

## **ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359)

**Bebauungsplan Nr. 586 - Gebiet: Konrad-Adenauer-Straße, Scharffstraße**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

#### **A ALLGEMEINES**

---

- 1. Anlass der Planaufstellung**
- 2. Lage im Raum / räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Bestehende Nutzungen**
- 4. Bestehende / geplante Rechtsverhältnisse**
  - 4.1 Gebietentwicklungsplan (GEP)
  - 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)
  - 4.3 Bebauungsplan Nr. 467 Gebiet: Stadthalle und  
Bebauungsplan Nr. 487 Gebiet: Stadthof Alleehäuser
- 5. Sonstige Rechtsverhältnisse**
- 6. Städtebauliche Zielsetzung**

#### **B PLANINHALTE**

---

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Kerngebiet (MK)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

**3. Bauweise**

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Überbaubare-/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

**4. Verkehrliche Erschließung**

- 4.1 Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung
- 4.2 Innere Erschließung
- 4.3 Private Stellplätze

**5. Versorgung/Entsorgung****6. Grünflächen/Spielplätze****C SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN**

---

**1. Umweltbericht****2. Altlasten**

- 2.1 Ersterfassung
- 2.2 Staatl. Kampfmittelräumdienst (sh. Anlage)

**3. Bodendenkmäler****4. Bodenordnende Maßnahmen****5. Kosten/Finanzierung**

## **I. ALLGEMEINES**

---

### **1. Anlass der Planaufstellung**

---

Die Fläche Konrad-Adenauer-Straße, Scharffstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 467 als Kerngebiet zur Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Stadtvillen vorgesehen. Im rückwärtigen Teil ist eine öffentliche Grünfläche sowie ein Kinderspielplatz festgesetzt. Nunmehr plant ein Investor, das Grundstück gemäß der vorgesehenen Struktur zu bebauen. Abweichungen ergeben sich bei den Baugrenzen sowie bei der Nutzung der rückwärtigen Flächen. Außerdem soll die in diesem Bereich geplante öffentliche Grünfläche nun im Stadtpark realisiert werden. Da ein Teil dieser Grünfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 487 liegt, wird statt der ursprünglich vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 467 der neue Bebauungsplan Nr. 586 für diesen Bereich aufgestellt.

### **2. Lage im Raum / räumlicher Geltungsbereich**

---

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 586 befindet sich im Stadtbezirk Alt-Remscheid, südlich der Konrad-Adenauer-Straße und westlich der Scharffstraße. Nach Westen grenzen das Teo-Otto-Theater und das Allee-Center an, östlich entlang der Konrad-Adenauer-Straße befinden sich die Stadtbibliothek sowie Wohn- und Bürogebäude. Im Süden wird das Gebiet durch die Geschäftsgebäude entlang der Alleestraße geprägt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 586 wird begrenzt von der Konrad-Adenauer-Straße im Norden, der Scharffstraße im Osten, der Theatergasse im Süden sowie der Grundstücksgrenze des Teo-Otto-Theaters im Westen.

### **3. Bestehende Nutzungen**

---

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Einzelhandel, Wohn- und Geschäftshäuser und kulturelle Einrichtungen geprägt. Auf dem städtischen Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Adenauer-Straße ist ein Spielplatz angelegt worden.

Das Plangebiet selbst wird derzeit im zentralen Bereich als Parkplatz genutzt; außerdem befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 29 und Scharffstraße 3 im Gebiet. Die Konrad-Adenauer-Straße 29 wird als Wohngebäude genutzt; das Gebäude Scharffstraße 3 steht zurzeit leer.

#### **4. Bestehende / geplante Rechtsverhältnisse**

---

##### 4.1 Gebietentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

##### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 18.09.1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remscheid stellt für die Flächen des Plangebietes Kerngebiet sowie öffentliche Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 586 setzt im gesamten Geltungsbereich Kerngebiet als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

##### 4.3 Bebauungsplan Nr. 467 Gebiet: Stadthalle und Bebauungsplan Nr. 487 Gebiet: Stadthof Alleehäuser

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 586 wird derzeit erfasst durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 467 - Gebiet Stadthalle - und Bebauungsplan Nr. 487 - Gebiet Stadthof Alleehäuser -. Der Bebauungsplan Nr. 467 setzt Kerngebiet, öffentliche Grünfläche sowie einen Kinderspielplatz der Kategorie C fest. Der Bebauungsplan Nr. 487 setzt in der südwestlichen Ecke des Plangebietes öffentliche Grünfläche und einen Kinderspielplatz fest. Diese Flächen grenzen unmittelbar an die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 467 an.

#### **5. Sonstige Rechtsverhältnisse**

---

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Stadthalle. Die förmliche Festsetzung dieses Sanierungsgebietes ist am 06.02.1990 erfolgt.

#### **6. Städtebauliche Zielsetzung**

---

Im Plangebiet sollen zusätzlich zwei Einzelhäuser entstehen, die in ihrer äußeren Gestaltung an die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude an der Konrad-Adenauer-Straße und Scharffstraße angepasst werden. Die Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungsplanentwurf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt bzw. befinden sich in den überbaubaren Grundstücksflächen. Die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden.

## **B PLANINHALTE**

---

### **1. Art der baulichen Nutzung**

---

#### 1.1 Kerngebiet (MK)

Das Plangebiet wird als Kerngebiet festgesetzt. Mit dieser Ausweisung ist eine Anbindung in die Umgebung gewährleistet, die durch kerngebietstypische Nutzung geprägt ist.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

---

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Um sicherzustellen, dass eine verträgliche Einbindung in die vorhandene städtebauliche Situation - hier bestehende Baudenkmäler - erreicht wird, wird der mögliche Höchstwert der Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß BauNVO im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Anpassung an die Situation und damit eine verträgliche Einbindung zu erreichen, wird die maximale Firsthöhe auf 37,3 Meter über NN festgesetzt und die Traufhöhe beträgt minimal 36,7 Meter über NN maximal 37,0 Meter über NN. Hierdurch wird eine verträgliche Einbindung sichergestellt. Im Bebauungsplan wird ein Walmdach oder Satteldach festgesetzt.

### **3. Bauweise**

---

#### 3.1 Offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt, um somit ein stadtverträgliches Einfügen der neuen Baukörper in die vorhandene Situation zu erreichen.

#### 3.2 Überbaubare-/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass eine verträgliche Einbindung in die vorhandene Situation unter Berücksichtigung der bestehenden Baudenkmäler gesichert ist, aber auch gleichzeitig an den vorhandenen Baudenkmälern eine Erweiterungsmöglichkeit besteht. Die etwas größere Flächentiefe trägt dabei gestiegenen Anforderungen an notwendige Flächen Rechnung.

## **4. Verkehrliche Erschließung**

---

### **4.1 Äußere Erschließung / ÖPNV-Anbindung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Konrad-Adenauer-Straße und die Scharffstraße gesichert. In der Konrad-Adenauer-Straße befindet sich unmittelbar angrenzend zum Plangebiet die Haltestelle "Allee-Center" des öffentlichen Personennahverkehrs. Diese wird von zahlreichen Buslinien angefahren, so dass die ÖPNV-Anbindung gesichert ist.

### **4.2 Innere Erschließung**

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes ist keine öffentliche Erschließung erforderlich. Alle Grundstücke sind von den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen.

### **4.3 Private Stellplätze**

Im Plangebiet ist eine private Zuwegung geplant, die die notwendigen privaten Garagen bzw. Stellplätze erschließt. Eine entsprechende Festsetzung der privaten Stellplätze erfolgt im Bebauungsplan.

## **5. Versorgung / Entsorgung**

---

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger grundsätzlich gewährleistet. Gleiches gilt für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes.

Die abwassertechnische Entsorgung ist ebenfalls durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz grundsätzlich gesichert. Das anfallende Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist dem vorhandenen Kanalnetz zuzuleiten.

## **6. Grünflächen/Spielplätze**

---

Die Festsetzung einer Grünfläche erfolgt im Plangebiet nicht. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 467 geplante öffentliche Grünfläche (Garten der Sinne) soll im Stadtpark realisiert werden. Der im BP 467 vorgesehene Kinderspielplatz soll entfallen, da er durch die bestehende Bebauung und die daraus resultierende Schattenbildung nicht ideal gelegen ist und auf der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Adenauer-Straße ein öffentlicher Spielplatz angelegt worden ist. Dieser Spielplatz auf städtischem Grundstück ist durch die Übertragung des Grundstücks an die Fachdienststelle gesichert worden.

## **C SONSTIGE DARSTELLUNGEN ODER FESTSETZUNGEN**

---

### **1. Umweltbericht**

---

Der Umweltbericht ist am 10.01.2005 vom Büro Froelich und Sporbeck zum Bebauungsplan Nr. 586 erstellt worden. Dieser ist Bestandteil dieser Begründung.



# **FROELICH & SPORBECK**

**Umweltplanung und Beratung**

## **Bebauungsplan Nr. 586 Konrad-Adenauer-Straße / Scharffstraße in Remscheid**

Umweltbericht

Erstellt im Auftrag der  
Stadt Remscheid

Stand, 10.01.05





## Verfasser

### **Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG**

Umweltplanung und Beratung

Niederlassung Bochum

Grabenstraße 12

44787 Bochum

Tel. 0 234 / 9 53 83-0

Fax 0 234 / 9 53 63 53

E-Mail [bochum@fsumwelt.de](mailto:bochum@fsumwelt.de)

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

**Projektleiter:** Guido Müller, Dipl.-Geograph

**Projektingenieur:** Melanie Kaysers, Dipl.-Landespflegerin

**Qualitätssicherung:** Julia Anhelm, Dipl.-Geographin

**Kartographie:** Beate Unger

Datum: 10.01.2005



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>2</b>
<b>1. Bestandsaufnahme</b>	<b>2</b>
1.1 Abgrenzung des umweltbezogenen Untersuchungsraumes	2
1.2 Kurzbeschreibung des Plangebietes	2
1.3 Belange des Umweltschutzes	3
1.3.1 Tiere	4
1.3.2 Pflanzen	4
1.3.2 Biologische Vielfalt	4
1.3.4 Boden	4
1.3.5 Wasser	5
1.3.6 Luft	5
1.3.7 Klima	5
1.3.8 Landschaft/Stadtbild	5
1.3.9 Menschen	5
1.3.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	6
1.3.11 Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	6
<b>2. Auswirkungsprognosen</b>	<b>6</b>
2.1 Tiere	7
2.2 Pflanzen	7
2.3 Biologische Vielfalt	7
2.4 Boden	7
2.5 Wasser	8
2.6 Luft	8
2.7 Klima	8
2.8 Landschaft/Stadtbild	8
2.9 Menschen	8
2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	9
2.11 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen	9
<b>3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b>	<b>9</b>
3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	9
3.2 Ausgleichsmaßnahmen	10
3.3 Grünordnerisches Konzept	10



3.3.1	Vorbemerkungen	10
3.3.2	Bilanzierung Ausgangszustand / Zustand gem. Planung	10
3.3.3	Festsetzungen gem. Bebauungsplan Nr. 586	12
3.3.4	Maßnahmen zur Grünordnung als fachgutachterlicher Vorschlag	12
<b>4.</b>	<b>Alternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten</b>	<b>13</b>
<b>III.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>14</b>
<b>1.</b>	<b>Angaben zu verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>14</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>14</b>
	<b>Anhang</b>	<b>16</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Ausgangszustand des Plangebietes	11
Tab. 2:	Zustand des Plangebietes gem. aktuellem Planungsstand	11
Tab. 3:	Gesamtbilanz	11

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 586	2
---------	---	---



# I. Einleitung

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Die EVB GmbH plant auf dem Grundstück der Konrad-Adenauer-Straße/Scharffstraße in Remscheid auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Zufahrt und Stellplätzen. Die im Plangebiet bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude der Scharffstraße 3 und Konrad-Adenauer-Straße 29 sollen erhalten bleiben. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 467 der Stadt Remscheid setzt für den Bereich Kerngebiet zur Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, die Baugrenzen, eine öffentliche Grünfläche und einen Kinderspielplatz fest. Die Planung der EVB GmbH weicht von den im Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen im rückwärtigen und seitlichen Teil und hinsichtlich der Zuwegung der Gebäude ab. Die Stellplätze liegen in der ausgewiesenen, aber nicht entwickelten öffentlichen Grünfläche. Demnach ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Da es sich bei der festgesetzten Grünfläche um eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 487 und einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 467 handelt, plant die Stadt Remscheid an dieser Stelle die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 586.

Das bauliche Konzept des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 467 wird weitestgehend umgesetzt und die Bebauung fügt sich in die Umgebung ein.

Das BauGB stellt die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes dar. Darin enthalten sind die Vorgaben zu den sog. 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 gem. § 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 Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. § 1a BauGB legt fest, dass Eingriffe nicht auszugleichen sind, die vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

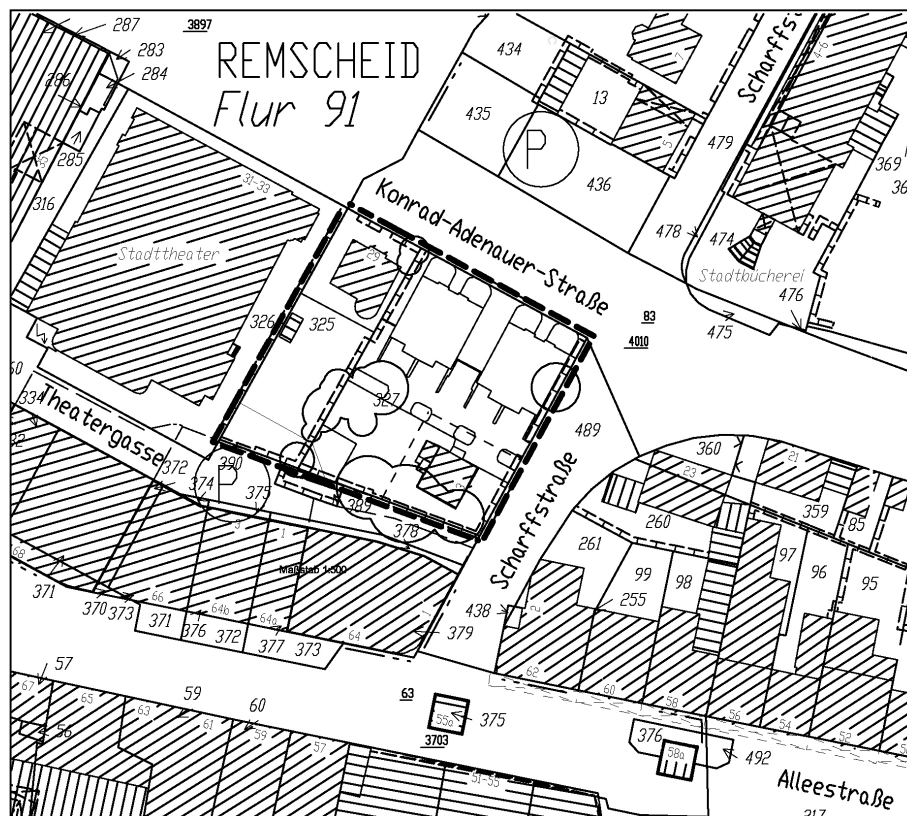
## II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 1. Bestandsaufnahme

#### 1.1 Abgrenzung des umweltbezogenen Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum beschränkt sich auf den unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans, da sich das Plangebiet ausschließlich im baulichen Innenbereich befindet, die umliegende Mischbebauung und die öffentlichen Gebäuden keine Besonderheit für Natur und Landschaft darstellen und keine städtischen Grünflächen mit besonderer Bedeutung in der näheren Umgebung liegen. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Konrad-Adenauer-Straße im Norden, die Theatergasse im Süden sowie die Grundstücksgrenze des Stadttheaters im Westen (s. Abb. 1).

**Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 586**



#### 1.2 Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 586 liegt im nördlichen Teil des Zentrums der Stadt Remscheid, Stadtbezirk Alt-Remscheid südlich der Konrad-Adenauer-Straße und westlich der Scharffstraße. Umliegend befinden sich zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie das Stadttheater, die Stadtbücherei, das Allee-Center und das Rathaus. Die übrige umliegende Bebauung



besteht aus Mischbebauung. Das denkmalgeschützte Gebäude der Konrad-Adenauer-Straße 29 wird derzeit als Wohngebäude genutzt; das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gebäude Scharffstraße 3 steht derzeit leer.

### 1.3 Belange des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gem. § 1 Abs. 5 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 Umweltberichts 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.**

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:**  
Durch die vorgesehene Wohnbebauung ergeben sich keine bedeutenden Emissionen, Abfälle und Abwässer. Die kommunale Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.
- f) **erneuerbare Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie:**  
Die Wohnbebauung wird gem. der gültigen Wärmeschutzverordnung errichtet (EnEV). Ziel der Verordnung ist eine Verbesserung der Energieeinsparung zur Umweltschonung.
- g) **Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:**  
Entsprechende Pläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.
- 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:**  
Durch die vorgesehene Wohnbebauung ergeben sich keine bedeutenden Emissionen.



### 1.3.1 Tiere

Aufgrund der anthropogenen Überformung der Fläche und der Lage im Stadtzentrum von Remscheid und aufgrund der Lebensraumstrukturen ist im Untersuchungsgebiet von typischen Artengemeinschaften der Stadträume auszugehen. Somit sind keine streng geschützten Tierarten zu erwarten. Eine faunistische Kartierung wird nicht durchgeführt. Da sich auch in der näheren Umgebung keine größeren Grünflächen befinden, ist nicht von einem Austausch zwischen Tierpopulationen über den Bereich des Untersuchungsgebietes auszugehen. Als Lebensraum ist lediglich der ältere Baumbestand im rückwärtigen Teil der Scharffstraße 3 von Bedeutung. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet einen geringen Wert für die Fauna.

### 1.3.2 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.

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Prägung des Innenstadtbereichs bestimmt. In den Randbereichen des Schotterparkplatzes hat sich artenarme Vegetation der Trittgemeinschaften angesiedelt. Typisch für diese nährstoffarmen, trockenen und durch Betreten gestörten Bereiche sind kurzlebige, krautige Pflanzengesellschaften. Aufgrund der geringen Struktur- und Artenvielfalt sind diese Bereiche ökologisch nur von untergeordneter Bedeutung.

Im Bereich des Gartens der Scharffstraße 3 befinden sich Gehölzgruppen bestehend aus Spitzahorn, Goldregen, Rhododendron, Süßkirsche, Birne und Eberesche mit einem Alter von 10-15 Jahren. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Baumbestände als Lebensraum für Tiere und als strukturgebende Elemente, insbesondere bei der Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, von höherer ökologischer Bedeutung.

Im Bereich des Hauses Konrad-Adenauer-Straße 29 findet sich ein strukturarmer Garten mit Zierrasen und vereinzelt Gehölzen. Den strukturarmen Gärten kommt keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Dem Raum kommt eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund zu. Anderweitige Wertigkeiten wie Schutzgebiete oder -objekte liegen nicht vor.

### 1.3.2 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 eine geringe biologische Vielfalt.

#### 1.3.4.1 Boden

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der innerstädtischen Lage vollständig anthropogen überformt, so dass sie die Bodenfunktionen nur sehr stark eingeschränkt übernehmen können. Im Untersuchungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bekannt. Angaben zu evtl. Aufschüttungen



liegen dem Umweltamt der Stadt Remscheid nicht vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 467 wurde eine Altlastenersterfassung durchgeführt, wobei keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung vorliegen.

### **1.3.5 Wasser**

Die unversiegelten Flächen des Plangebietes wie die Gärten und die teilversiegelte Fläche des Schotterparkplatzes tragen zur Grundwasserneubildung bei. Aufgrund der Verdichtungen im städtischen Bereich ist die Versickerung gegenüber offenen Bodenflächen im Freiraum sehr eingeschränkt, so dass nur geringe Wertigkeiten vorliegen. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Kanalnetz zugeleitet.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Hinsichtlich des Grundwassers sind ebenfalls keine Besonderheiten zu erwarten.

### **1.3.6 Luft**

Für das unmittelbare Untersuchungsgebiet liegen keine Datengrundlagen zur Beurteilung der lufthygienischen Situation vor. Die innerstädtische Lage lässt auf eine Belastung der Luftqualität schließen.

### **1.3.7 Klima**

Das Plangebiet wird durch das Stadtklima geprägt. Die stark bebauten Flächen sind durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet, was einen geringen Luftaustausch (geringe Frischluftzufuhr), ausgeprägte Wärmeinseln (starke Aufheizung), schnelle Auskühlung und eine hohe allgemeine Luftbelastung verursacht. Innerhalb des Stadtklimatops besitzen vorhandene Vegetationsstrukturen aufgrund ihrer mildernden Wirkung auf die Klimafaktoren eine hohe Bedeutung. Somit haben insbesondere die großkronigen Bäume im Untersuchungsgebiet eine besondere mikroklimatische Funktion. Insgesamt kommt dem Raum keine besondere klimatische Bedeutung zu.

### **1.3.8 Landschaft/Stadtbild**

Das Untersuchungsgebiet selbst und auch die großräumige Umgebung ist durch die innerstädtische Lage geprägt. Die Stadtlandschaft besteht aus uneinheitlicher Mischbebauung mit einzelnen Gärten, kleineren öffentlichen Grünflächen (wie z.B. Spielplätze) und z.T. Straßenbegleitgrün entlang der Konrad-Adenauer-Straße. Insgesamt kommt der Stadtlandschaft eine geringe ökologische Bedeutung zu.

### **1.3.9 Menschen**

Der FNP (Stadt Remscheid, Vorentwurf März 2004) stellt für das Plangebiet und die Umgebung Kerngebiet und eine öffentliche Grünfläche dar. Da die Grünfläche im Bereich des Stadtparks außerhalb des Untersuchungsgebietes umgesetzt werden soll, ist die parallel laufende Änderung des FNP vorgesehen.





## **Wohnfunktion**

Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Wohnhaus der Konrad-Adenauer-Straße 29; das Wohnhaus der Scharffstraße 3 steht leer. Ein in sich geschlossenes Wohngebiet liegt nicht vor. Der innerstädtische Bereich zählt zum Kerngebiet, die umliegende Nutzung ist von einer Mischung aus Gewerbe und Wohnbebauung gekennzeichnet.

## **Wohnumfeldfunktion**

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Untersuchungsgebietes kommt der Wohnumfeldfunktion eine untergeordnete Bedeutung zu. Erholungsfunktion übernehmen lediglich die öffentlichen Grünflächen Stadtfriedhof und der kleinere Bökers-Park außerhalb des Untersuchungsgebietes, die fußläufig zu erreichen sind. Als Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich zahlreiche öffentliche Gebäude wie z.B. Post, Stadttheater und Allee-Center im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes. Das Gebiet ist an den ÖPNV (Haltestelle „Alleecenter“) angebunden.

### **1.3.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die unter Denkmalschutz stehenden Wohnhäuser Scharffstraße 3 und Konrad-Adenauer-Straße 29. Sonstige relevante Sachgüter mit Umweltbezug liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

### **1.3.11 Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen**

Die Ausprägung der umweltrelevanten Faktoren innerhalb des betrachteten Bereiches ist deutlich durch die innerstädtische Nutzung geprägt. Die Stadtlandschaft ist gekennzeichnet durch dichte Bebauung und hoch frequentierte Straßen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gartenflächen und der Bereich des Schotterparkplatzes sind von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt. Besondere Wertigkeiten für die übrigen Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor.

Hervorzuheben sind lediglich die großkronigen Bäume mit Funktionen für das Stadtklima, das Stadtbild und als Lebensraum für Tiere. Faunistische Wechselwirkungen zu anderen innerstädtischen Grünflächen sind nur in geringem Maße zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich das Baudenkmal „Wohnhaus Scharffstraße 3“ und „Wohnhaus Konrad-Adenauer-Straße 29“.

## **2. Auswirkungsprognosen**

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes, die in Kap. 1.3 beschrieben und bewertet wurden, im Hinblick auf ihre Entwicklung bei Durchführung und bei Nichtdurchführung des Eingriffs betrachtet.



## 2.1 Tiere

Durch die Inanspruchnahme des Schotterparkplatzes bei Durchführung des Vorhabens geht ein geringwertiger Standort als Lebensraum für die Fauna verloren.

Der kleinflächige Verlust von Gehölzen wird sich dauerhaft nicht bedeutsam auf die Artengemeinschaft des Stadtraumes auswirken. Die der geplanten Wohnbebauung zuzuordnenden Gartenflächen mit entsprechenden Gehölzen werden Lebensraumfunktionen übernehmen. Die Funktion als Trittsteinbiotop für die Biotopvernetzung bleibt erhalten.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist nicht von einer nennenswerten Entwicklung der faunistischen Situation auszugehen.

## 2.2 Pflanzen

Durch die Planung kommt es zu kleinflächigen Verlusten von Gehölzen im Bereich des Gartens der Scharffstraße 3. Die großkronigen Bäume bleiben gem. aktuellem Planungsstand erhalten. Im Bereich des Schotterparkplatzes würden die krautigen Trittgesellschaften verlorengehen. Der Verlust hat eine untergeordnete Bedeutung.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer Entwicklung im Hinblick auf die Vegetationsstrukturen zu rechnen. Lediglich die Gehölze würden mit zunehmendem Alter an Größe und somit an Wert für die Biotopfunktion zunehmen.

Im Rahmen der grünordnerischen Konzeption wird der Verlust der Bäume und Sträucher berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die Funktionen durch Pflanzmaßnahmen vor Ort wiederhergestellt werden können. Eine dauerhafte Beeinträchtigung kann damit vermieden werden.

## 2.3 Biologische Vielfalt

Die Durchführung der Baumaßnahme würde die biologische Vielfalt nicht dauerhaft beeinträchtigen. Belange des Arten- und Biotopschutzes würden nicht tangiert. Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würden sich keine Entwicklungen in Bezug auf die biologische Vielfalt im Bereich der Eingriffsfläche ergeben.

## 2.4 Boden

Durch die Neuanlage der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze würde bereits anthropogen überformter Boden überbaut werden. Damit ginge eine geringwertig eingestufte, bereits teilversiegelte Fläche mit stark eingeschränkten Bodenfunktionen verloren.

Ohne die Durchführung des Eingriffs wären keine Entwicklungen in Bezug auf die Bodenfunktionen zu erwarten.



## 2.5 Wasser

Bei Durchführung des Vorhabens würde die Teilversickerung und somit die Grundwasserneubildung im Bereich des Schotterparkplatzes verhindert. Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Fläche sind aber nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre keine Entwicklung in Bezug auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.

## 2.6 Luft

Die vorbelastete Luftqualität des Stadtbereichs an der Konrad-Adenauer-Straße würde sich weder durch die Errichtung der beiden Wohngebäude, noch durch die Erhaltung der Nutzung als Schotterparkplatz wesentlich verändern.

## 2.7 Klima

Bei Durchführung des Vorhabens sind geringfügig Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation durch den geringfügigen Verlust von Gehölzstrukturen zu erwarten. Durch die Überbauung des bisher offenen Schotterparkplatzes kommt es ansonsten zu keiner weiteren Beeinträchtigung.

Bei Nichtdurchführung des Eingriffs würde die klimatische Situation erhalten bleiben, von einer Entwicklung wäre nicht auszugehen.

## 2.8 Landschaft/Stadtbild

Die geplante Wohnbebauung würde sich in das Stadtbild einfügen. Eine entsprechende Eingrünung der beiden Wohnhäuser würde zu einer Aufwertung des Stadtbildes führen.

Bei Unterlassen des Eingriffs würde die städtebauliche Situation erhalten bleiben.

## 2.9 Menschen

### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die geplante Bebauung würden neue Flächen mit Wohnfunktion zu der bereits bestehenden Wohnbebauung hinzukommen, die für den Menschen in Bezug auf die Wohnfunktion eine höhere Bedeutung als der bestehende Schotterparkplatz haben.

Eine zusätzliche öffentliche Erschließung wäre nicht notwendig, da das Gebiet an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen würde.

In Bezug auf die Wohnfunktion würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens keine Entwicklung stattfinden.



## **Auswirkungen auf die Wohnumfeldfunktion**

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

Die Wohnumfeldfunktion des Untersuchungsgebietes würde sich ohne den Eingriff nicht verändern.

### **2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die denkmalgeschützten Gebäude der Scharffstraße 3 und Konrad-Adenauer-Straße 29 sollen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Durch die geplante städtebauliche Gestaltung des Denkmalumfeldes ist von einer Aufwertung für die Baudenkmäler auszugehen.

Ohne die Durchführung des Vorhabens würde sich die denkmalpflegerische Situation der Gebäude nicht ändern.

### **2.11 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes bei Durchführung des Vorhabens als äußerst gering einzustufen sind. Beeinträchtigungen, die als erheblich einzustufen sind, beziehen sich auf die Belange von Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere. Durch die grünordnerischen Maßnahmen können Aufwertungen erzielt werden, so dass auf der Grundlage des herangezogenen Bewertungsverfahrens nicht von verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme kann festgehalten werden, dass keine bedeutsamen Entwicklungen zugunsten der Belange des Umweltschutzes zu erwarten wären.

## **3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### **3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

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

- Standortwahl einer bereits vorbelasteten städtebaulich genutzten Fläche (Schließung einer Baulücke),
- Berücksichtigung des Ziels der vorrangigen Innenentwicklung gem. Bodenschutzklausel
- Standortwahl einer bereits gut erschlossenen Fläche (keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungen notwendig),
- Standortwahl im Verbund mit bereits bestehender Wohnbebauung,
- Berücksichtigung von positiven Veränderungen auf der Grundlage des grünordnerischen Konzeptes.



### 3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a Abs. 3 BauGB werden nicht festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die dargelegten Eingriffe überwiegend bereits vor der planerischen Entscheidung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 467 zulässig waren und damit gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind. Da durch den Bebauungsplan Nr. 586 geringfügig weitergehende Baurechte festgesetzt werden, sind gem. § 9 Abs. 1a Abs. 3 BauGB im Hinblick auf den erforderlichen Ausgleich die zusätzlichen Auswirkungen zu betrachten.

Die in Kap. 3.3.2 dargestellte Flächenbilanz (Tab. 3) zum Gesamtgebiet stellt dar, dass aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Planung nicht von einer Verschlechterung des quantifizierbaren Biotopwertes auszugehen ist. Voraussetzung ist dabei die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschläge. Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschafts-/Stadtbild werden nicht beeinträchtigt.

### 3.3 Grünordnerisches Konzept

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Zur Bearbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 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.

#### 3.3.2 Bilanzierung Ausgangszustand / Zustand gem. Planung

Die Ermittlung und Bewertung der bedeutsamen Eingriffe in die Belange des Umweltschutzes und deren Ausgleich gem. den Vorgaben des BauGB erfolgt funktionsbezogen verbalargumentativ. Die Anrechnung des Zustandes des Naturhaushaltes bzw. der bedeutsamen Biotope erfolgt gem. der angewendeten Arbeitshilfe. Sowohl bei der Bilanzierung des Ausgangszustandes als auch bei der Bilanzierung des aktuellen Planungsstandes wird das Gebäude und das dazugehörige Grundstück der Konrad-Adenauer-Straße Nr. 29 nicht miteinberechnet, da sich durch die Planung keine Veränderungen in diesem Bereich ergeben.

**Tab. 1: Ausgangszustand des Plangebietes (Gesamtflächenwert A)**

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Korrekturfaktor (ges.)	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>						
1.1	Versiegelte Fläche					
	Gebäude	110	0	0	0	0
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Gleisbereiche in Betrieb	1.050	1	1	1	1.050
<b>Grünflächen</b>						
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	800	2	1	2	1.600
<b>Gehölze</b>						
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	760	8	0,8	6	4.560
<b>Gesamtflächenwert A</b>						<b>Σ 7.210</b>

**Tab. 2: Zustand des Plangebietes gem. aktuellem Planungsstand (Gesamtflächenwert B)**

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Korrekturfaktor (ges.)	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>						
1.1	Versiegelte Fläche					
	-Gebäude	540	0	0	0	0
	-Erschließung, Zuwegung	320	0	0	0	0
1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster					
	- Stellplätze	140	1	1	1	140
<b>Begleitvegetation</b>						
2.2	Straßenbegleitgrün	200	3	1	3	600
<b>Grünflächen</b>						
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	320	2	1	2	640
4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker					
	-Flächen für die gärtnerische Gestaltung	440	3	1	3	1.320
<b>Gehölze</b>						
8.2	<b>Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume</b>					
	-Neupflanzung	420	6	0,7	4	1.680
	-Erhalt der bestehenden Gehölze	500	8	0,8	6	3.000
<b>Gesamtflächenwert B</b>						<b>Σ 7.380</b>

**Tab. 3: Gesamtbilanz**

<b>Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)</b>	<b>Σ + 170</b>
---	----------------



Aus fachlicher Sicht wird ein Verlust der Gehölze im rückwärtigen Bereich der geplanten Wohnbebauung angesetzt. Somit ist sichergestellt, dass im Sinne der rechtlichen Vorgaben die zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in ihrer maximalen Ausprägung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden können.

Die Bilanzierung ergibt einen geringen Wertzuwachs für die betrachteten Biotoptypen. Damit wäre der Erhalt der Wertigkeit des Bereiches gewährleistet. Voraussetzung ist, dass die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen gem. Planung der EVB GmbH durchgeführt werden.

### **3.3.3 Festsetzungen gem. Bebauungsplan Nr. 586**

Der Bebauungsplan Nr. 586 sieht als Festsetzung Kerngebiet mit 4 Baufenstern des Gebäudes der Scharffstraße 3, der Konrad-Adenauer-Straße 29 und der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser vor. Die Geschosshöhe ist auf II-III, die bebaubare Grundstücksfläche mit einem Wert von 0,6 festgesetzt.

Auf weitere Festsetzungen mit landschaftspflegerischen Inhalten wird verzichtet.

### **3.3.4 Maßnahmen zur Grünordnung als fachgutachterlicher Vorschlag**

#### **Stellplätze**

Aus umweltplanerischer Sicht wären Rasengittersteine bzw. Rasenfugenpflaster im Bereich der Stellplätze zu empfehlen, so dass eine Versickerung stattfinden kann. Die Gestaltung wird in der durchgeführten Bilanzierung berücksichtigt.

#### **Erschließung / Zuwegung**

Im Bereich der Randflächen der Zuwegung und der Stellplätze sind auf einer Gesamtfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bodenständige Bodendecker und kleine Sträucher vorzusehen. Die Sträucher und Bodendecker werden in die Bilanzierung des Planungszustandes miteingerechnet.

#### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Bei der grünordnerischen Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend gärtnerisch gestaltet werden. Dabei handelt es sich um eine Flächengröße von ca. 440 m<sup>2</sup>. Aufgrund der ermittelten Verluste sollten die Bereiche nach Möglichkeit zu ca. 50% mit bodenständigen Sträuchern bepflanzt werden (Gehölzarten s. Pflanzliste im Anhang). Weiterhin wird das Anlegen von Baumscheiben als Begleitgrün vorgeschlagen. Es sollten insgesamt 15 heimische Einzelbäume mit einem Kronendurchmesser von 6 m verwendet werden (Gehölzarten s. Pflanzliste im Anhang). Die Bäume sollten gleichmäßig auf die zur Verfügung stehenden Flächen verteilt werden. Den Gehölzpflanzungen ist eine für das Plangebiet bedeutsame ökologische Funktion zuzuweisen. Die restlichen Flächen könnten einer gärtnerischen Gestaltung zugeführt werden.



#### **4. Alternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Die Realisierung am Standort unterliegt deutlichen Zwangspunkten durch die bereits bestehende Bebauung des Umfeldes und die bestehende Erschließung. Die geplante Wohnbebauung fügt sich positiv in die umliegende Bebauung ein und schließt eine Baulücke. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort drängen sich aus Umweltsicht nicht auf.





### **III. Zusätzliche Angaben**

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

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurde die Gliederung gem. den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes sind gem. den Vorgaben des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden. Die Biotoptypenbewertung und die Bilanzierung der Biotopwerte 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. 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**

Aus fachplanerischer Sicht sind aufgrund der geringen Wertigkeiten der Belange des Umweltschutzes und der geringen Verluste durch den Eingriff keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt erforderlich.

#### **3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet weist aus fachplanerischer Sicht in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes nur geringe Wertigkeiten für den Naturhaushalt auf. Der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 467 sieht für den Bereich bereits die Nutzung als Kerngebiet vor. Eine vorrangige Innenentwicklung bietet sich an dieser Stelle des Stadtraums an.

Die Fläche ist durch die innerstädtische Prägung als deutlich vorbelastet einzustufen. Die überwiegend strukturarmen Gärten und der Schotterparkplatz weisen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Wertvolle Objekte im Plangebiet sind die großkronigen Laubbäume, die das Grundstück der Scharffstraße 3 umfassen. Diese gehen durch die Bebauung nicht verloren. Z.T. treten Verluste von geringwertigeren Gehölzen ein, die unter den städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht vermeidbar sind. Dieser Verlust wirkt sich insbesondere geringfügig negativ auf die Lebensraumfunktion aus. Von erheblichen und dauerhaften Auswirkungen ist allerdings nicht auszugehen, da über die grünordnerischen Empfehlungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der neuen Zuwegungen/Erschließung, der Stellplätze und im Bereich der Gärten Aufwertungen zu erzielen sind. Darüber hinaus ist der Erhalt der wertgebenden Bäume gesichert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 586 durch die geplante Wohnbebauung aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf die Stadtlandschaft und die Wohnumfeldfunktion des Menschen eine Aufwertung erfahren würde. Für Flora, Fauna und



Wasser sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten. Über geeignete Vermeidungsmaßnahmen lassen sich dauerhafte erhebliche Auswirkungen weitestgehend vermeiden. Hinweise sind der grünordnerischen Konzeption zu entnehmen. Im Rahmen der Bebauung sind keine weiteren bedeutsamen Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

Nach Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist auf der Grundlage des herangezogenen biotoptypenbezogenen Bewertungsverfahrens nicht von einem Wertverlust für die betrachteten Flächen auszugehen.

Alternativen zu der vorgesehenen Planung oder anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt.



## Anhang

### Pflanzliste

#### Solitärbäume

Als Heister (baumartige Gehölze, Pflanzqualität: 150 – 200 cm Höhe, 2 x verpflanzt) und hochstämmige Solitärbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang: mind. 18 - 20 cm), die gleichmäßig verteilt gepflanzt werden, sind folgende Arten geeignet:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Richtwert: gleichmäßige Verteilung auf die Pflanzbeete. Mindestabstand von Stamm zu Stamm 9 m.

#### Sträucher und Bodendecker:

Als Sträucher und Bodendecker sind folgende Arten geeignet:

Himbeere*	(Rubus idaeus)
Hundsrose*	(Rosa canina)
Ilex	(Ilex aquifolium)
Mispel	(Mespilus germanica)
Pfaffenhütchen*	(Euonymus europea)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)

\* (Aufgrund der Wuchsform für Grundstückseinfriedungen geeignet, zusätzliche Pflegemaßnahmen teilweise erforderlich)

Die Pflanzungen sollen sich zu 50 % aus Bodendeckern und zu 50 % aus kleinwüchsigen Sträuchern zusammensetzen. Als Pflanzqualität ist zu verwenden: Sträucher, mindestens 100 cm hoch, mindestens 1 x verpflanzt.

Richtwert: Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit bodenständigen Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen. Die restlichen Flächen können einer gärtnerischen Gestaltung zugeführt werden. Weiterhin werden die vorgesehenen Pflanzbeete entlang der Zuwegung und Stellplätze und im Vorgartenbereich der beiden neuen Mehrfamilienhäuser bepflanzt.

Richtwert: Abstand der Sträucher untereinander ca. 1 m.

## **2. Altlasten**

---

### 2.1 Ersterfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 467 ist eine Altlastenersterfassung durchgeführt worden. Dabei wurden keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung ermittelt. Die Untere Bodenschutzbehörde ist ebenfalls mit Schreiben vom 24.08.2004 zu dem Ergebnis gekommen, dass eine weitere Detaillierung zu dem Grad für Altlastenuntersuchungen nicht notwendig ist.

### 2.2 Staatl. Kampfmittelräumdienst

Stellungnahme sh. Anlage

## **3. Bodendenkmäler**

---

Im Plangebiet befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, und zwar Konrad-Adenauer-Straße 29 und Scharffstraße 3. Diese Denkmäler werden nachrichtlich übernommen. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **4. Bodenordnende Maßnahmen**

---

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Durch die Planung werden keine bodenordnende Maßnahmen direkt ausgelöst. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 586 liegen, aus dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet herausgenommen werden können.

## **5. Kosten/Finanzierung**

---

Durch diese Bauleitplanung entstehen keine Kosten.

### Anlage

Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes