



FROELICH & SPORBECK

Umweltplanung und Beratung

Bebauungsplan Nr. 584 - Gebiet: südlich Straße Neunteich / östlich Färberweg

Umweltbericht

Erstellt im Auftrag der
Stadt Remscheid

Stand, 11.07.2007



Verfasser

Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG

Umweltplanung und Beratung

Niederlassung Bochum

Massenbergstraße 15-17

44787 Bochum

Tel. 0 234 / 9 53 83-0

Fax 0 234 / 9 53 63 53

E-Mail bochum@fsumwelt.de

<http://www.froelich-sporbeck.de>

Projektleiter: Guido Müller, Dipl. Geograph

Projektingenieur: Melanie Kaysers, Dipl.-Ing. (FH)
Landespflegerin

Qualitätssicherung: Guido Müller, Dipl. Geograph

Kartographie: Beate Unger

Datum: 11.07.2007



Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Einleitung	1
1. Anlass und Aufgabenstellung	1
2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	1
3. Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 584	2
II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
1. Bestandsaufnahme	4
1.1 Kurzbeschreibung und Abgrenzung des umweltbezogenen Untersuchungsraumes	4
1.2 Belange des Umweltschutzes	5
1.2.1 Tiere	6
1.2.2 Pflanzen	6
1.2.3 Biologische Vielfalt	7
1.2.4 Boden	7
1.2.5 Wasser	9
1.2.6 Luft	9
1.2.7 Klima	9
1.2.8 Landschaft / Stadtbild	10
1.2.9 Menschen	10
1.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	10
1.2.11 Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	11
1.2.12 Landschaftspläne und sonstige Pläne	11
2. Auswirkungsprognosen bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung	11
2.1 Tiere	11
2.2 Pflanzen	12
2.3 Biologische Vielfalt	12
2.4 Boden	12
2.5 Wasser	13
2.6 Luft	13
2.7 Klima	13
2.8 Landschaft / Stadtbild	13
2.9 Menschen	14
2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.11 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen	14



3.	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	15
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	15
3.2	Grünordnerisches Konzept	15
3.2.1	Vorbemerkungen	15
3.2.2	Bilanzierung	16
4.	Alternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten	17
III.	Zusätzliche Angaben	18
1.	Angaben zu verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	18
2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	18
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 : Biototypen im Plangebiet	7
Tab. 2: Ausgangszustand des Plangebietes (Gesamtflächenwert A).....	16
Tab. 3 : Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 584 (Gesamtflächenwert B).	16
Tab. 4: Gesamtbilanz	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Biototypen.....	5
---	---



I. Einleitung

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Remscheid beabsichtigt für das Fabrikgelände südlich der Straße Neuenteich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 584. Für den Bereich liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Die Bauleitplanung soll den Rahmen für die Nutzung und Bebauung der Fläche unter besonderer Berücksichtigung des städtischen Einzelhandelskonzeptes (Stadt Remscheid, 2003) festlegen. Städtebauliches Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Gebietes als Gewerbestandort bei weitgehendem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 10.200 m² große Fläche im Bereich südlich der Straße Neuenteich und östlich des Färberweges im Stadtteil Lennep. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 584 erfordert das Erstellen des vorliegenden Umweltberichtes, der ein zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Zur Klärung der Altlastenthematik wurde nach einer Erstbewertung und Altlastengefährdungsabschätzung durch das Büro Halbach und Lange (März 2005) eine orientierende Untersuchung durch Dr. Detlev Petersen-Krauß (Januar 2007) sowie vertiefende Bodenuntersuchungen durch das Büro Füllung (Mai 2007) durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes dar. Darin enthalten sind die Vorgaben zu den sogenannten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

Sind gemäß § 21 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB legt fest, dass Eingriffe nicht auszugleichen sind, die vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Gegenüber den sozialen und wirtschaftlichen Belangen haben die Belange des Umweltschutzes keinen grundsätzlichen Vorrang in der Abwägung.

2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

In einzelnen Fachgesetzen und Fachplänen werden für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze dargestellt, die die Grundlage für eine Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen. Dabei sind lediglich die Ziele zu berücksichtigen, die für den betrachteten Bebauungsplan von Bedeutung sind. Die nachfolgende Zusammenstellung enthält die wesentlichen schutzgutbezogenen Ziele.



Menschen/Gesundheit/Bevölkerung:	Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 3 BauGB
Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt:	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §§ 1 und 2 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
Boden:	Zweck/Grundsätze des Bodenschutzes gem. § 1 BBodSchG, Darstellungen der „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a BauGB, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
Wasser:	Grundsätze des § 1a WHG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
Landschaft:	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §§ 1 und 2 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
Kultur- und sonstige Sachgüter:	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §§ 1 und 2 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Ziele und Darstellungen der Regionalplanung und der Landschaftsplanung werden im Kap. II 1.2 genannt.

3. Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 584

Der Bebauungsplan Nr. 584 sieht als Festsetzung Gewerbe (GE) vor. Von der Nutzung ausgenommen werden dabei gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten, des weiteren Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen. Zur verträglichen Nutzung des nebeneinander bestehenden Gewerbes und der Wohnbebauung wird das Gewerbegrundstück so gegliedert, dass immissionsschutzrechtlich keine Überschreitungen von Grenzwerten und Normen in den Wohnbereichen entstehen.

Die Erschließung erfolgt über die Rader Straße mit Zufahrt über die Straße Neunteich. Zusätzliche Erschließungen sind nicht notwendig. In diesem Zusammenhang ist auf die Planung der Südumgehung Lenneps (B 229) hinzuweisen. Mit dem Bau der Umgehungsstraße würde das bestehende Straßennetz Änderungen erfahren. Damit verbundene Auswirkungen auf die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 584 sind derzeit nicht absehbar. Anpassungen der vorliegenden Planung sind somit künftig nicht auszuschließen.



Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sichert den heutigen Bestand. Bauliche Erweiterungsflächen bestehen nicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Baudenkmal und die Fabrik werden getrennt und ein von Bebauung freizuhaltender Abstandsbereich von 10 m belassen. Dies geschieht auch zur Rücksichtnahme auf das Baudenkmal Wohnhaus Neunteich Nr. 1. Für die derzeitige Bebauung besteht Bestandsschutz. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 6.120 m² entsprechen weitgehend den bereits versiegelten Grundstücksflächen.

Das vorhandene parkartige Grundstücksgrün sowie der Baumbestand des Wohnhauses Neunteich Nr. 1 wird durch Pflanzbindungen erhalten und gesichert.

Weiterhin ist die Gewässertrasse des durch das Plangebiet verlaufenden verrohrten Gewässerabschnittes des Lennepers Baches durch einen 6 m breiten Schutzstreifen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung freizuhalten. Der Schutzstreifen ist im Bebauungsplan dargestellt.

Die Ver- und Entsorgung ist über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation gegeben. Derzeit hat der bestehende Betrieb die Erlaubnis, die anfallenden Niederschläge über die Dach- und Hofflächen in den verrohrten Lennepers Bach einzuleiten.



II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme

1.1 Kurzbeschreibung und Abgrenzung des umweltbezogenen Untersuchungsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 584 liegt im Stadtteil Lennep im Süden der Stadt Remscheid. Das Gelände wird durch die Straße Neuenteich im Norden, den Färberweg im Westen, einen Teich (Neuenteich) im Süden sowie die stillgelegte frühere Bahntrasse Lennep - Radevormwald im Osten begrenzt. Nordöstlich der Straße Neuenteich schließt der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Remscheid Ost (Stadt Remscheid, 2003) an. Der angrenzende Bereich ist aber nicht mit Festsetzungen belegt. Im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich aktuell gewerbliche Nutzung. Weiterhin liegt ein Wohnhaus mit parkartigem Garten im Plangebiet. Die Fläche ist weitestgehend versiegelt. Nur in den Randbereichen finden sich Gehölze. Im Norden grenzt eine weitere gewerblich genutzte Fläche an. Im Süden liegt der Neuenteich. Westlich und östlich befinden sich größere zusammenhängende Wohngebiete.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt die Grundstücksflächen des Plangebietes als Gewerbegebiet, der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Da die Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Besonderheiten in Bezug auf Natur und Landschaft aufweist und weiter reichende erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind, wird der umweltbezogene Untersuchungsraum auf den unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 584 und die unmittelbar angrenzenden Bereiche beschränkt.

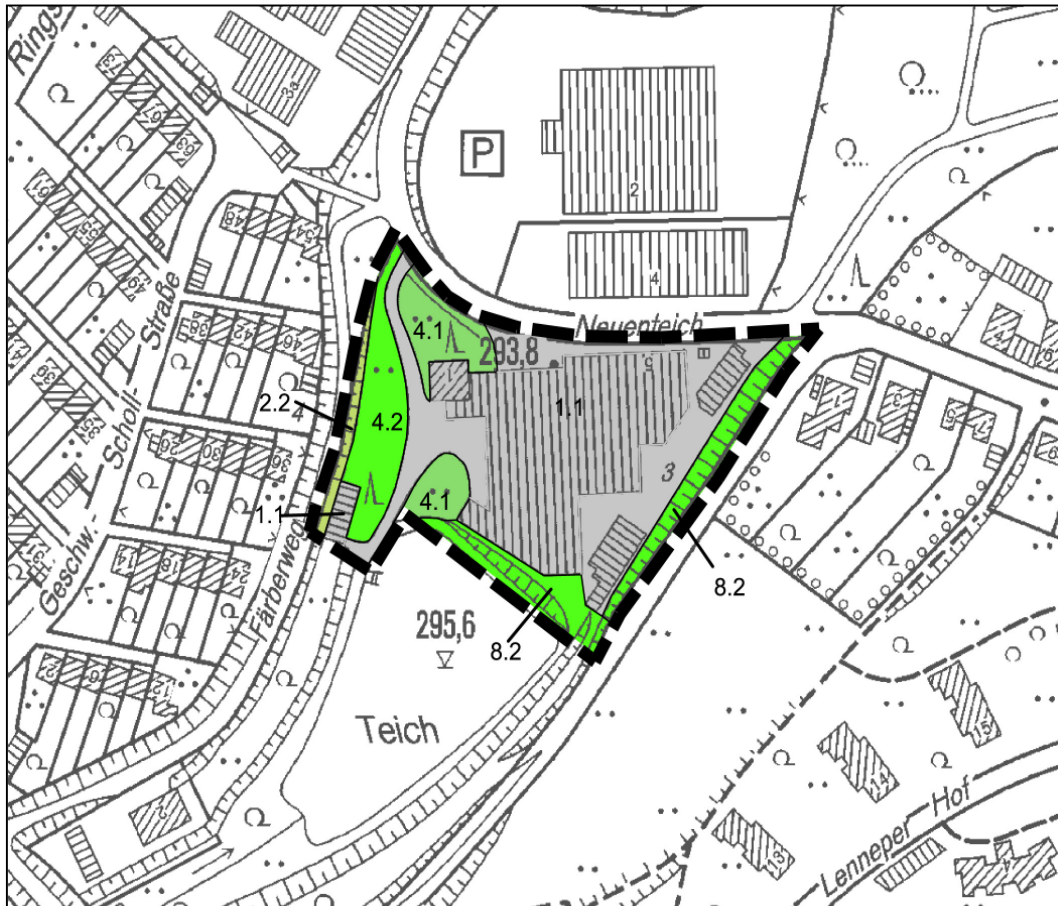


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Biotoptypen (Biotopkürzel s. Tab.1, S.7)

1.2 Belange des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a-i BauGB im Hinblick auf den derzeitigen Zustand, einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im Hinblick auf eine erhebliche Beeinflussung beschrieben. Zu den im Rahmen dieses Umweltberichtes zu berücksichtigenden Umweltbelangen zählen:

- **a) Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt,**
- **c) der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**
- **d) Kultur- und sonstige Sachgüter und**
- **i) die Wechselwirkungen der Buchstaben a, c und d sowie**
- **g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.**



Die übrigen Belange des Umweltschutzes sind bezüglich der vorliegenden Planung als nicht abwägungsrelevant einzustufen. Diese Einschätzung wird nachfolgend für jeden Belang begründet. Eine vertiefte Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

- **b) Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete:**
Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich. Auswirkungen auf die o.g. Gebiete liegen nicht vor.
- **e) Emissionen, Abfälle und Abwässer**
Da die gewerbliche Nutzung des Gebietes bereits besteht, sind keine zusätzlichen Emissionen, Abfälle und Abwässer zu erwarten.
- **f) erneuerbare Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf diesen Belang.
- **h) Erhalt der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**
Da die gewerbliche Nutzung des Gebietes bereits besteht, ergeben sich keine zusätzlichen Emissionen.

1.2.1 Tiere

Eine faunistische Kartierung wird aufgrund der zu erwartenden geringen Wertigkeiten und Auswirkungen nicht durchgeführt. Die Fläche ist überwiegend anthropogen überformt. Lediglich in den Randbereichen finden sich Vegetationsstrukturen, die als Lebensraum für Tiere dienen. In diesem Zusammenhang kommt den Gehölzen eine Bedeutung zu. Von einem Austausch zwischen Tierpopulationen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der südlich angrenzenden parkartigen Strukturen um den Neunteich ist auszugehen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen geringen Wert für die Fauna. Den südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gehölzstrukturen um den Neunteich kommt im innerstädtischen Kontext eine mittlere Wertigkeit bezüglich faunistischer Funktionen zu.

1.2.2 Pflanzen

Die Biotoptypen werden nach dem vereinfachten Verfahren für die Bauleitplanung (*Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, vereinfachtes Verfahren; 1994*) eingestuft und bewertet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist fast vollständig überbaut. In den Randbereichen der Fläche finden sich Vegetationsbestände. Bedeutsam sind die Gehölze entlang der aufgegebenen früheren Bahntrasse (Buche, Sandbirke und Baumweide) sowie die Bäume des parkartigen Gartens des Wohnhauses. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Baumbestände als Lebensraum und als strukturgebende Elemente von ökologischer Bedeutung. Gemäß Stadtökologischem Beitrag der LÖBF (Vorentwurf, 2005) eignet sich dieser großflächige Raum (Freiraum östlich Lennep; Lennep Bachtal) aufgrund seiner Lage für den Biotopverbund im Siedlungsraum. Zur Zeit weist der Bereich aber nur in eingeschränktem Maße

Biotopverbundeigenschaften auf. Anderweitige Wertigkeiten wie Schutzgebiete oder –objekte liegen nicht vor.

Insgesamt kommt dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

Tab. 1 : Biototypen im Plangebiet

Code	Biototyp	Fläche (m ²)
1.	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden	
1.1	Gebäude, Parkplätze, Lagerplatz	6.845
2.	Begleitvegetation	
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung	245
4.	Grünflächen	
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	910
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich (parkartig)	1.100
8.	Gehölze	
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	1.075
Gesamt		10.175

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet der Gehölzbestand um den Neunteich zusammen mit einem Gehölzstreifen mit Laubbäumen entlang der angrenzenden aufgelassenen Gleistrasse und einer brachgefallenen Mager- und Feuchtgrünlandfläche einen höherwertigen Biotopkomplex. Der Fachbeitrag Umwelt zum FNP (1999) weist diesen Strukturen einen hohen bis sehr hohen Biotopwert sowie hervorzuhebende Biotopverbundeigenschaften zu.

Der Stadtökologische Beitrag weist weiterhin den Bachlauf des Lennepers Baches nördlich des Plangebietes als Biotopkatasterfläche im Innenbereich (BK-4908-521) aus.

1.2.3 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt wird unter anderem durch die Vielfalt der Arten und Lebensräume bestimmt. Das Plangebiet besitzt aufgrund der innerstädtischen Situation mit bedeutenden Vorbelastungen z.B. durch die Parkplatznutzung und das Gewerbe eine geringe biologische Vielfalt.

Den außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Strukturen um den Neunteich kommt hinsichtlich der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung zu.

1.2.4 Boden

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der gewerblichen Nutzung überwiegend anthropogen überformt, so dass sie die Bodenfunktionen nur sehr stark eingeschränkt übernehmen können. Lediglich in den gehölzbestandenen Randbereichen sowie in



den offenen Bereichen der Parkflächen ist von einer eingeschränkten Übernahme der Bodenfunktionen auszugehen.

Hinsichtlich der Übernahme von natürlichen Bodenfunktionen ist aufgrund der Überschüttung und Vorbelastung der Fläche von geringen Wertigkeiten auszugehen. Wertgebungen gemäß der Darstellungen des Geologischen Dienstes in der Karte der schutzwürdigen Böden NRW sind für den unmittelbaren Geltungsbereich nicht anzunehmen.

Aufgrund der früheren Nutzung (Färberei, Gerberei, Werkzeugherstellung) ist das Grundstück als Altstandort Nr. 667 „Neunteichwerk“ im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid eingetragen. Konkrete Untersuchungen lagen bisher nicht vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Altlastenersterfassung durch das Büro Halbach + Lange (März 2005) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Fläche um ein Nebental des Lenneper Baches handelt, das aufgrund der vorangegangenen gewerblichen/industriellen Nutzung überschüttet ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 584 ist von einem produktionsstypischen Gefährdungspotential auszugehen. Es bestanden Hinweise auf eine unsachgemäße Lagerung z.B. von Altölrückständen und Härtesalzen. Aus diesem Grund wurde das Büro Dr. Detlev Petersen-Krauß mit einer orientierenden Bodenuntersuchung (Januar 2007) beauftragt. Bei den Untersuchungen wurden künstlich aufgehöhte Böden / Materialien bis 2,40 m Tiefe unter Bohransatzpunkt festgestellt. Die Untersuchungen ergaben zum Teil erhöhte Methangasgehalte sowie an einer Messstelle erhöhte LHKW-Konzentrationen. In diesem Zusammenhang wurden ergänzende Untersuchungen zur Abgrenzung der Ausdehnung der Belastung und Abklärung der Ursache der erhöhten Werte sowie vorsorglich auch Raumluftmessungen empfohlen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe der Bohrstellen mit den erhöhten Methangasgehalte eine Gasleitung befindet, die vorsorglich auf Undichtigkeit geprüft werden sollte. Die Analyse der Bodenproben zeigte darüber hinaus in zwei Proben erhöhte Kupferkonzentrationen, die ggf. bei Erdarbeiten in diesen Bereichen im Hinblick auf die Entsorgung zu beachten sind. Des Weiteren wurde ein nicht spezifizierbarer Geruch in einer Bodenprobe festgestellt.

Die ergänzenden Bodenuntersuchungen infolge der erhöhten CKW- und Methangehalte in der Bodenluft nördlich und südlich des Gebäudekomplexes erfolgte durch das Büro Fülling (Mai 2007). Bei den Untersuchungen im Außenbereich der Bebauung und im Keller des Wohngebäudes wurden keine weiteren Verunreinigungen durch leichtflüchtige Stoffe nachgewiesen, die besondere Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen nach sich führen müssten. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass davon auszugehen ist, dass es aus dem Boden unter dem untersuchten Grundstück nicht zu Ausgasungen von leichtflüchtigen Stoffen in die aufstehende Bebauung kommen kann. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen sei es eher unwahrscheinlich, dass es zu solchen Ausgasungen leichtflüchtiger Stoffe in den Gebäudekomplex kommt. Zur Bestätigung dieser Aussage wird empfohlen, an ca. vier Punkten Untersuchungen in dem Gebäude durchzuführen. Weitere Maßnahmen seien nicht erforderlich.



1.2.5 Wasser

Die unversiegelten Flächen im Randbereich des Bebauungsplangebietes tragen zur Grundwasserneubildung bei. Da aber aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung der Fläche Verdichtungen und anthropogene Überformungen vorliegen, ist von einer sehr eingeschränkten Versickerung gegenüber offenen Bodenflächen im Freiraum auszugehen.

Als Oberflächengewässer ist der Lenneper Bach zu nennen, der verrohrt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes quert. Aufgrund der Verrohrung dieses Gewässerabschnittes liegen hinsichtlich der Gewässerstrukturgüte sowie der Gewässergüte lediglich geringe Wertigkeiten vor. Südlich der Fläche –außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes- liegt der Neuenteich.

Hinsichtlich des Grundwassers sind ebenfalls keine Besonderheiten zu erwarten. Stoffliche Belastungen des Grundwassers infolge der früheren gewerblichen/industriellen Nutzung können derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind die Wertigkeiten des Wasserhaushaltes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gering anzusehen.

1.2.6 Luft

Für das Stadtgebiet liegen Punktmessungen zur Bestimmung der Luftqualität vor. Da durch die betrachtete Aufstellung des Bebauungsplanes keine Veränderungen der Emissionssituation begründet wird, ist eine vertiefte Betrachtung nicht erforderlich. Die städtische Lage der Fläche lässt auf eine Belastung der Luftqualität schließen.

1.2.7 Klima

Der Fachbeitrag Umwelt zum FNP Remscheid (1999) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsklima dar.

Die Strukturen um den südlich angrenzenden Neuenteich sowie die nördlich der Fläche liegenden Bereiche sind als Parkklima sowie als Klimaausgleichsraum gekennzeichnet. Das Parkklima zeichnet sich durch stark variierende Strahlungsbedingungen und meist gedämpfte Temperaturschwankungen aus. Diese Räume gelten als mikroklimatisch günstige Stadtbereiche mit größeren zusammenhängenden Grünflächen, die Frischluftschneisen bilden können. Bioklimatisch sind Bereiche des Parkklimas als wertvoll anzusehen. Von besonderer Bedeutung ist weiterhin der von Norden her kommende Lauf des Lenneper Baches, der als Tallage mit Kaltluftabfluss in südlicher Richtung dargestellt ist. Der Bereich der gewerblich genutzten Strukturen des Plangebietes wirkt jedoch barrierehaft bezüglich des Kaltluftabflusses.

Insgesamt kommt dem Raum eine geringe klimatische Bedeutung zu.



1.2.8 Landschaft / Stadtbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Auch nördlich des Geltungsbereiches setzt sich die gewerbliche Nutzung fort, während im Süden der Neunteich sowie parkartige Gehölzstrukturen angrenzen. Im Westen und Osten schließen größere zusammenhängende Wohngebiete des Stadtteiles Lennep an. Als gliedernde und belebende Strukturen sind die Gehölze in den Randbereichen der Fläche zu nennen. Sonstige Wertigkeiten bezüglich des Stadtbildes liegen im betrachteten Bereich nicht vor.

Insgesamt kommt der Stadtlandschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringe Bedeutung zu. Den umliegenden Strukturen um den Neunteich kommt eine mittlere Bedeutung für das Stadtbild zu.

1.2.9 Menschen

Der FNP stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet dar.

Wohnfunktion

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Wohnhaus. Wohngebiete grenzen westlich und östlich an das Plangebiet an.

Wohnumfeldfunktion

Der Stadtökologische Beitrag der Stadt Remscheid (Vorentwurf, 2005) weist dem betrachteten Siedlungsbereich eine sehr gute Versorgung mit erholungswirksamen Freiräumen zu.

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt aufgrund der gewerblichen Nutzung keine Wohnumfeldfunktion zu. Die Zuwegung zum Neunteich, die über das Gelände führt, ist nicht öffentlich zugänglich. Flächen mit Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion für die angrenzenden Wohngebiete übernehmen die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden parkartigen Strukturen um den Neunteich sowie ein Spielplatz, ein Tennisplatz und ein Gemeindehaus.

1.2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei dem Wohnhaus Neunteich Nr. 1 handelt es sich um ein in der Denkmalliste der Stadt Remscheid geführtes Baudenkmal. Die an das Wohnhaus angrenzenden Kernbauten der früheren Fabrik prägen das Erscheinungsbild des Denkmals mit.

Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor. Die Entdeckung eines Bodendenkmals ist dem Landschaftsverband Rheinland/Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle zu erhalten.



1.2.11 Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Die Ausprägung der umweltrelevanten Faktoren innerhalb des betrachteten Bereiches ist deutlich durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Der überwiegende Teil der Fläche ist anthropogen überformt und somit ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Wertgebend sind lediglich die Gehölzstrukturen in den Randbereichen der Fläche und im Bereich des parkartigen Gartens. Den Gehölzen kommt eine Funktion für das Klima und das Stadtbild, sowie als Lebensraum für Tiere und als strukturgebendes Element zu. Faunistische Wechselwirkungen zu anderen umliegenden Grünflächen sind in geringem Maße zu erwarten.

Der Lennepers Bach quert das Gebiet. Aufgrund der Verrohrung liegen aber keine besonderen Funktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes vor.

Sonstige besondere Wertigkeiten bezüglich der Belange des Umweltschutzes liegen nicht vor.

1.2.12 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Landschaftsplan Remscheid Ost (Stadt Remscheid, 2003)

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bbauungsplanes grenzt an der Straße Neunteich der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Remscheid Ost an. Das angrenzende Gebiet ist jedoch weder mit Festsetzungen belegt, noch formuliert der Landschaftsplan Entwicklungsziele für diesen Bereich. Es handelt sich um schmale, z.T. bewaldete Flächen und Grünflächen südlich der B 229.

2 Auswirkungsprognosen bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

Im Folgenden werden aufgrund der bestehenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung der Fläche die Belange des Umweltschutzes, die in Kap. 1.2 beschrieben und bewertet wurden, im Hinblick auf eine Entwicklung bei Beibehaltung der bestehenden Nutzung beschrieben. Da künftige Umstrukturierungen nicht auszuschließen sind, werden weiterhin die Belange des Umweltschutzes bezüglich möglicher Entwicklungen und Auswirkungen durch Umstrukturierungen beurteilt.

2.1 Tiere

Die Böschungen sowie die Gehölze im Bereich des parkartigen Gartens haben eine Funktion für die Fauna als Lebensraum für Tiere und als Trittsteinbiotop. Die parkartigen Gehölzstrukturen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bbauungsplan erhalten. Die Gehölze im südlichen Randbereich der Fläche werden jedoch nicht über den Bbauungsplan gesichert. Demensprechend kann bei einer evtl. künftigen Umnutzung des Gewerbegebietes ein Verlust der Strukturen nicht ausgeschlossen werden. Auswirkungen für die Lebensraumfunktion sind nicht auszuschließen.



Ohne eine Umstrukturierung des Gewerbegebietes ist nicht von einer nennenswerten Entwicklung der faunistischen Situation auszugehen.

2.2 Pflanzen

Den Böschungen sowie den Bäumen im parkartigen Garten kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine ökologische Bedeutung als strukturgebendes Element sowie als Lebensraum zu. Insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage haben diese Vegetationsstrukturen eine bedeutende Funktion. Der Bebauungsplan sichert über entsprechende Pflanzbindungen den Erhalt des parkartigen Gartens sowie der dort befindlichen Bäume. Beeinträchtigungen der Böschungsgehölze sind aufgrund des geplanten Bestandsschutzes der bestehenden Bebauung vorerst nicht zu erwarten. Künftige Umstrukturierungen können im südlichen Randbereich zu geringfügigen Gehölzverlusten führen. Beeinträchtigungen sind damit nicht auszuschließen.

Ohne eine Umstrukturierung der gewerblichen Nutzung ist nicht mit einer Entwicklung im Hinblick auf die Vegetationsstrukturen zu rechnen.

2.3 Biologische Vielfalt

Der biologischen Vielfalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt eine untergeordnete Bedeutung zu. Auswirkungen sind demnach von geringer Bedeutung und beziehen sich auf evtl. Gehölzverluste durch eine Umstrukturierung der gewerblichen Nutzung.

Mit nennenswerten positiven Entwicklungen hinsichtlich der biologischen Vielfalt ist auch ohne eine Umstrukturierung der Fläche nicht zu rechnen.

2.4 Boden

Die gesamte Gewerbefläche des Plangebietes ist bereits versiegelt und aufgrund der ehemaligen Nutzungen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid eingetragen. Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchungen durch das Büro Dr. Detlev Petersen-Krauß (Januar 2007) wurden künstlich aufgehöhte Böden / Materialien bis 2,40 m Tiefe unter Bohransatzpunkt festgestellt. Besondere Bodenfunktionen übernimmt die Fläche demnach nicht. Durch eine evtl. Umstrukturierung werden lediglich Bereiche mit bereits erheblich eingeschränkten Bodenfunktionen betroffen. Ein Verlust der Vegetation im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Die durchgeführten Untersuchungen ergaben keine Bodenverunreinigungen, die besondere Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen nach sich führen müssten. Die Analyse der Bodenproben zeigte in zwei Proben erhöhte Kupferkonzentrationen, die ggf. bei Erdarbeiten in diesen Bereichen im Hinblick auf die Entsorgung zu beachten sind.

Ohne eine Umstrukturierung der Gewerbefläche sind ebenfalls keine Entwicklungen in Bezug auf die Bodenfunktionen zu erwarten.



2.5 Wasser

Im Bereich der bereits gewerblich genutzten Fläche ergeben sich durch evtl. Umstrukturierungen voraussichtlich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die Fläche hat bereits aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades kaum Funktionen für den Wasserhaushalt. Lediglich ein Verlust der gehölzbestandenen Randbereiche würde sich geringfügig negativ auf die Funktionen des Wasserhaushaltes auswirken.

Auch der verrohrte Abschnitt des Lennepers Baches, der das Plangebiet quert, wird nicht durch eine evtl. Umnutzung der Fläche tangiert. Für den Bereich des Gewässers stellt der Bebauungsplan einen 6 m breiten Schutzstreifen als Hinweis dar. Einleitungen von auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswässern sind derzeit über eine wasserrechtliche Erlaubnis geregelt. Die weitere Entwässerung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation.

Ohne die Umnutzung der Fläche sind keine Entwicklungen bezüglich des Wasserhaushaltes zu erwarten.

2.6 Luft

Die Luftqualität des Stadtgebietes wird sich durch den vorgesehenen Ausschluss bestimmter Nutzungen nicht verändern. Auch ohne Durchführung von Umstrukturierungen ist keine Veränderung der lufthygienischen Situation abzusehen.

2.7 Klima

Die wertgebenden großkronigen Bäume im Bereich des parkartigen Gartens bleiben erhalten. Geringfügige anderweitige Gehölzverluste sind nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die klimatische Situation verbunden.

Ohne eine Umstrukturierung bleibt die klimatische Situation erhalten; von einer Entwicklung ist nicht auszugehen.

2.8 Landschaft / Stadtbild

Eine anderweitige gewerbliche Nutzung im Bereich des Plangebietes wird voraussichtlich keine erhebliche Änderung für das Stadtbild bedeuten. Die gliedernden und belebenden Gehölze im parkartigen Garten des Wohnhauses Neuenteich Nr. 1 bleiben erhalten. Ein Verlust der Böschungsgehölze im südlichen Randbereich der Fläche bei Umstrukturierungen ist mit geringfügigen Auswirkungen auf die Eingrünung der Fläche verbunden.

Bei Beibehaltung der derzeitigen gewerblichen Nutzung sind keine Entwicklungen hinsichtlich der städtebaulichen Situation zu erwarten.

2.9 Menschen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch eine Umstrukturierung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet sind aufgrund des Ausschlusses unverträglicher Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Zusätzliche Immissionen von Lärm und Gerüchen werden vermieden.

Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen ist davon auszugehen, dass es aus dem Boden unter dem untersuchten Grundstück nicht zu Ausgasungen von leichtflüchtigen Stoffen in die aufstehende Bebauung kommen kann, so dass keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit vorliegt. Zur Bestätigung dieser Aussage wird durch den Gutachter empfohlen, an ca. vier Punkten Untersuchungen in dem Gebäude durchzuführen.

Ohne eine Umstrukturierung finden keine Entwicklungen statt.

Auswirkungen auf die Wohnumfeldfunktion

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat keine direkte Wohnumfeldfunktion. Beeinträchtigungen oder Entwicklungen sind somit nicht zu erwarten.

2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Baudenkmal Wohnhaus Neuenteich Nr. 1 wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht verändert. Zur Vermeidung von negativen Effekten wird die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare gewerbliche Fläche nicht an das Baudenkmal herangeführt. Es wird ein Abstand von 10 m eingehalten.

Weiterhin sollten aus denkmalpflegerischer Sicht bei einer evtl. Umstrukturierung des Geländes die an das Wohnhaus angrenzenden Kernbauten, die das Erscheinungsbild des Denkmals mitprägen, erhalten werden.

Auch ohne eine Nutzungsänderung im Plangebiet sind bezüglich der denkmalpflegerischen Situation keine Veränderungen zu erwarten.

2.11 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch eine ggf. künftige Umstrukturierung der bereits gewerblich genutzten Fläche zu erwarten sind. Dabei wird berücksichtigt, dass der Bebauungsplan vorerst den Bestandsschutz der bestehenden Nutzungen sichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen stimmen weitgehend mit den bereits bebauten Bereichen überein. Die wertgebenden Gehölzstrukturen im Bereich des parkartigen Garten des Wohnhauses Neuenteich Nr. 1 werden durch entsprechende Festsetzungen erhalten. Lediglich die für den Naturhaushalt bedeutsamen gehölzbestandenen Böschungen im südlichen Randbereich, die nicht über den Bebauungsplan für den Erhalt festgesetzt werden, können bei einer

zukünftigen Umstrukturierung der Fläche verlorengehen. Ein Verlust dieser Böschungsgehölze ist mit geringfügigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine Bodenverunreinigungen, die besondere Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen nach sich führen müssten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es aus dem Boden unter dem untersuchten Grundstück nicht zu Ausgasungen von leichtflüchtigen Stoffen in die aufstehende Bebauung kommen kann. Zur Bestätigung dieser Aussage wird durch den Gutachter empfohlen, an ca. vier Punkten Untersuchungen in dem Gebäude durchzuführen. Somit sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdungen des Bodens und der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Der verrohrte Abschnitt des Lennepers Baches, der das Plangebiet quert, wird durch eine evtl. Umnutzung der Fläche nicht tangiert, da der Bebauungsplan für den Bereich des Gewässers einen 6 m breiten Schutzstreifen vorsieht.

Ohne eine Umstrukturierung sind ebenfalls keine bedeutsamen Entwicklungen zugunsten der Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung möglicher zukünftiger umweltrelevanter Auswirkungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere nachfolgende Aspekte berücksichtigt:

- Sicherung der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit den benachbarten Wohnbereichen (Ausschluss bestimmter Nutzungen),
- Vermeidung von künftigen zusätzlichen Immissionen (Verkehrslärm, Geräusch- und Geruchsemissionen) durch Ausschluss bestimmter Nutzungen,
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt bzw. Neuanpflanzen von Gehölzen,
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit 10 m Abstand zum Baudenkmal,
- Darstellung der Gewässertrasse sowie eines Schutzstreifens als Hinweis im Bebauungsplan.

3.2 Grünordnerisches Konzept

3.2.1 Vorbemerkungen

Aufgrund der Tatsache, dass derzeit keine städtebauliche Planung für den Bereich des Bebauungsplanes vorliegt, wird im Folgenden der derzeitige Zustand der Fläche den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Somit werden künftig mögliche Entwicklungen auf der Fläche berücksichtigt. Dazu wird die *Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren)* des Landes NRW herangezogen. Das Verfahren wird von der Landesregierung für Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgeschlagen.

**3.2.2 Bilanzierung****Tab. 2: Ausgangszustand des Plangebietes (Gesamtflächenwert A)**

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Korrekturfaktor (ges.)	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden						
1.1	Versiegelte Fläche					
	Gebäude, Parkfläche	6.845	0	0	0	0
2. Begleitvegetation						
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung	245	3	1	3	735
4. Grünflächen						
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	910	2	1	2	1.820
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich (parkartig)	1.100	4	1,25	5	5.500
8. Gehölze						
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	1.075	8	0,75	6	6.450
Gesamtflächenwert A						Σ 14.505

Tab. 3: Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 584 (Gesamtflächenwert B)

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Korrekturfaktor (ges.)	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden						
1.1	Versiegelte Fläche					
	- Gebäude, Parkfläche	7.380	0	0	0	0
4. Grünflächen						
4.1	Erhalt von Grünflächen					
	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	25	2	1	2	50
4.2	- Zier- und Nutzgarten, strukturreich (parkartig)	1.100	4	1,25	5	5.500
8. Gehölze						
8.2	Flächen zum Erhalt / Anpflanzung von Gehölzen	1.670	8	0,75	6	10.020
Gesamtflächenwert B						Σ 15.570

Tab. 4: Gesamtbilanz

Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	Σ + 1.065
---	------------------



Die Gehölze sowie der parkartige Garten haben aktuell mit 11.950 Punkten den höchsten Wert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Bilanzierung geht von einem überwiegenden Erhalt der Gehölze aus. Lediglich ein Teil der Böschungsgehölze am südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird nicht über den Bebauungsplan gesichert und geht als Verlust in die Bilanzierung ein. Durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Gehölzen können bei einer entsprechenden Gestaltung Aufwertungen erzielt werden. Insgesamt kommt es zu einem geringfügigen Wertzuwachs der Fläche um 1.065 Punkte.

4. Alternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es liegen derzeit keine konkreten Planungen für die Umnutzung des Bebauungsplangebietes Nr. 584 vor. Es drängen sich aus umweltfachlicher Sicht keine Alternativen auf.



III. Zusätzliche Angaben

1. Angaben zu verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung gemäß den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden. Die Biotoptypenbewertung wurde nach dem Vereinfachten Verfahren in der Bauleitplanung (*Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, vereinfachtes Verfahren; 1994*) des Landes NRW durchgeführt. Weitere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Es liegen derzeit keine konkreten Angaben zu einer Planung bzw. Umstrukturierung des Gebietes vor. Bei der Betrachtung der Auswirkungen wurde jedoch eine künftig mögliche Umnutzung des Gebietes berücksichtigt. Die derzeitige Bebauung genießt Bestandsschutz. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.

2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Es sind derzeit keine Planungen zur Umnutzung / Umstrukturierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bekannt. Der Bebauungsplan stellt lediglich die bauplanungsrechtliche Grundlage für die gewerbliche Nutzung der Fläche dar, die aber bereits umgesetzt ist und über Bestandsschutz im Bebauungsplan gesichert wird. Beeinträchtigungen durch eine evtl. künftige Umstrukturierung der Fläche sind nicht zu erwarten. Demnach sind keine besonderen Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt notwendig.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet weist aus fachplanerischer Sicht in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes nur geringe bis mittlere Wertigkeiten auf. Das Gebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Ein Bebauungsplan liegt bisher nicht vor. Der Bebauungsplan Nr. 584 soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine weitere gewerbliche Nutzung schaffen.

Durch die gewerbliche Prägung der Fläche ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als deutlich vorbelastet einzustufen. Lediglich den gehölzbestandenen Böschungen in den Randbereichen und dem parkartigen Garten des Wohnhauses kommt eine Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Bäume sowie der parkartig gestaltete Garten westlich des Wohnhauses erhalten und gesichert werden. Ein kleiner Teil der übrigen wertgebenden Böschungsgehölze im südlichen Randbereich der Fläche geht als Verlust in die Bilanzierung ein. Verluste dieser Strukturen durch künftige Planungen werden somit berücksichtigt. Insgesamt kommt es durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt bzw. zur Neuanpflanzung von Gehölzen bei entsprechender Gestaltung trotz des bilan-



zierten Verlustes einiger Böschunggehölze zu einer geringfügigen Aufwertung des Plangebietes um 1.065 Punkte. Demnach sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 584 keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine Bodenverunreinigungen, die besondere Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen nach sich führen müssten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es aus dem Boden unter dem untersuchten Grundstück nicht zu Ausgasungen von leichtflüchtigen Stoffen in die aufstehende Bebauung kommen kann. Zur Bestätigung dieser Aussage wird durch den Gutachter empfohlen, an ca. vier Punkten Untersuchungen in dem Gebäude durchzuführen. Somit sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdungen des Schutzgutes menschliche Gesundheit und Boden zu erwarten.

Bei künftigen Umnutzungen der Fläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung der Dach- und Hofentwässerung in den verrohrten Lennepers Bach einzuholen. Derzeit liegt für die bestehenden Nutzungen eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung vor.

Weiterhin sollten aus denkmalpflegerischer Sicht bei künftigen Umstrukturierungen der Fläche, insbesondere die an das Wohnhaus des Baudenkmales Neunteich Nr. 1 angrenzenden Kernbauten, die das Erscheinungsbild des Denkmals entscheidend mitprägen, erhalten werden.