

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe ist an der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ausgerichtet.

Bei der zu beurteilenden Planung handelt es sich um keine Neuausweisung von Baurecht, sondern um dessen Änderung und Konkretisierung. Bezugsmaßstab für die Beurteilung der Wirkungen auf die Schutzgüter ist daher nicht der gegenwärtige Zustand, der durch den Abbruchfortschritt ein beliebiger ist, sondern das zulässige Baurecht, entsprechend der gemäß gültigem Bebauungsplan zulässigen Bebauung.

2. Einleitung

2.1 Methode der Umweltprüfung

1. Bestandsaufnahme mit Auswertung und Zusammenfassung des vorhandenen Datenmaterials und zusätzliche Geländebegehungen
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes durch Übertragung von Erfahrungen mit ausgeführten Baugebieten
3. Eingriffsvermeidung, -verringerung und -ausgleich durch festzusetzende Maßnahmen

2.2 Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfes

Lückenschluss des ursprünglich von Blockrandbebauung geprägten Quartiers mit 4- bzw. 6-geschossigem Baukörper. Unterbauung des Grundstücks mit Tiefgarage. Das Bauvorhaben steht im Zusammenhang mit einer Aufwertung des Straßenraums Karl- und Neutorstraße.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete

Gemischte Bauflächen lt. Flächennutzungsplan ohne planerische Ziele oder Bestandsdarstellungen mit grünordnerischer Relevanz.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Gebietscharakterisierung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Neustadt, im Norden eingefasst von der Karlstraße, im Westen von der Neutorstraße. Südlich und östlich schließt das Planungsgebiet an bestehende, aufgelockerte Blockrandbebauung. Die Fläche ist geprägt von Resten baulicher Anlagen, ungebundenen Schottertragschichten mit temporärer Nutzung als Stellplatz sowie dem südöstlichen Ausgang der Fußgänger-Unterführung unter der Kreuzung Neutor-/Karlstraße. Im Ausgangsbereich der Unterführung mit Treppen- und Rampenanlage sind ca. 250 m² mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die Oberflächen sind mit Schotterdecken provisorisch für eine Stellplatznutzung befestigt. In Teilflächen sind Reste von Asphaltdecken vorhanden. Die Fußgängerbereiche sind mit Betonpflaster/-blockstufen befestigt. Für die

Beurteilung der Wirkungen wird das zulässige Baurecht gemäß Bebauungsplan herangezogen. Demnach ist vorgesehen: Fußgängerunterführung einschließlich Rampen -und Treppenanlage mit Vegetationsflächen (Straßenbegleitgrün) lückige Blockrandbebauung mit mittleren Baudichten von 40 bis 60% der Grundfläche, Gewerbe -und Wohnbebauung.

3.2 Schutzgut Boden

- Natürliche Bodenschichtungen durch lange Siedlungs- und Nutzungsgeschichte vollflächig tiefgreifend verändert
- Bodenoberfläche in der Zwischennutzung zum überwiegenden Teil sickerfähig.
- Bestehende Grünflächen (ca. 250 m²) mit Restfunktionen von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden
- Altlasten derzeit nicht bekannt, aufgrund vorangegangener Nutzungen (Wohngebäude mit Gaststättenbetrieb) unwahrscheinlich. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die bestehenden Erkenntnisse berücksichtigt und die notwendigen Untersuchungen durchgeführt.
- Nach zulässigem Baurecht: Versiegelung auf bis zu 80% der Fläche.
- Gesamtfläche ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden

3.3 Schutzgut Wasser

- Keine Oberflächengewässer
- Kein unmittelbar grundwasserbeeinflusster Standort
- Durchschnittliche Wasserrückhaltung auf den wenigen Grünflächen; eingeschränkte Wasserrückhaltung auf geschotterten Flächen
- Vollständiger Oberflächenabfluss auf den überbauten und versiegelten Flächen
- Geringe Grundwasserneubildung
- Gesamtfläche ohne Bedeutung für das Schutzgut Wasser

3.3 Schutzgut Klima, Luft

- Lage innerhalb des Siedlungsklimatops
- Belastetes Stadtklima durch sehr hohen Versiegelungsgrad, das ebenfalls in der engeren Umgebung so anzutreffen ist
- Verinselte Grünanlage ohne großräumig relevante klimaverbessernde Wirkung
- Nach zulässigem Baurecht Baukörper mit verstärkender Wirkung auf das innerstädtische Klima
- Gesamtfläche ohne Bedeutung für das Schutzgut Klima, Luft

3.4 Schutzgut Flora, Fauna

- Grünflächen mit Großsträuchern und Baumbestand aufgrund der Verinselung von geringer Bedeutung
- Nach zulässigem Baurecht: geringer Flächenanteil anthropogen überprägter Vegetationseinheiten

3.5 Schutzgut Landschaftsbild, Stadtstruktur und Erholung

- Provisorische Nutzung, Abbruchflächen, Parkplätze ohne weitere Gestaltung und brachliegendes Bauland
- nach zulässigem Baurecht: lückige, heterogene Bebauung
- Geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild, Stadtstruktur, Erholung

3.6 Kultur -und Sachgüter

- Bodendenkmäler sind nicht bekannt und aufgrund der in der Vergangenheit stattgefundenen Umlagerungsprozesse nicht zu erwarten

-Gesamtfläche ohne Bedeutung für das Schutzgut Kultur -und Sachgüter

3.7 Schutzgut Mensch

-Bestehende Lärm -und Abgasimmissionen aus den umgebenden Verkehrsanlagen Karlstraße, Neutorstraße

-Durch die nach zulässigem Baurecht umzusetzende Blockrandbebauung wird eine Abschirmung der rückwärtigen Bebauung gegenüber Emissionen der Karl- und Neutorstraße erzielt

-Gesamtfläche ohne Bedeutung für das Schutzgut Mensch

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung

4.1 Boden

-In der Bilanz ausgeglichener Grünflächenanteil und gleichmäßig anthropogen überprägte Böden

Fazit: keine Veränderung hinsichtlich Schutzgut Boden

4.2 Wasser

-gleichbleibender Grünflächenanteil. Durch die Unterbauung reduzierte Grundwasserneubildung. Die für Innenstadtbereiche typische Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation wird durch Retention/Verdunstung des Niederschlags durch die festgesetzte Dachbegrünung gemindert

Fazit: keine Veränderung hinsichtlich Schutzgut Wasser

4.3 Klima

-erhöhte Baumasse mit voraussichtlich nicht erheblichen Auswirkungen auf das innerstädtische Klima

Fazit: keine Veränderung hinsichtlich Schutzgut Klima

4.4 Flora, Fauna

-anthropogen überprägte Vegetationseinheiten.

-Beseitigung der wenigen Großgehölze wird durch Neupflanzung ausgeglichen

Fazit: keine Veränderung hinsichtlich Schutzgut Flora, Fauna

4.5 Landschaftsbild, Stadtstruktur und Erholung

-Wiederherstellung funktionsfähiger Stadtstruktur, Beseitigung von Stadtbrache

-Akzentuierung der städtebaulich markanten Straßenecke bei gleichzeitiger Schaffung öffentlichen Raums

-Schonung außerhalb liegender Landschaftsbereiche durch Reaktivierung von innerstädtischen Flächen

Fazit: geringfügige Verbesserung hinsichtlich Schutzgut Landschaftsbild, Stadtstruktur, Erholung

4.6 Kultur- und Sachgüter

Fazit: keine Veränderung hinsichtlich Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

5.1 Nullvariante

- Erhalt der Baulücken und Brachflächen.
- Umsetzung des nach Bebauungsplan zulässigen Baurechts.

5.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen stehen nicht zur Diskussion.

6. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen

6.1 Bodenschutz, Klimaschutz, Arten und Biotopschutz, Stadtbildgestaltung

- Pflanzgebot für Bäume 2. Ordnung (1 Baum je 300 m²;
- Dachbegrünung
- Überdeckung unterbauter Flächen
- Gestaltung der öffentlichen Freiräume.
- Aufwertung der Stadtstruktur

6.2 Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe

Die Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung lässt keine erheblichen Wirkungen auf die genannten Schutzgüter erwarten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Es können keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Die Gemeinde ist bei Erforderlichkeit nach § 4 (3) BauGB durch Behörden zu informieren.

Zusammenfassung

Planungsbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.