmer:

Dr. rer. nat. Olaf Denz
Diplom-Biologe, Unabhängiger
Naturschutz-Fachgutachter
Büro für Vegetationskunde,
Tierökologie, Naturschutz (BfVTN)
Gudenauer Busch 2
53343 Wachtberg
Tel.: 02 28 – 9 32 45 18
Email: dresdenzweber@t-online.de

Wachtberg, April 2021

Inhalt

1. Anlass	3
2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes	4
3. UVP-Vorprüfung - tabellarische Beschreibung und Bewertung	6
Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB - Ausfüllhinweise	6
4. Zusammenfassende Beurteilung	17

1. Anlass

Im Zentrum von Niederkassel-Mondorf soll der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 160M „Wohnanlage Oberdorfstraße“ aufgestellt werden.

„Ziel ist insbesondere, die geplante Bebauung der im Besitz befindlichen Flurstücke einer Bebauung zuzuführen. Mit dem angestrebten Projekt und dem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnbauprojekts für ältere Personen geschaffen werden.

Im Objekt ist die Einrichtung einer Sozialstation zur Betreuung von Menschen mit Aufenthaltsbereichen, Pflegebad einschließlich einer ärztlichen Versorgung und der Ansiedlung von Ärzten geplant.

Weiterhin ist beabsichtigt, einen noch zu bestimmenden Anteil des Projektes mit bezahlbarem Wohnraum (gefördert) zu realisieren. Da auf den angrenzenden Nachbargrundstücken, teilweise bis in große Tiefen des Gartenbereichs Wohngebäude bestehen, ist das beabsichtigte Wohnbauprojekt als Abrundung zu bezeichnen. Durch die Aufgabe des Betriebs und der angestrebten Planung werden Immissionen auf das nähere Umfeld und die Flächenversiegelung erheblich reduziert.

Das Vorhaben soll barrierefrei und als Alleinstellungsmerkmal mit dem Anspruch an den Klimaschutz durch erneuerbare Energien, Dach- und Wandbegrünungen sowie einer eigenen Stromversorgung durch Photovoltaik errichtet werden.

Der ruhende Verkehr mit den notwendigen Stellplätzen unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung wird in einer Tiefgarage unter den Gebäuden und Freiflächen nachgewiesen.“

Zit. aus: Hennes - ARCHITEKT BDB UND STADTPLANER (2020): Erläuterungsbericht [zum städtebaulichen Vorhaben] Errichtung einer altengerechten, barrierefreien Wohnanlage mit Betreuungsstation

Der B-Plan Nr. soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Aufgrund der innerhalb des B-Plans Nr.160M festgesetzten Größe von voraussichtlich ca. 3.614 m² ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB keine „Prüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

„§ 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für B-Pläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksich-

Einzelfall- Vorprüfung z. Bebauungsplan „Wohnanlage Oberdorfstraße“ in Niederkassel- Mondorf

tigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

In dieser Vorprüfung des Einzelfalls werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gem. Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere in Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen.

2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.160M „Wohnanlage Oberdorfstraße“ liegt im Zentrum des Niederkasseler Ortsteils Mondorf. Er hat seine Grenzen entlang

- Lahnstraße (im Nordosten),
- Oberdorfstraße (im Süden),
- Bebauung und Flurstücke an der Provinzialstraße (im Westen).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.160 „Wohnanlage Oberdorfstraße“– ist aus der nachfolgenden Übersichtsskizze ersichtlich.

Betroffene Flurstücke:

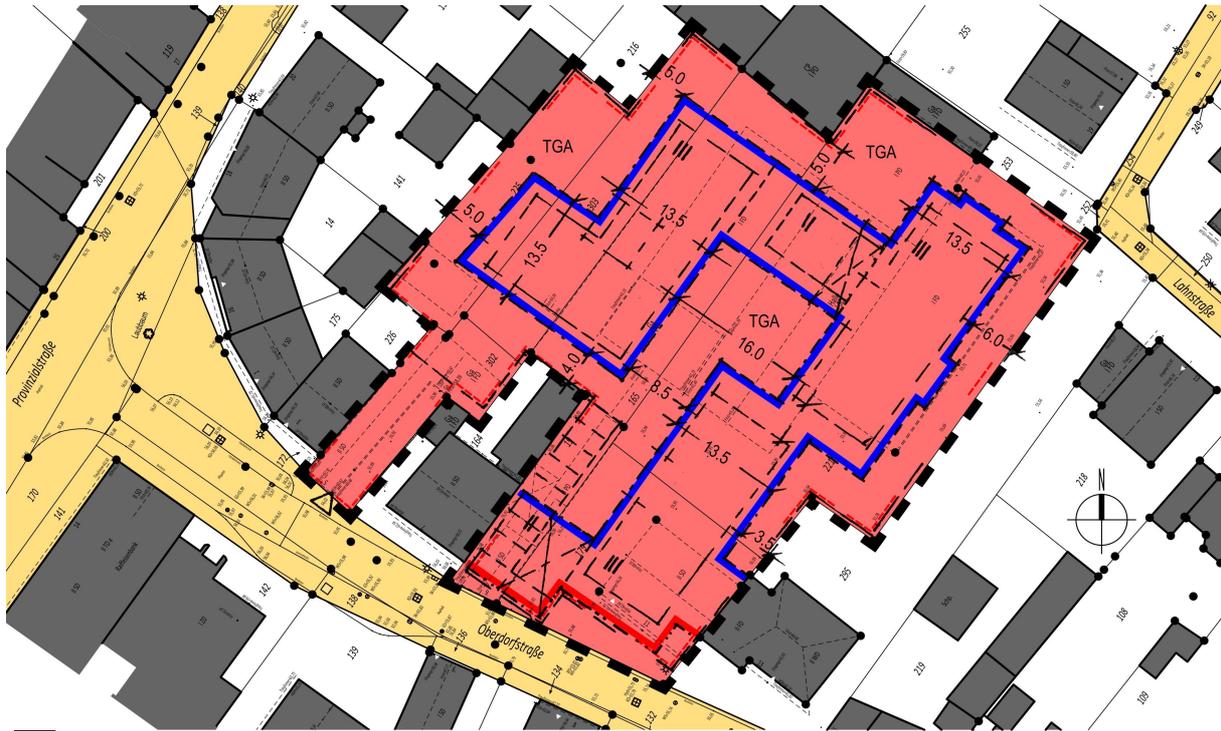
Gemarkung: Mondorf

Flur: 13

Flurstücke: 17, 19, 165, 221, 179 und 225.

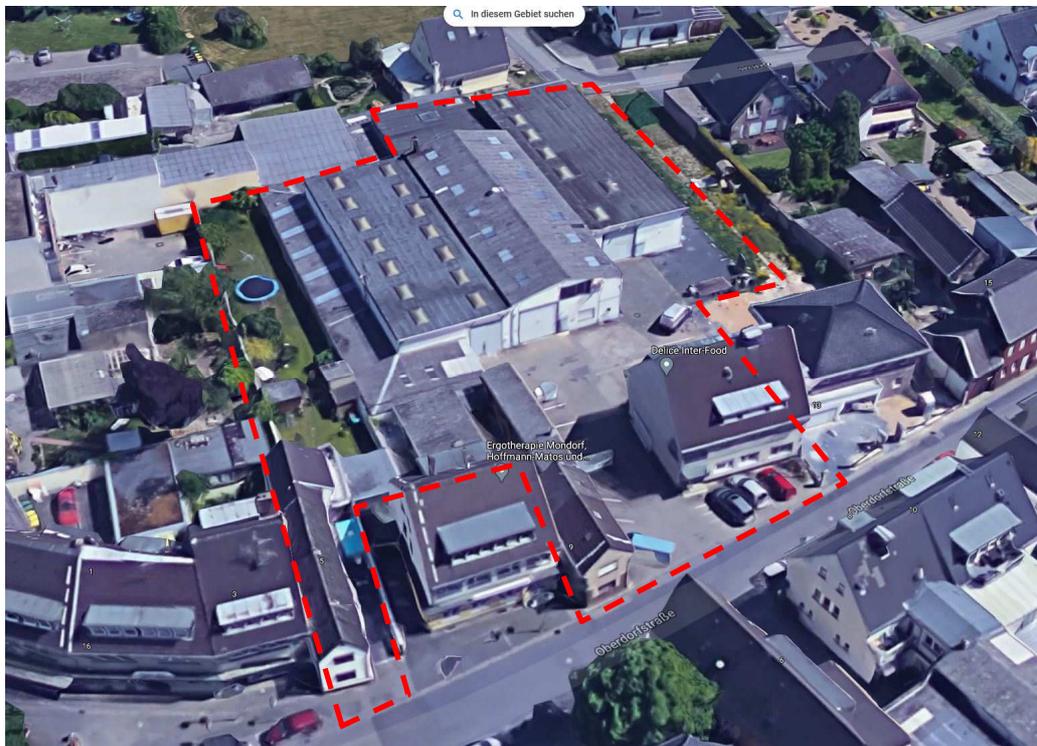
Übersichtsplan: Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans Nr.160M (ohne Maßstab)

Plangebiet Oberdorfstraße, Mondorf



Heinz Hennes Architekt BDB Stadtplaner
Ingerer Str. 2, 53797 Lohmar, Tel.: 02246-91810

Datum : 16.07.2020
Maß-Stab : 1 : 500



Bestandsituation Werkshallen, im Vordergrund die Oberdorfstraße. Fotoquelle: GoogleMaps 2021, screenshot

3. UVP-Vorprüfung - tabellarische Beschreibung und Bewertung

Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Bebauungsplan – Nr. 160M „Wohnanlage Oberdorfstraße“ auf dem Gelände der ehem. Werks- hallen Schell in Niederkassel-Mondorf, Oberdorfstraße				
1	Merkmale des Bebauungsplans		Umfang	
1.1	Größe, Flächenbilanz	Gesamtfläche Plangebiet	ca. 3.614 m ²	
		Brutto-Bauflächen innerhalb der Baugrenzen Wohnbebauung	ca. 1.798 m ²	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (siehe auch Begründung vB-Plan mit ausführlichen Planinhalten)	Bebauung, Nutzungen Bestand: - Gewerbehallen mit 1.692,94 m ² Fläche - Wohngebäude zum Teil mit Handel u. Dienstleistung ca. 471,84 m ² - Stellplätze, Verkehrsflächen, endausgebaut - Der komplette Altbestand wird abgerissen Planung: Wohngebäude mit 40-50 Wohneinheiten zuzügl. Praxen und einer Sozialstation Tiefgarage mit 80 Stellplätzen, Rettungswege, Zuwegungen, Grünanlagen		
2	Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:		ja	nein
2.1	B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen <input checked="" type="checkbox"/> Nachverdichtung <input type="checkbox"/> Andere Maßnahmen der Innenentwicklung <i>Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt ein B-Plan der Innenentwicklung vor.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<p>2.2</p>	<p>Ausschluss UVP-Pflicht</p> <p>gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG oder LUVPG NRW geführt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG</p> <p><i>Das Vorhaben zählt nicht zu den in Anlage 1 UVPG genannten Vorhaben.</i></p> <p><i>Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt keine UVP-Pflicht vor.</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>2.3</p>	<p>Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet</p> <p>gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>2.4</p>	<p>Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis < 70.000 m²</p> <p><i>Es bedarf einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.</i></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>

Überschlägige Prüfung			
Erläuterung Farbdarstellung zur folgenden überschlägigen Prüfung			
	positive Auswirkung		
	keine / geringe Auswirkung		
	mittlere Auswirkung		
	hohe Auswirkung		
	Auswirkung nur im Zusammenhang mit anderen Kriterien sachgerecht einzuschätzen		
3	Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bebauungsplans	zu erwartende <u>erhebliche</u> Umweltauswirkungen	
		ja	nein
	Flächeninanspruchnahme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Versiegelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entsiegelung / Rückbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bodenabtrag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen nur baubedingt temporär	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Schadstoffemissionen nur baubedingt temporär	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Verringerung Verkehrsaufkommen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Lärmschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Veränderung / Querung von Gewässern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Grundwasserentnahmen / -absenkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

4	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		Ausmaß / Bedeutung gegeben?	
			ja	nein
4.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Könnte ein Widerspruch zu übergeordneter Planung/ Fachplanung bestehen?		
	Regionalplan Köln (RegPlan) ASB Allgemeine Siedlungsbereiche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Flächennutzungsplan (F-Plan) MI-Gebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<i>wenn „ja“, dann Prüfung, ob Berichtigung F-Plan erforderlich</i>			
	Berichtigung Flächennutzungsplan erforderlich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Landschaftsplan (LP)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4.2	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Förderung der nachhaltigen Entwicklung?		
	Nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<i>Darstellung weiterer mit dem B-Plan verfolgter Ziele, z. B.:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Minderung Lärmbelastung durch Auslagerung von Gewerbebetrieben</i> - <i>Ausschluss von neuen Nutzungen mit Umwelt- bzw. Gesundheitsgefährdungen</i> - <i>Schutz von Ressourcen (v. a. Boden)</i> 	<input checked="" type="checkbox"/>		
4.3	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Könnten umwelt- oder gesundheitsbezogene Probleme bestehen?		
	<i>Vorbelastungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Asbestbelasteter Altgebäudebestand</i> - <i>bestehende Verkehrsbelastungen</i> <i>Darstellung durch den B-Plan zu erwartender Umwelt-/Gesundheitsprobleme, z. B.:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>neue Verkehrsbelastungen durch Besucherverkehr</i> 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	<p><i>Darstellung durch den B-Plan zu lösender Umwelt-/Gesundheitsprobleme, z. B.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Besucherverkehr und Parkverkehr wird in Tiefgarage geleitet</i> <p><i>Ausschluss bestimmter Nutzungen</i></p>			
4.4	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Könnte ein Widerspruch zu nationalen oder europäischen Umweltvorschriften bestehen?		
B-Plan beinhaltet / betrifft:	<input type="checkbox"/> RL 96/82/EG (Seveso II-RL): Betriebe nach Anhang I innerhalb der Abstandsempfehlungen des BMU ¹	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> RL 200/60/EG (WRRL) / RL 2008/105/EG: Bewirtschaftungsplan bzw. Maßnahmenprogramm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> RL 76/464/EWG: Gewässerqualitätszielverordnung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Klimaschutzkonzept / Rahmenkonzept Klimaschutz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 5.6 (u.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> RL 2002/49/EG (Umgebungslärm-RL): Lärminderungsprogramm / Lärmaktionsplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Küsten- und Hochwasserschutz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> RL 2008/50/EG: Luftreinehalte- und Aktionsplan Stadt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> RL 92/43/EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen zu erwarten		
	Schutzkriterien und Einschätzung der Auswirkungen	ja	nein	
	<input type="checkbox"/> Bestandsichernder B-Plan <i>Keine erheblichen, negativen Auswirkungen zu erwarten“</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

1 BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. Kommission für Anlagensicherheit. 2. überarbeitete Fassung KAS-18. Stand: 11/2010. http://www.sfk-taa.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf

	<i>Positive Auswirkungen: Schaffung von zentrumsnaher, altengerechter Wohnnutzung ermöglicht Teilhabe der Bewohner*innen am dörflichen Alltagsleben</i>		<input checked="" type="checkbox"/>	
5.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Auswirkungen zu erwarten?	ja	nein
(a)	Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit <i>Einschätzung der Auswirkungen: Die geplante Wohnnutzung ergänzt umliegende Wohnbereiche, medizinische Praxen ergänzen das Pflege- und Behandlungsangebot im Ortsteil</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(b)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt <i>Einschätzung der Auswirkungen: Von dem Bauvorhaben sind kleine Innenhöfe und Gärten mit wenigen Obstgehölzen betroffen, die in ihrem Verwilderungsgrad eine gewisse Natürlichkeit besitzen. Für Kleinsäuger, Insekten und Vögel können sie Brut- und Nahrungshabitate darstellen.</i>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(c)	Boden <i>Einschätzung der Auswirkungen: Die Böden sind im Plangebiet über ca. 80% versiegelt. Mit dem Bauvorhaben, insbesondere durch den Bau der Tiefgarage wird der Versiegelungsgrad auf fast 100% ansteigen. Tiefere Bodenschichten werden vollständig gestört.</i>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(d)	Wasser – Oberflächenwasser <i>Einschätzung der Auswirkungen: Kein Oberflächengewässer betroffen. Der Abfluss von Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen wird zunehmen.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(e)	Wasser – Grundwasser <i>Einschätzung der Auswirkungen: Das Siedlungsgebiet von Mondorf liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Versiegelungsgrad führt zu einer verminderten Grundwasserneubildung im Bereich des Bauvorhabens.</i>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(f)	Wasser – Sturmflut/Hochwasser <i>Einschätzung der Auswirkungen: Die Überschwemmungsgebiete von Rhein und Sieg liegen außerhalb des Planbereichs in ca. 180m-Entfernung.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(g)	Luft <i>Einschätzung der Auswirkungen: Das Bauvorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität, wenn moderne, emissionsarme oder -freie Heiztechniken eingebaut werden, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die geplante Dachbegrünung wirkt sich positiv auf Mikroklima und den Regenwasserabfluss aus. Verkehrsbedingte Luftbelastungen durch die zukünftigen Anwohner und ihrer Besucher und der Pflegedienste lassen sich bisher nicht einschätzen.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(h)	Klima <i>Einschätzung der Auswirkungen: Lokalklimatisch können im Vergleich zur vorherigen</i>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Einzelfall- Vorprüfung z. Bebauungsplan „Wohnanlage Oberdorfstraße“ in Niederkassel- Mondorf

	<i>Bebauung voraussichtlich positive Veränderungen erwartet werden. Es wird klimaschutzrelevante, positive Effekte bei Niedrigenergiestandards der Neubebauung (CO₂-Einsparung) geben.</i>			
(i)	Landschaft(-sbild), Ortsbild <i>Einschätzung der Auswirkungen. Das Landschaftsbild (i.d.R. im Außenbereich) wird nicht verändert oder beeinträchtigt. Der viergeschossige Baukörper wird sich von der umgebenden Alt-Bebauung abheben.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(k)	Kultur- und sonstige Sachgüter <i>Einschätzung der Auswirkungen: Keine Kultur- und Sachgüter betroffen, keine Bau- und Bodendenkmäler im Einwirkungsbereich.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(l)	Wechselwirkungen <i>Wechselwirkungen und Auswirkungen sind im Rahmen der Schutzgutbetrachtung nicht zu erwarten.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Auswirkungen zu erwarten?	ja	nein
a) den kumulativen Charakter der Auswirkungen				
	Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
b) den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen				
	<i>Für Niederkassel nicht relevant.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Könnten Risiken zu erwarten sein?	ja	nein
(a)	Risikopotenzial des Standortes <i>Das Risiko bei Unfällen ist für die Vorliegende Planung gering. Beim Abriss asbestverseuchter Altbauteile sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und Fachunternehmen zu beauftragen.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(b)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen <input checked="" type="checkbox"/> Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar <input type="checkbox"/> Inanspruchnahme erforderlich		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	<i>Auswirkung „keine/gering.“</i>		
5.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	ja	nein
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über den Geltungsbereich hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Verlagerungseffekte sind zu erwarten <i>Verlagerung von Gewerbebetrieben.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Kriterium trifft zu?	
		ja	nein
	<input type="checkbox"/> Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen <i>Das voraussichtlich betroffene Gebiet keine herausragende Bedeutung bzw. keine große Sensibilität (MI-Gebiet mit diversen Nutzungen und höheren Immissionsrichtwerten als beispielsweise reine Wohnbebauung).</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden	
	Einschätzung der Auswirkungen Die <i>Einschätzung der Auswirkung ist hier generell als „in der Abwägung zu berücksichtigenden Belang“ aufzufassen.</i>	ja	nein
5.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes <i>Da der Ausschlussgrund einer möglichen Beeinträchtigung bereits geprüft wurde, kommt als Einschätzung der Auswirkungen hier nur „keine“ oder „positiv“ in Betracht, ansonsten wäre die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässig.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 5.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

5.6.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.4	Biosphärenreservate gemäß den § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.5	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.6	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.7	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.8	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.9	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.10	Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.11	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.12	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.13	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. <i>Ggf. Beschreibung der Art der Denkmäler</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.6.14	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:

Von dem geplanten Bauvorhaben sind keine Schutzgüter der vorgenannten Kategorien erheblich betroffen. Eine Überschreitung einzelner Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerte ist durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten, so dass keine Erheblichkeit anzunehmen ist und die Auswirkungen als gering eingestuft werden.

Baubedingt wird mit Belastungen der umgebenden Wohn- und Dienstleistungsfunktionen durch die Bautätigkeiten zu rechnen sein. Zusätzliche Lärm- und Staubbelastungen durch den Baubetrieb und den Baustellenverkehr sind zeitlich begrenzt.

Die Verluste von einzelnen Obstgehölzen in den bisherigen Hinterhöfen kann durch Ersatzanpflanzungen in den neuen Grünanlagen ausgeglichen werden um innerörtliche Kleinlebensräume für verschiedene Tierarten zu schaffen.

Es gehen unversiegelte Böden in geringfügigem Umfang (bisherige Hinterhofgärten. Der überwiegende Teil der Flächen ist bereits versiegelt. Beim Bau der Tiefgarage wird Unterboden in größerem Maßstab ausgebaggert. Die Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicherkapazität, Lebensraum) sind jedoch durch die vorhandene Versiegelung bereits stark eingeschränkt, bzw. verloren gegangen, so dass die Auswirkungen als nicht erheblich bewertet wurden.

Mit der geplanten Innenverdichtung des Ortskerns von Mondorf kann eine Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird die Wohnqualität des Mondorfer Ortskerns aufgebessert. Mit der Ansiedlung neuer Bewohner kommen zusätzliche Kunden und Klienten für den umliegenden Einzelhandel und verschiedenen Dienstleistern hinzu. Benachbarte medizinisch-soziale Einrichtungen und Pflegeunternehmen können von den neuen Mitbewohnern ebenfalls profitieren.

Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:

Umweltprüfung erforderlich

In der Umweltprüfung insbesondere zu klärende Sachverhalte:

keine

Umweltprüfung nicht erforderlich

Zu beachtende Auflagen:

Hier sind Auflagen / Bedingungen / Voraussetzungen zu benennen, die für die Entscheidung der Erheblichkeit relevant sind, also ergebnisbeeinflussend sein können (z. B. Festsetzung von „Tabuflächen“ hinsichtlich besonders wertvoller Bereiche oder Altlasten; Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, ggf. noch zu klärende Sachverhalte u. a.)

Keine

Sonstige Hinweise:

Die neue Wohnbebauung sollte aus Klimaschutzaspekten möglichst klimaneutral betrieben werden. Die Nutzung von PV-Dachanlagen, Solarthermie oder anderer regenerativer Energiequellen sollte bei dem Baukonzept berücksichtigt werden. In den Grünanlagen (auf der Tiefgarage) sollten keine gebietsfremden Pflanzenarten verwendet werden und stattdessen blühende, für Insekten wertvolle Obstgehölze und Stauden eingesetzt werden.

Die neue Wohnanlage sollte bei der Anbindung an den lokalen ÖPNV berücksichtigt werden.

verwendete Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
GRZ	Grundflächenzahl

Einzelfall- Vorprüfung z. Bebauungsplan „Wohnanlage Oberdorfstraße“ in Niederkassel- Mondorf

UVPG NRW (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz)

UVPG Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

WRRL EU-Wasserrahmenrichtlinie

4. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr.160M „Wohnanlage Oberdorfstraße “ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle abwägungsrelevanten Umweltbelange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden.