

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 913 - Albertstraße-

Verfahrensstand: Offenlegung 2006

1. EINLEITUNG

Bei dem vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit parallel durchzuführender Flächennutzungsplanänderung. Wenngleich die Flächennutzungsplanänderung formell zeitlich vorgeht, können in diesem Verfahren bereits die konkreteren Aussagen der Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage für die Umweltprüfung und den Umweltbericht herangezogen werden.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet erstreckt sich auf einen Bereich zwischen der Gewerbeschulstraße im Norden, der Albertstraße im Osten, der Unteren Lichtenplatzer Straße im Süden und dem Heidter Berg im Osten. Es umfasst im wesentlichen das ehemalige Gelände der Brauerei Bremme.

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Die Änderung sieht die Ausweisung von Sondergebiet für den Bereich des geplanten Einzelhandels vor. Der südliche Planbereich an der Unteren Lichtenplatzer Straße soll weiterhin als Mischgebietsfläche dargestellt werden.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 2,0 und einer max. Anzahl der Vollgeschosse von $Z = 4$ vor. Das städtebauliche Konzept schlägt entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße eine Wohnnutzung vor, im Erdgeschoss sind Ausstellungsflächen und Büronutzung sowie im Untergeschoss Lagerflächen und Garagen vorgesehen. Im mittleren Plangebiet ist ein großflächiger Supermarkt als SO-Fläche mit Stellplätzen geplant. Für den überwiegenden Gebäudeteil des Supermarktes wird intensive Dachbegrünung festgesetzt. An der Gewerbeschulstraße sollen ein Getränkemarkt sowie Büros und Arztpraxen angesiedelt werden. Hier ist die Festsetzung ebenfalls Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 vorgesehen. Das denkmalgeschützte Backsteingebäude der ehemaligen Brauerei an der Albertstraße wird erhalten wie bisher und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Bereich wird als MI – Gebiet festgesetzt. Der denkmalgeschützte Gewölbekeller hinter diesem Gebäude wird von der Planung nicht betroffen. Es gibt weitere denkmalwerte Gebäudesubstanz, die unter Denkmalschutz steht, jedoch aufgrund der Plankonzeption überplant werden muss.

Gemäß dem Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung vom 07.11.2005 können von der Planung die Schutzgüter Boden, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter von der Planung betroffen sein. Die Schutzgüter Flora, Fauna, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, biologische Vielfalt werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht erheblich betroffen. Die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Ziff. 3 BauGB greift nicht, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Schwerpunkte der Umweltprüfung sind daher die Bereiche Altstandorte, Bodenverunreinigungen, Lärm- und sonstige Immissionen sowie Kulturgüter, die möglicherweise zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können und daher im Umweltbericht zu behandeln sind.

1.2 Überblick über die dieser Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachplanungen

Die einschlägigen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele sind in diesem Umweltbericht bei den jeweiligen Schutzgütern unter den Ziffern 1. dargestellt.

2. AUSWIRKUNGEN AUF GEBIETE MIT GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung werden von der Planung nicht betroffen.

3. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT „NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFT“

3.1 Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen umweltfachlichen Ziele aufgeführt, die hinsichtlich des Schutzgutes Naturhaushalt und Landschaft für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden	Wird im weiteren Verfahren geprüft.
BauGB (Baugesetzbuch)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	Wiedernutzung versiegelter Flächen

3.2 Bestandsaufnahme

Das Gelände fällt von ca. 192,6 m im Süd-Westen auf ca. 174,9 m im Nord-Westen ab und wurde bis 1991 als Brauereibetrieb genutzt. Die Gebäude und Lagerflächen wurden zwischenzeitlich teilweise von Kleingewerbe wie z.B. einem Dachdeckerbetrieb, einem Supermarkt sowie als Abstellflächen z.B. für Wohnwagen genutzt. Auch Wohnnutzungen finden in begrenztem Umfang statt, das 4-geschossige Wohngebäude mit äußerlich guter Bausubstanz an der Albertstraße steht leer. Das Plangebiet wird von mehrgeschossiger Mischgebietsnutzung umgeben. Durch die dichte Bebauung fehlen Stellplätze, die Anwohner parken großteils auf der Straße oder auf dem Gehweg. In dem Gebäude Albertstraße ist ein Kindergarten untergebracht. Der Gehweg an der Unteren Lichtenplatzer Str. wird durch einen halbseitigen Parkstreifen sowie ein Wartehäuschen an der Bushaltestelle eingeengt.

3.2.1 Boden

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die bestehenden und ehemaligen Nutzungen zerstört. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und die ehemals natürlichen Bodenverhältnisse sind durch Abgrabungen und Auffüllungen stark verändert. Heute fallen insbesondere die untersuchten Bodenbelastungen im Bereich der ehem. Betriebstankstelle auf, wie auch Belastungen im südlichen Teil des Grundstücks im Bereich der unteren Lichtenplatzer Straße. Eine derzeitige Gefährdung geht von diesen Flächen aufgrund der vorgenommenen Abdichtungen nicht aus.

3.2.2 Pflanzen und Tiere (Nicht erheblich von der Planung betroffen)

Der Planbereich ist nahezu vollständig versiegelt, nur an Gebäuden, Mauern und im Bereich der Stellplätze befindet sich in sehr geringem Umfang Vegetation. An der Ostseite des Heidter Berges befinden sich einige Straßenbäume

3.2.3 Wasserhaushalt (Nicht erheblich von der Planung betroffen)

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer, jedoch 2 Brunnen mit über 30 m Tiefe, die von der ehemaligen Brauerei genutzt wurden. Die Lage der Brunnen wird eingemessen.

3.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Umsetzung der Planung wird die städtebaulich unbefriedigende Situation mit teilweise marodem Gebäudebestand weiter aufrecht erhalten. Eine wesentliche Verbesserung oder Verschlechterung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht zu erwarten.

3.4 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Verbesserung der Wohnqualität innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist die planungsrechtliche Sicherung der 8 vorhandenen Straßenbäume am Heidter Berg, die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der geplanten Stellplätze und extensive Dachbegrünung für einen Teil des Supermarktes vorgesehen. Die vorhandenen Brunnen werden vermessen, für die zukünftige Nutzung sind sie jedoch bisher ohne Belang.

3.5 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

3.5.1 Boden

Die Bodenverhältnisse bleiben auch nach der Umsetzung der Planung nachhaltig gestört. Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes nicht wesentlich verändern. Im Bereich der geplanten MI-Bebauung werden die Freibereiche im Rahmen der Neubebauung mit unbelastetem Bodenmaterial aufgefüllt werden müssen. Regelungen zum Umgang mit dem Bodenaushub sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen. Dies gilt ebenfalls für den Bereich der ehem. Tankstelle, dieser wird zukünftig Teil der Stellplatzanlage für den Verbrauchermarkt sein.

3.5.2 Pflanzen und Tiere

Die Planung sieht die Festsetzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage und Dachbegrünung für einen Teilbereich des Sondergebietes vor. Mit der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand bezüglich des Schutzgutes jedoch nicht wesentlich verbessern. Die Begrünung wird aus städtebaulichen Gründen getroffen. 2 Straßenbäume im Bereich sollen den geplanten Zufahrten geopfert werden, damit die Zufahrten zum Grundstück aufgrund der Höhenproblematik nicht zu zusätzlichen langen Zufahrtsrampen führen. Die harmonische Straßenbegrünungssituation wird von der Planung zerstört.

3.5.3 Wasserhaushalt

Die Planung wird sich nicht erheblich auf die Oberflächengewässer und das Grundwasser auswirken. Wie bereits dargestellt, werden die Brunnen eingemessen. Falls die Brunnen nicht erhalten werden können, soll die Anlage als Grundwassermessstelle umgebaut werden.

Aufgrund der Ergebnisse aus der Altlastenuntersuchung besteht keine Gefahr für den Wasserhaushalt. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch mögliche B, T, X- Bodenverunreinigungen ist in Übereinstimmung mit den vorliegenden Grundwasseruntersuchungen derzeit ausgeschlossen.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT „MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT“

4.1 Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen umweltfachlichen Ziele aufgeführt, die hinsichtlich des Schutzes Mensch und seine Gesundheit für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 913
Baugesetzbuch	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Beachtung von Belichtung, Besonnung und Durchlüftung bei der Wohnbebauung, Festsetzungen zum Schallschutz
Länderausschuss Immissionschutz 1992 (LAI) Krebsrisiko durch Luftverunreinigungen – Entwicklung von Beurteilungsmaßstäben für kanzerogene Luftverunreinigungen	Begrenzung des Krebsrisikos durch Luftverunreinigungen, (bei krebserzeugenden Stoffen gibt es keine Unbedenklichkeitsschwelle), der Vorsorgewert von 2,5 µg/m ³ sollte nicht überschritten werden	
22. Verordnung zur Durchführung des BImSchG - Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft von 2002	Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und Alarmschwellenwerte	
DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 "Berechnungsverfahren"	Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte zur Beurteilung von Geräuschimmissionen für städtebauliche Planungen. Für MI-Gebiete gelten 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.	Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau, Sicherstellung der Mindestanforderungen im Sinne des Gesundheitsschutzes	Festsetzung von Schalldämmmaßen

4.2 Bestandsaufnahme

4.2.1 Lufthygiene

Im Plangebiet sind übliche innerstädtische Vorbelastungen zu erwarten. Lufthygienische Messungen wurden nicht durchgeführt. Die Untere Lichtenplatzer Str. ist als L 419 klassifiziert. Eine Mauer (zum Teil baufällig) grenzt heute den Straßenraum von der Baufläche ab, hierdurch entsteht in Zusammenhang mit der gegenüberliegenden mehrgeschossigen Bebauung eine Straßenschlucht. 2 Buslinien verkehren hier, deren Haltestellen sich vor den geplanten Wohnhäusern befinden.

Das Verkehrsgutachten vom Mai 2005 schätzt die größte Verkehrsbelastung innerhalb des Plangebietes auf der Gewerbeschulstraße, die übrigen Straßen (Alberstraße Untere Lichtenplatzer Straße und Heidter Berg) werden im Hinblick auf ihre Funktion im innerstädtischen Straßennetz als nicht so bedeutsam eingestuft wie die Gewerbeschulstraße.

Aufgrund von technischen Maßnahmen und politischen Vorgaben wird angestrebt, die Emissionen in den kommenden Jahren bundesweit zu reduzieren. Für die zu erwartenden Reduktionen gibt es erste Abschätzungen, deren Ergebnisse in dem Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen (2002) veröffentlicht sind. Bei den Reduktionsfaktoren handelt es sich um mittlere Werte, bezogen auf das Gebiet von Deutschland. Daher können sich trotz gleich bleibender Verkehrsmengen in Zukunft durch emissionsärmere Fahrzeugflotten Immissionsreduzierungen ergeben. Die motorbedingten Emissionsfaktoren hängen im wesentlichen ab von der sich fortlaufend ändernden Fahrzeugflotte und dem Bezugsjahr, für welches der Emissionsfaktor bestimmt wird.

4.2.2 Schallschutz

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Verkehrsgutachten von Ingenieurgesellschaft Lomb Consult Suhl (Mai 2005) erarbeitet, eine Lärmuntersuchung SLG Prüf- Zertifizierungs GmbH vorgenommen (Mai 2005).

Das Plangebiet ist durch die Verkehrsbelastungen Straße, Bundesbahn und Gewerbe als lärmvorbelastet zu bezeichnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts werden zur Zeit jedoch eingehalten.

4.2.3 Altlasten

Seit Anfang des 20. Jahrhunderts wurde der zentrale und südliche Teil des Grundstücks als Brauerei genutzt. Ende der 80er Jahre wurde der Betrieb der Bremme-Brauerei eingestellt und an verschiedene Gewerbebetriebe untervermietet. Aufgrund verschiedener Nutzungen (z.B. Vernickelanstalt, Schlossereien, Färberei, Kuferei, Garagen, Brauerei, Autowerkstatt) sind lokale Verunreinigungen mit B,T,X- Aromaten und LCKW, MKW, PAK, PCB, Schwermetallen und Cyaniden nicht auszuschließen.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Immissionen nur in Abhängigkeit von gesetzlichen Rahmenbedingungen über die Fahrzeugflotten ändern. Ansonsten ist eine positive oder weitere negative Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

4.4.1 Lärm

Für den Bereich der Gewerbeschulstraße werden Lärmpegelerhöhungen von ca. 0,9 dB(A) prognostiziert und für die Straße Heidter Berg von 0,3 dB(A). Da diese Pegelerhöhungen also weniger als 3 dB(A) betragen werden, sind sie für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar.

Für den Bereich Gewerbeschulstraße und Heidter Berg sind aufgrund der Bestandsanalyse und der Neubauplanung keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Anlieferungsbereiche zum Getränkemarkt und Discounter werden aus Schallschutzgründen eingehaust, sodass für die umgebende Bebauung keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Gegenüber der Zufahrt an der Alberstraße werden am Gebäude Alberstraße 49 maximale Schallwerte von 47 db(A) erreicht, die jedoch noch unterhalb der zul. Höchstwerte liegen. Das Gebäude selbst ist gewerblich genutzt.

4.4.2 Lufthygiene

Als Maßnahme zur Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen, des Mikroklimas und des Stadtbildes (das Dach des Verbrauchermarktes ist von der angrenzenden Wohnbebauung aus gut einsehbar) wird für den überwiegenden Teil der Dachfläche des geplanten Discounters eine intensive Dachbegrünung festgesetzt.

Um die als negativ empfundenen Aspekte einer engen Straßenschlucht zu vermeiden, in denen sich auch Luftschadstoffe konzentrieren können, wird die an der Unteren Lichtenplatzer Str. vorgesehene Wohnbebauung in 3 solitäre Baufelder aufgeteilt.

Weiterhin wird empfohlen (eine Festsetzung ist nicht möglich), die geplanten Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen, um Emissionen aus dem Hausbrand im Plangebiet zu vermeiden.

Bei den anderen betrachteten Luftschadstoffen sind durch die Planungen keine zusätzlichen Konflikte mit Beurteilungswerten im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten.

4.4.3 Altlasten

In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Boden- und Grundwasseruntersuchungen können im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren weitere Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen getroffen werden.

4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird sich der Umweltzustand voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Der Versiegelungsgrad wird nur geringfügig verringert und der Begrünungsgrad wird nur geringfügig vergrößert. Vorbelastungen durch die bisherige, überwiegend gewerbliche Nutzung werden durch verkehrliche Belastungen und Anlieferverkehr ersetzt. Hierdurch kann es zu Verlagerungseffekten von Belastungen kommen. Zu höheren punktuellen Belastungen kann es im Bereich der geplanten Zufahrten zu dem Discounter und zum Getränkemarkt kommen, die sich auf die benachbarte Wohnbebauung Albertstr. und Heidter Berg keine auswirken haben werden, die besondere Lärmschutzmaßnahmen erfordern.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schallschutzes sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten. Die Lärmsituation im Plangebiet ist im heutigen Zustand durch eine Vorbelastung gekennzeichnet, die jedoch nicht über den zulässigen Höchstwerten liegt. Dies zeigen auch die Ergebnisse des Lärmgutachten von aus dem Jahr 2005.

Fragen im Zusammenhang mit eventuellen Bodenbelastungen und deren Nutzungsverträglichkeit können erst nach Vorliegen der Ergebnisse und Auswertung der historischen Nutzungsrecherche bzw. der orientierenden Untersuchung abschließend geklärt werden. Eine Erstbewertung lässt jedoch darauf schließen, dass die vorgesehene Planung auf dem Grundstück möglich ist. Inwieweit Konsequenzen (z.B. Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise) für den Bebauungsplan erforderlich werden können erst zum Satzungsbeschluss bzw. im weiteren Genehmigungsverfahren geklärt werden.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT „KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER“

5.1 Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 913 B
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale, , Einbindung des Gestaltungsbeirats
Denkmalschutzgesetz NRW	Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu berücksichtigen	Siehe oben

5.2 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet sind das ehemalige Hauptgebäude, die Verladehalle, das Kesselhaus, der Vorbau zu den Kühlkellern, das Kühlkeller-Eingangsbauwerk sowie der Kühl- und Gärkeller der ehemaligen Bremme-Brauerei an der Albertstr. als Baudenkmale geschützt. Daneben befinden sich im Plangebiet noch weitere, überwiegend gewerblich genutzte Gebäude sowie ein leer stehendes 4-geschossiges Wohngebäude an der Albertstraße.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Erscheinungsbild der Baudenkmale sowie der Restflächen bliebe ohne Planung weiterhin erhalten. Ein weiterer Verfall, insbesondere der Mauern an der Unteren Lichtenplatzer Straße und am Heidter Berg sind allerdings zu befürchten.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Zu den oberirdischen denkmalgeschützten Gebäuden, die in die Planung integriert sind, wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Der unterirdische Gewölbekeller hinter dem erhaltenswerten Gebäude Albertstraße 56 bleibt ebenfalls erhalten und könnte in die Plankonzeption integriert werden. Regelungen hierfür müssten im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, dies gilt ebenfalls für mögliche Auflagen zum Schutz des denkmalgeschützten Kühl- und Gärkellers. Ein Abriss wird nicht befürwortet.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird sich die Planung auf die Baudenkmale auswirken, jedoch bleiben die Gebäudebereiche an der Albertstraße und der Kühlkeller erhalten.

6. GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar. Die Nutzungsverträglichkeit hinsichtlich der orientierenden Altlastenuntersuchung zeigt im Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen möglich sind. Die belasteten Bereiche werden gem. §9 Abs. 5 (3) BauGB gekennzeichnet.

Mit der geplanten MI-Ausweisung soll Baurecht auch für Wohnbebauung geschaffen werden. Durch Änderung der Planung (s. Punkt 7) könnten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs.6 BauGB im Plangebiet und für die benachbarte Bebauung noch verbessert werden.

Durch die Planung wird zumindest teilweise die bisherige Nutzung (z.B. Dachdecker, Stellplätze für Anwohner und Wohnwagen) überplant. Inwiefern durch diesen Verdrängungseffekt an anderer Stelle Umweltauswirkungen entstehen können, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden.

7. IN BETRACHT KOMMENDE PLANUNGALTERNATIVEN

Die Planung wurde erstellt auf der Grundlage des Rahmenplanes Heidter Berg von 1997 und der ergänzenden Untersuchungen bezüglich der Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung eines Discounters und eines Getränkemarktes. Ziel ist es, das großteils brach liegende Gelände städtebaulich neu zu ordnen und einer hochwertigen Mischnutzung zuzuführen und damit auch das Umfeld aufzuwerten. Seit 1996 bemühte sich der Eigentümer mittels unterschiedlicher Baukonzepte und Planungsüberlegungen, auch über unterschiedliche Verwertungskonzeptionen, alternative Bauprojekte zu realisieren, jedoch ohne Erfolg.

Es bestehen daher im Prinzip keine grundsätzlichen Planungsalternativen.

Vor den beiden westlichen, neu geplanten Gebäuden mit Wohnnutzung an der Unteren Lichtenplatzer Straße befindet sich eine Fußgängerampel und eine Bushaltestelle. Zur besseren Durchlüftung der Unteren Lichtenplatzer Str. und zur Verbesserung der Wohnqualität wird angeregt, einen Abstand von 3 m zwischen dem Gehweg (der verbreitert werden sollte) und der neuen Baugrenze einzuhalten und hier Begrünungsmaßnahmen festzusetzen. Aus Schallschutzsicht sollte auf die Überkragung der Gebäude im Bereich des MI-Gebietes in Richtung Untere Lichtenplatzer Str. verzichtet werden.

Weiterhin wird angeregt, auf die geplanten oberirdischen Stellplätze für die Anlieger zu verzichten und diese vollständig im Untergeschoss sowie auf den Flächen zwischen den Gebäuden unterzubringen, aufgrund der vorhandenen Geländesituation bietet sich dies ohne größeren Aufwand an. Die Flächen könnten dann gärtnerisch gestaltet und von den Anwohnern auch genutzt werden.

Ebenso bietet sich aufgrund der Topographie an, die Stellplätze für den geplanten Getränkemarkt und Discounter auf 2 Ebenen anzulegen. Hierdurch entstünde Platz zur Anlegung von weiteren Grünflächen, die den Block städtebaulich aufwerten würden.

Durch die geplanten Zufahrten am Heidter Berg werden 2 Straßenbäume überplant. Bei Planung der Zufahrten unter Berücksichtigung der Baumstandorte könnte dies vermieden werden, da die Pflanzabstände ausreichend groß sind. Zur Verbesserung des Stadtbildes sollten daher alternativ zusätzliche Bäume an der Albertstraße, im Bereich der dort geplanten Aus- und Einfahrt festgesetzt werden.

Die beengte Gehwegsituation an der Unteren Lichtenplatzer Straße sollte durch Verbreiterung des Gehweges verbessert werden, des weiteren sollten Stellplätze/Garagen für die angrenzende Wohnbebauung im Plangebiet angeboten werden, um die diesbezügliche Unterversorgung zumindest in der näheren Umgebung zu verringern.

8. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

Das Plangebiet ist aufgrund der Verkehrssituation im Bereich der Gewerbeschulstraße als lärmtechnisch vorbelastet zu bezeichnen, ohne dass die ermittelten Werte das zulässige Höchstmaß überschreiten. Die Vorbelastungen, aber auch die Veränderungen durch die Planung unterliegen

Rahmenbedingungen, die durch Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht wesentlich beeinflussbar sind.

Das Gelände ist heute vollständig versiegelt, und wird zukünftig ebenfalls wieder aufgrund der notwendigen Gebäude und Stellplatzflächen wieder versiegelt sein. Gegenüber dem Bestand könnte durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen und Dachbegrünung) durchaus eine Verbesserung im kleinklimatischen Bereich stattfinden.

9. MONITORING

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden bei Umsetzung der Planung nicht erwartet. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Realisierung der umweltbezogenen Festsetzungen zu überwachen. Erteilte Dispense, die sich auf die Schutzgüter auswirken können, sind dem für die Stadtplanung zuständigen Ressort unmittelbar mitzuteilen.

Darüber hinaus sind 3 Jahre nach Umsetzung der Planung einschließlich der geplanten Wohnbebauung an der Unteren Lichtenplatzer Straße die bei den Fachdienststellen ggf. eingegangenen Beschwerden und Hinweise aus der Bevölkerung und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auszuwerten, um unerwartete Umweltauswirkungen zu ermitteln und ggf. gegensteuern zu können.

10. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Umsetzung der vorgesehenen Planung / Baukonzeption eines großflächigen Verbrauchermarktes mit zusätzlichem Getränkemarkt sowie eine neue Wohnbauzeile entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße erfordert baulich gesehen den Abriss einzelner denkmalwerter Bauteile auf dem heutigen Brauereigelände.

Die durch den Gesamtbetrieb der Verkaufseinrichtungen ausgelösten Fahrbeziehungen lösen keine Schallschutzmaßnahmen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Bebauung aus.

Die Auswertung der Altlastenuntersuchung zeigt, dass die zukünftige Baukonzeption grundsätzlich auf dem Grundstück möglich ist. Im Bereich der früheren Tankstelle befindet sich teilweise belasteter Boden, der - falls nicht im Rahmen der Ausbaumaßnahme ausgetauscht - erneut durch die Anlage der Stellplatzflächen versiegelt und damit gesichert wird. Dies gilt ebenfalls für den geringer belasteten Bereich im südlichen Teil des Grundstücks. Hier schlägt der Gutachter vor, den belasteten Boden, der nicht schon durch die Baumaßnahme für die geplante Wohnbebauung entfernt werden muss, aufgrund des geringen Gesamtumfangs auszutauschen, auch wenn zukünftig die befahrbaren Hofflächen wieder versiegelt werden. Die Regelungen erfolgen hierfür im Baugenehmigungsverfahren.

Falls die beiden Brunnen auf dem Grundstück nicht erhalten werden können, soll dort eine Grundwassermessstelle eingerichtet. Vor Rückbau Als Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden: " Die vorhandenen Brunnen sollten erhalten bleiben, oder falls dies nicht möglich ist, als Grundwassermessstelle ausgebaut werden. Für den Umbau in eine Grundwassermessstelle ist vor der Durchführung bei der UWB ein Umbaukonzept zur Genehmigung einzureichen. Vor Rückbau eines Brunnens ist einwasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen".