

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 913 - Albertstraße-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss 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 mit ca. 2.250 m² VKF als SO- Fläche mit Stellplätzen geplant. Für den überwiegenden Gebäudedachteil des Supermarktes wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung hat flächendeckend mit einer Sedum-Gras-Kraut- Einsaat/Pflanzung zu erfolgen (gem. § 9(1)25 a BauGB).

. An der Gewerbeschulstraße sollen ein Getränkemarkt mit 890 m² VKF 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 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 und Kulturgüter betroffen sein. Die Schutzgüter Flora, Fauna, Wasser, Luft/Klima, Landschaften, 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	Kennzeichnung der belasteten Flächen
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 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 wurden 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. Um die 2 Straßenbäume am Heidter Berg zu erhalten, die gem. des Planes zur Offenlage mit Einfahrten überplant waren, werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche nunmehr größer dargestellt. Somit besteht durch die entsprechende Platzierung der Ein- und Ausfahrten innerhalb des dafür vorgesehenen Bereichs die grundsätzliche Möglichkeit zur Erhaltung der Bäume. Falls dies nicht möglich ist, muss eine Ersatzpflanzung im öffentlichen Verkehrsraum erfolgen. Letztendlich wird dies aber erst im Rahmen der Baugenehmigung entschieden. Die vorhandenen Brunnen werden hinweislich dargestellt, für die zukünftige Nutzung sind sie jedoch – soweit bisher erkennbar - 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 der Zufahrten werden, abhängig von der Ausführungsplanung, eventuell überplant, damit die Zufahrten zum Grundstück aufgrund der Höhenproblematik nicht zu zusätzlichen langen Zufahrtsrampen führen. Die harmonische Straßenbegrünungssituation wird dann von der Planung zerstört.

3.5.3 Wasserhaushalt

Die Planung wird sich nicht erheblich auf die Oberflächengewässer und das Grundwasser auswirken. 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
Baugesetzbuch	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Festsetzungen zum Schallschutz
DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 "Berechnungsverfahren"	Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte zur Beurteilung von Geräuschemissionen 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 der Ingenieurgesellschaft Lomb Consult Suhl (Mai 2005) erarbeitet und zwei schalltechnische Untersuchungen von der SLG Prüf- Zertifizierungs GmbH vorgenommen (Mai 2005 und September 2006).

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 nicht eingehalten. In den geplanten Häusern mit Wohnnutzung an der Unteren Lichtenplatzer Str. werden sie tagsüber um ca. 11 dB(A) und nachts um ca. 10 dB(A) überschritten. In dem denkmalgeschützten Gebäude an der Albertstraße/Ecke Untere Lichtenplatzer Str. werden die Werte um 10 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten. Auch die Werte in den Büros an der Gewerbeschulstraße/ Ecke Albertstr. bzw. Heidter Berg werden sowohl tagsüber als auch nachts um 10-11 dB(A) überschritten.

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 leichtflüchtigen Aromaten (B,T,X- Aromaten) und LCKW, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), polycyclischen Aromaten (PAK), PCB, Schwermetallen und Cyaniden nicht auszuschließen. Die durchgeführten Untersuchungen (Büro Dr. Tillmanns Partner, Juni 2005) wiesen geruchliche Auffälligkeiten im Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle und einer ehemaligen Lagerhalle auf. Die chemischen Untersuchungen der Boden- und Bodenluftproben zeigen in folgenden Bereichen Belastungen auf:

- MKW und PAK im Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle im Bereich der Gewerbeschulstraße
- MKW im Bereich des Tanklagers (ehemaliges Maschinenhaus am Heidter Berg)
- B,T,X im Bereich der ehemaligen Garagen im Bereich der Unteren Lichtenplatzer Str.

Bei einer Bebauung des südlichen Geltungsbereiches (geplante Wohngebäude) besteht die Gefahr, dass sich leichtflüchtige Aromate in den Gebäuden anreichern. Der Gutachter empfiehlt, einen Absaugversuch und je nach den Ergebnissen eine Bodenluftsanierung durchzuführen. Auf diese weiterführenden Untersuchungen einschließlich einer Bodenluftsanierung kann verzichtet werden, wenn der Boden in diesem Bereich abgegraben wird. Dies ergibt sich voraussichtlich in der Bauphase durch die notwendigen Tiefbauarbeiten.

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

Durch den Betrieb des Getränkemarktes und des Supermarktes werden für den Bereich der Gewerbeschulstraße Lärmpegelerhöhungen von ca. 0,9 dB(A) prognostiziert und für die Straße Heidter Berg von 0,3 dB(A). Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel des Straßenverkehrs mit er-

heblichen Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Neben einer lärmorientierten Raumnutzung in den Gebäuden durch geeignete Grundrissgestaltung ist der Schallschutz durch bauliche Maßnahmen auf passive Art zu gewährleisten. Es werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt und zwar Lärmpegelbereich V für die geplanten Gebäude an der Unteren Lichtenplatzer Str., für die Büros und Praxen an der Gewerbeschulstraße und für den Eckbereich des Gebäudes Albertstr./Untere Lichtenplatzer Str. sowie Lärmpegelbereich III für Teile des denkmalgeschützten Gebäudes an der Albertstr.

Die Anlieferungsbereiche zum Getränkemarkt und Discounter werden aus Schallschutzgründen eingehaust, sodass für die straßenrückseitige umgebende Bebauung keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

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 extensive 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 Atlasten

Die Bereiche der Eigenbedarfstankstelle, des Tanklagers und der Garagen werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. In den beschriebenen auffälligen Bereichen sollte entsprechend des Vorsorgeprinzips der Boden ausgetauscht werden, insbesondere wenn Tiefbauarbeiten durchgeführt werden. Aufgrund des relativ geringen Schadstoffpotentials können die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Vorsorge in den nachfolgenden Verwaltungsverfahren, z.B. Baugenehmigung, durchgeführt 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 auswirken werden und die besondere Lärmschutzmaßnahmen erfordern.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schallschutzes sollen durch die Festsetzungen vermieden werden. Die Lärmsituation im Plangebiet ist im heutigen Zustand durch eine erhebliche Vorbelastung mit Verkehrslärm gekennzeichnet, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist eine Lärmpegelerhöhung von ca. 1,2 dB (A) gegenüber der Ist-Situation im Bereich der Unteren Lichtenplatzer Straße zu

erwarten. Lärmpegelerhöhungen von 1 dB (A) können im allgemeinen vom menschlichen Ohr nicht wahrgenommen werden.

Mit der Umsetzung der Planung werden die Bodenbelastungen beseitigt oder nutzungsverträglich überbaut.

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

5.1 Einschlägige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Nachrichtliche Übernahme eines Teils der Baudenkmale
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. Die Stahlwerkwagenhalle mit Waagehäuschen kann bei Umsetzung der Planung nicht erhalten werden, da sie im Bereich des Lebensmittelmarktes steht. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat im Verfahren erhebliche Bedenken gegen die Überplanung vorgebracht. Zwischenzeitlich hat es jedoch ein Einvernehmen hinsichtlich eines Teilabrisses in Aussicht gestellt. Die zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudeteile werden hinweislich im Plan dargestellt.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Ein Teil der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz wird erhalten, ein Großteil wird jedoch abgerissen werden und durch den Lebensmittelmarkt überbaut. Bei den unterirdischen geschützten

Gebäudebestandteilen besteht aufgrund der Nähe zu den geplanten Gebäuden die Gefahr der Beeinträchtigung während der Bauphase. 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 ergeben sich durch den geplanten Abriss von denkmalgeschützten Gebäudeteilen. Darüber hinaus besteht eine Gefährdung der verbleibenden unterirdischen Denkmäler während der Bauzeit. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf andere Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Wechselwirkungen können sich zwischen den Schutzgütern Boden/Altlasten und Denkmalschutz ergeben, da der Boden in den belasteten Bereichen ausgetauscht werden sollte und die Sanierung sich möglicherweise auf unterirdische Gebäudeteile auswirken könnte. Die Nutzungsverträglichkeit hinsichtlich der orientierenden Altlastenuntersuchung zeigt im Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen möglich sind.

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. Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

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, EMPFEHLUNGEN

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 Bebauungskonzepte und Planungsüberlegungen, auch über unterschiedliche Verwertungskonzeptionen, alternative Bauprojekte zu realisieren, jedoch ohne Erfolg.

Gemäß des Einzelhandelsgutachtens (GMA) ist lediglich ein SB-Markt von 800 m² statt der geplanten 3.190 m² (hierin enthalten ca. 900 m² Getränkemarkt) verträglich. Dieser kleinere Markt könnte im Bereich der Unteren Lichtenplatzer Str. ohne Überplanung von denkmalgeschützten Gebäuden festgesetzt werden. Die erheblichen Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Gebäudesubstanz und die möglichen erheblichen Auswirkungen auf das Zentrum von Heckinghausen könnten dadurch vermieden werden. Auch der städtebauliche Missstand durch das teilweise brach gefallene Gelände ließe sich so verbessern.

Sofern die Verbrauchermarktfäche nicht grundsätzlich verkleinert wird, wird seitens des Umweltressorts angeregt, vor den geplanten Gebäuden mit Wohnnutzung an der Unteren Lichtenplatzer Straße zur Verbesserung der Durchlüftungs- und Besonnungssituation einen Abstand zwischen der geplanten Baugrenze und dem Bürgersteig von 3 m einzuhalten. Da sich vor den geplanten Gebäuden eine Bushaltestelle mit Fußgängerampel befindet, wird außerdem angeregt, den Bürgersteig zu verbreitern und hier Begrünungsmaßnahmen festzusetzen. Aus Schallschutzsicht sollte auf die Überkragung der Gebäude im Bereich des MI-Gebietes in Richtung Untere Lichtenplatzer Str. verzichtet werden. Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass insbesondere die in der Planzeichnung skizzierten drei Einzelbaukörper an der Unteren Lichtenplatzer Straße errichtet werden können, die durch Ihre Gebäudestellung die gewünschte Durchlüftung des Bau-

blocks ermöglichen. Die dortigen Festsetzungen erlauben grundsätzlich das Zurückweichen der Bauflucht in diesem Straßenabschnitt. Bedingt durch die besondere Topografie und das deutlich tiefer liegende Baufeld erscheinen weitergehend zwingende Festsetzungen derzeit ungeeignet.

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. Sicherlich kommt bei der Errichtung einer Wohnbebauung den Freiflächen/ Grünflächen eine besondere Bedeutung zu. Die festgesetzten Parkflächen sichern im Prinzip potentielle Stellplatzflächen falls dies durch die Baukonzeption erforderlich wird.

Ebenso bietet sich aufgrund der Topographie an, die Stellplätze für den geplanten Getränkemarkt und Discounter auf 2 Ebenen anzulegen. Hierdurch entsteht Platz zur Anlegung von weiteren Grünflächen, die den Block städtebaulich aufwerten würden. Entgegenzuhalten sind neben den nicht erheblichen Erstellungs- und Betriebskosten, dass das gesamte Andienungs- und Parkierungskonzept neu entwickelt werden müsste, und die gewünschten Begrünungsmaßnahmen nur schwer durchzusetzen und zu unterhalten sind.

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. Falls sie Baumstandorte im Rahmen der Detailplanung nicht erhalten werden können sind zur Verbesserung des Stadtbildes alternativ zusätzliche Bäume an der Albertstraße, im Bereich der dort geplanten Aus- und Einfahrt anzupflanzen.

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. Wie vorher dargestellt erlauben die Festsetzungen durchaus eine Verbreiterung des Gehweges aufgrund der mindestens 15 m tiefen rückwärtigen Baugrenze. Auf eine zurückliegende vordere Baugrenze wurde hierbei bewusst verzichtet, um den erforderlichen Planungsspielraum zu lassen. Auf dem flächenmäßig geringen Mischgebietsgrundstück, für das zur Realisierung der angedachten Wohnbauanlage bereits ein erhöhter GFZ- Wert festgesetzt werden musste, noch zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für die nähere Umgebung unterzubringen widerspricht dem v.g. Ziel hier eine besondere, dem Baukörper entsprechende, Freiflächen und Grüngestaltung zu ermöglichen.

8. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

Das Plangebiet ist aufgrund der Verkehrssituation im Bereich der Gewerbeschulstraße als mit Lärm vorbelastet zu bezeichnen. Die Vorbelastungen, aber auch die Veränderungen durch die Planung unterliegen Rahmenbedingungen, die durch Festsetzungen in Bauungsplänen 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 des Baugenehmigungsverfahrens 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 einer neuen Wohnbauzeile entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße erfordert baulich gesehen den Abriss einzelner denkmalgeschützter Bauteile auf dem heutigen Brauereigelände.

Die durch den Gesamtbetrieb der Verkaufseinrichtungen ausgelösten Fahrbeziehungen lösen keine Schallschutzmaßnahmen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Bebauung aus. Festsetzungen bezüglich des passiven Schallschutzes sind jedoch aufgrund der festgestellten Verkehrsemissionen der öffentlichen Straßen erforderlich.

Die Auswertung der Altlastenuntersuchung zeigt, dass die zukünftige Bebauungskonzeption 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 hierfür erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Falls die beiden Brunnen auf dem Grundstück nicht erhalten werden können, soll dort eine Grundwassermessstelle eingerichtet werden.