

Umweltbericht zum VEP Nr. 6 2. Änderung

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1, Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 2a in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Ziel der 2. Änderung des VEP Nr. 6 ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Geschäftsgebäudes. Geplant ist eine bauliche Erweiterung des Erdgeschosses um ca. 230 m² durch ein Flachdachgebäude, das an die Nord- und Westfront angebaut wird. Bei den von der Überbauung betroffenen Flächen handelt es sich in einem geringen Teil um ein Pflanzbeet und überwiegend um derzeitige gepflasterte Stellplatzflächen. Im Zuge dieser Änderung werden die Inhalte der abgeschlossenen 1. Änderung in die Planzeichnung integriert und die westliche und südliche Plangebietsgrenze an die aktuelle Katasterdarstellung angepasst.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes.

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 7, allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Zuge der durchzuführenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Nachfolgende Zielaussagen der betroffenen Fachgesetze / -pläne sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass: - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Insbesondere sind zu berücksichtigen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1, Abs. 7, zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziel des Bundesbodenschutzgesetzes sind: - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungs-, Erholungs- und sonstige öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.

	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch z.B. Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und die Förderung der sparsamen Verwendung des Wassers sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Emissionen). Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser, Boden sowie Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Bundesnaturschutzgesetz	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wieder herzustellen.
	Landschaftsgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft.
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

1.3 Fachpläne

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Weitere Pläne wie Luftreinhaltepläne oder Lärminderungspläne nach BImSchG sind für das Plangebiet nicht bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Tiere und Pflanzen

Die bei der ersten Aufstellung des VEP Nr. 6 im Jahre 1997 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und durch das Maßnahmenkonzept, eine externe Ausgleichsfläche südlich des Plangebietes, kompensiert.

Die festgesetzten gestalterischen Maßnahmen, wie Pflanzbeete und Baumpflanzungen, stellen die landschaftliche und städtebauliche Einbindung des Gebietes dar.

Im Zuge der 1. Änderung des VEP Nr. 6 im Jahre 2003 wurden geringfügig an den Außenanlagen vorgenommene Änderungen in ihrer Eingriffserheblichkeit nachvollzogen und hierfür zusätzliche Ausgleichsflächen in Ergänzung der bereits bestehenden Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet stellt sich heute als ein durch die Bebauung geprägtes, intensiv genutztes Gebiet dar. Neben dem Geschäftshaus sind die Stellplatzflächen und Umfahrten, erstere hergestellt in wasserdurchlässigem Pflaster, prägend.

Während der westliche Bereich durch häufigeren Kundenverkehr und die nördlich und südlich angrenzende Wohnbebauung stark durch Siedlung und Verkehr geprägt ist, zeigt der östliche Bereich Richtung Gaulbach eine stärkere Prägung durch die Gaulbachaue mit ihren naturnahen Bepflanzungen und angrenzenden Waldflächen.

Die Pflanzungen auf dem Geschäftsgrundstück wurden insbesondere unter städtebaulichen Gesichtspunkten der Gliederung und Einbindung festgesetzt. Zudem wurden Arten gewählt, die relativ pflegeleicht sind und mit dem Konzept des Baukörpers harmonisieren. Eine Ausgleichsfunktion kommt diesen Pflanzungen gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nicht zu. Eine Ausnahme hiervon bildet nur die als Grünflächen festgesetzte Flächen östlich an das Grundstück angrenzend. Diese Flächen sind Bestandteil der Ausgleichsbilanzierung zum wasserrechtlichen Genehmigungsantrag, der seinerzeit zur Verlegung des Gaulbaches erarbeitet wurde. Diese Pflanzflächen sollen hier auch wichtige ökologische Funktionen übernehmen und stehen als Teilräume mit der gesamten Bachaue in unmittelbarem Wirkungszusammenhang. Diese Flächen weisen zusammen mit der gesamten Gaulbachaue und den angrenzenden Waldflächen insgesamt eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit auf und sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Die Pflanzflächen des unmittelbaren Geschäftshausumfeldes weisen im Gegensatz dazu nur eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen auf und haben lediglich eine untergeordnete Funktion als Trittsteinbiotope.

2.1.2 Boden / Wasser

Der Boden im Planungsgebiet ist durch anthropogene Nutzung stark überprägt. Während der westliche Bereich entlang der Gaulstraße bereits vor der Errichtung des Geschäftshauses baulich genutzt wurde und starke anthropogene Veränderungen aufwies, wurden die Flächen im östlichen Bereich nach der erfolgten Gaulbachverlegung zum Teil angeschüttet und im Zuge der baulichen Maßnahmen deutlich überprägt.

Von den natürlichen Böden im Plangebiet sind heute lediglich die Bereiche östlich der Hochwasserlinie als relativ erhalten anzusehen, wobei auch hier im Zuge der Bachverlegung bodenverändernde Maßnahmen durchgeführt wurden.

Bei den unmittelbar von der baulichen Erweiterung betroffenen Oberflächen handelt es sich zu einem geringen Anteil um Pflanzflächen und zum überwiegenden Teil um Stell-

plätze/Abstellflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster. Beide Bereiche übernehmen heute keine natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des Naturhaushaltes.

Oberflächengewässer liegen im unmittelbaren Planungsgebiet nicht vor. Der verlegte Gaulbach verläuft östlich des Plangebietes. Das Oberflächenwasser der Erschließungs- und Parkflächen versickert durch das openporige Material bzw. breitflächig über die Böschungsschulter in die angrenzenden Grünflächen. Das Dachflächenwasser wird mit entsprechender Genehmigung in den Gaulbach eingeleitet. Die nachrichtlich dargestellte Hochwasserlinie bildet die Grenze des Baugrundstückes. In einem Umfang von ca. 100 m² liegen Schotter bzw. wasserdurchlässige Pflasterflächen jenseits dieser Hochwasserlinie. Für diese Flächen wurde entsprechend eine Ersatzausgleichsfläche ausgewiesen (siehe 1. Änderung des Bebauungsplanes).

Da die Flächen nach wie vor überflutungsfähig sind, ist nicht von einer Einschränkung des Retentionsraumes auszugehen.

2.1.3 Klima / Luft

Östlich des Plangebietes wird das Geländeklima durch die Tallage des Gaulbaches geprägt. Hier ist insbesondere eine relativ hohe Luftfeuchtigkeit mit deutlicher Neigung zur Bildung von Kaltluftseen, Bodennebel und frühen Bodenfrösten zu nennen. Dieses Klima strahlt noch leicht in den östlichen, tiefer liegenden Bereich des Plangebietes ein. Die westlichen Flächen des Plangebietes einschließlich des unmittelbaren Gebäudeumfeldes werden deutlich durch die Gebäude sowie die Oberflächenbefestigungen geprägt. Charakteristisch sind hier eine starke Erwärmung bzw. stärkere Temperaturschwankungen aufgrund der Oberflächengestaltung, eine geringere Luftfeuchte sowie durch die Bebauung eine geringere Windgeschwindigkeit.

Die Luftqualität im Planungsgebiet ist geprägt durch die Vorbelastungen durch Straßenverkehr auf der Gaulstraße sowie Parkverkehr auf dem Grundstück selber, sowie andererseits durch die östlich gelegenen Freiflächen mit ihrer ausgleichenden und filternden Wirkung.

Der Gaulbachaue mit ihren östlich angrenzenden Waldflächen sowie den begleitenden Grünländern hat eine wichtige Funktion als Kalt- und Frischluftleitbahn in Richtung Stadtzentrum und somit auch für das Planungsgebiet.

2.1.4 Wechselwirkungen

Die im Plangebiet vorherrschenden Flächennutzungen wirken sich prägend auf die im vorangehenden besprochenen Schutzgüter aus. Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen dem Schutzgut Boden, das als Standort für Tiere und Pflanzen entscheidend über Qualität und Ausprägung der Lebensraumfunktionen entscheidet. Des Weiteren bestehen enge Zusammenhänge zwischen der Nutzung der Bodenoberfläche und dem Wasserhaushalt sowie Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasser und Geländeklima.

2.1.5 Landschaft

Das Landschafts- / Ortsbild ist im westlichen Bereich durch die Bebauung und die Verkehrsflächen geprägt. Der östliche Bereich ist durch die angrenzende Gaulbachaue deutlich beeinflusst, die mit den angrenzenden Waldflächen einen naturnahen Charakter aufweist.

Eine Brücke über den Gaulbach ermöglicht hier die fußläufige Nutzung der östlich gelegenen Flächen zur Feierabenderholung bzw. die Verbindung zu den östlichen Siedlungsflächen.

2.1.6 Biologische Vielfalt

Gemäß § 2 (1), Nr. 8, Bundesnaturschutzgesetz ist die biologische Vielfalt zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Wie bereits unter 2.1.1 beschrieben, hat das Planungsgebiet aufgrund seiner Ausstattung nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die starke anthropogische Prägung kommt es zu einer gewissen Nivellierung des Standorts, der somit eine geringe Bedeutung für die Erhaltung der biologischen Vielfalt aufweist.

2.1.7 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG sowie Europäische Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinie 79/489/EWG liegen im Plangebiet nicht vor und grenzen auch nicht daran an.

2.2 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung*

2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind in Bezug auf die bereits beschriebenen Schutzgüter Auswirkungen in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 20 m² heutiger Pflanzbeete. Hochstämme sind nicht betroffen. Aufgrund der Qualität der Bepflanzungen, Strauchpflanzung und intensive Bodendeckerbepflanzung, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen relativ gering. Zusätzlich kommt es zu einer Inanspruchnahme von ca. 150 m² wasserdurchlässiger heutiger Stellplatz bzw. Abstellflächen, die in dem Fachbeitrag von 1997 mit 80 % Verlust in die Bilanzierung eingestellt wurden. Hier sind lediglich die zusätzlichen 20 % für die Totalversiegelung nun entsprechend in die Ausgleichsbilanzierung einzustellen. Aufgrund dieser geringen Auswirkungen, es sind lediglich insgesamt ca. 50 m² an zusätzlicher Versiegelung auszugleichen, wird auf eine Überarbeitung des Fachbeitrags von 1997 verzichtet. Stattdessen wird vorgeschlagen, die zusätzliche Versiegelung im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen, sodass 50 m² zusätzlicher Ausgleichsfläche vom Vorhabenträger bereitzustellen sind. Dieses würde zu einer rechtlichen Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelungen gemäß § 4 bis 6 LGNW führen. Weitergehende Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanzen sind aufgrund der derzeitigen geringen Wertigkeit nicht zu erwarten.

Boden / Wasser

Durch die Totalversiegelung der derzeit wasserdurchlässigen Oberflächen in einer Größenordnung von ca. 150 m² wird die Grundwasserneubildung in diesem Bereich sehr geringfügig verschlechtert. Vielmehr wird das Niederschlagswasser nun als Dachflächenwasser gesammelt und in den Gaulbach geleitet. Es geht dem Wasserhaushalt also insgesamt nicht verloren, sondern wird nur gezielt an einer Stelle eingeleitet. Aufgrund der geringfügigen Größe der Flächen ist hier von einer untergeordneten Bedeutung auszugehen.

Da der Boden bereits durch die vorhandene Nutzung stark vorbelastet ist und kaum noch die natürlichen Bodenfunktionen erfüllen kann, sind auch hier die Auswirkungen durch die Überbauung als sehr gering zu bezeichnen.

Klima / Luft

Die heutigen teilversiegelten Flächen im unmittelbaren Gebäudeumfeld haben keine nennenswerten günstigen Auswirkungen auf das Klima bzw. die Luftqualität. Durch die zusätzliche Bebauung entstehen hier keine deutlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Die Oberflächen, die noch zu einer Evapotranspiration beitragen und damit zu einer Erhöhung der Luftfeuchte, sind lediglich die Pflanzflächen, die mit ca. 20 m² hier von vernachlässigbarer Größe sind.

Wechselwirkungen

Durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in Folge der Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaft

Da das unmittelbare Gebäudeumfeld durch den bereits vorhandenen Baukörper sowie die künstlichen Oberflächenbefestigungen stark geprägt ist, wirkt sich der zusätzliche Anbau bezüglich des Landschaftsbildes nicht weiter negativ aus. Die Gestaltung der Fassade sowie die niedrige Flachbauweise führen zu einer Untergliederung der Fassade und tragen so eher zu einer Auflockerung des Baukörpers bei, sodass das Ortsbild keine negativen Prägungen erfährt. Die baulichen Veränderungen haben keine Auswirkungen Richtung Osten, zur Gaulbachaue hin und damit keine Auswirkungen in Bezug auf die freie Landschaft. Die Wegebeziehungen zu den östlichen Siedlungs- und Freiflächen über die Gaulbachbrücke bleibt ebenfalls unverändert.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung dieses Punktes hat die bauliche Nutzung der Stellplätze und Grünflächen keine Bedeutung in Bezug auf die Erhaltung der biologischen Vielfalt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Durch die bauliche Erweiterung sind keine Änderungen in Bezug auf die Lärmsituation zu erwarten. Auf eine Sortimentsausweitung wird verzichtet, sodass nicht von einem erhöhten Kundenzustrom und damit kundenbezogene Verkehrsaufkommen auszugehen ist. Die Lärmschutzmaßnahmen der gutachterlichen Stellungnahme zum Schallschutz vom Dezember 1997 wurden umgesetzt. Über mögliche Überschreitungen oder Belästigungen darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse vor.

Lediglich die größere Lagerfläche könnte zu einem geringfügig erhöhten Anlieferverkehr mit entsprechender Verladetätigkeit führen. Diesbezüglich wird jedoch derzeit kein Handlungsbedarf abgeleitet. Weitere mögliche Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Vorhandensein von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern im Planungsgebiet ist nicht bekannt, daher sind Auswirkungen der Planung nicht erkennbar.

Immissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle und Abwässer werden gemäß den gültigen Genehmigungen entsorgt. Sollten hierfür Änderungsanträge wegen erhöhten Einleitungsmengen etc. erforderlich werden, werden diese bei den Behörden entsprechend gestellt.

Insgesamt ist bei Durchführung der Planung mit sehr geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen. Alle übrigen Schutzgüter sind von untergeordneter Bedeutung.

2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von dem Zustand entsprechend der Beschreibung des Bestands auszugehen. Da die natürlichen Ressourcen des Plangebietes weitgehend anthropogen genutzt bzw. überformt sind, ist mittel bis langfristig nicht mit deutlichen Veränderungen bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Da im Vorhergehenden dargelegt nur mit geringen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist, sind auch nur Maßnahmen in sehr geringem Umfang zu ergreifen.

Die Gestaltung des Gebäudes ist so vorgesehen, dass es sich zum einen gliedernd vom vorhandenen Baukörper abhebt, zum anderen harmonisch in die Gesamtsituation einfügt.

Um negative Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu vermeiden, wird als Ausgleich für die in Anspruch genommenen Flächen bzw. die zusätzliche Versiegelung von Flächen eine zusätzliche Ausgleichsfläche bereitgestellt. Diese befindet sich südlich des Plangebietes und wird in Ergänzung der bereits vorhandenen Ausgleichsfläche als extensive Wiese mit Gehölzstrukturen geplant.

2.4 Planungsalternativen

Als mögliche Planungsalternativen kommt ein Anbau an anderer Stelle des vorhandenen Geschäftsgebäudes in Betracht. Da jedoch einerseits möglichst wenig Stellplätze hierbei entfallen sollen und andererseits die Umfahrt um das Gebäude in der Mindestbreite von 6,50 m bzw. der Engstelle im Südosten von 5,00 m erhalten bleiben soll, stellt sich ein Anbau an anderer Stelle als schwierig dar. Ein Anbau am südlichen Gebäudebereich führt leicht zum Konflikt mit der Hochwasserlinie und der möglichen Umfahrung. Westlich und östlich sind Umfahrt- bzw. Stellplätze in größerem Umfang betroffen. Unter diesen Aspekten stellt sich der Anbau Richtung Norden und Nordwesten als die günstigste Variante dar.

3.0 Zusammenfassung

Bei der baulichen Erweiterung des Geschäftsgebäudes "Lebensmittelmarkt Gaulstraße" kommt es zu einer Inanspruchnahme von ca. 185 m² überwiegend gepflasterter Flächen, untergeordnet auch Pflanzflächen. Die übrigen ca. 45 m² des neuen Anbaues befinden sich im Bereich des derzeit bereits rechtskräftigen Baufensters.

An einen vorhandenen Baukörper von ca. 950 m² mit vorhandenen Stellplätzen, Gebäudeumfahrten sowie in Nebenanlagen wird ein ca. 230 m² umfassender schmaler Flachdachbaukörper angefügt. Diese bauliche Erweiterung hat aufgrund der Vorbelastungssi-

tuation nur sehr geringe Auswirkungen auf die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandelnden Schutzgüter.

Entsprechend der geringen Auswirkungen sind die zu ergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich ebenfalls relativ gering. Um die zusätzliche Flächenversiegelung zu kompensieren, wird eine Fläche von 50 m² an die bereits vorhandene externe Ausgleichsfläche angehängt. Darüber hinausgehende Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf die gestalterische Einbindung des Baukörpers in das Ortsbild. Zusätzlicher Kundenverkehr wird nicht erwartet, da nach Angaben des Lebensmittelmarktes, der Hauptnutznießler dieser baulichen Erweiterung ist, keine Sortimentserweiterung, sondern lediglich eine großzügigere Präsentation vorgesehen ist.

Bezüglich der Kontrolle der durchzuführenden Maßnahmen wird vorgeschlagen, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme im Zuge der Bauabnahme zu überprüfen. Weitergehende Kontrollen zur langfristigen Sicherstellung der Entwicklung entsprechend den Zielvorgaben sollten umgesetzt werden.

Wiehl, im April 2005