

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1079 – Siedlung Falkenberg – (§ 2a BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um einen Wohnsiedlungskomplex, der auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 267 errichtet wurde. Aufgrund der Spielräume in den Höhen besteht die Gefahr, dass bei Nichtdurchführung der neuen Planung der Siedlungscharakter bei Ausschöpfung des Baurechtes verloren geht. Es werden daher Höhenfestsetzungen getroffen, um städtebaulich unerwünschte Gebäudeausbauten zu verhindern. Im Gegenzug wird die Grundflächenzahl von zur Zeit 0,3 auf 0,4 erhöht. Im Bebauungsplan Nr. 267 gilt die BauNVO von 1962. Für den darüber liegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1079 gilt die BauNVO von 1990. Die Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,1 berücksichtigt daher, dass in der BauNVO von 1990 nun Nebenanlagen und Garagen in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen. Im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei im nordöstlichen Plangebiet wird neues Baurecht geschaffen. Zum Schutz des angrenzenden Waldes werden Baufenster im Bereich der Grundstücke Falkenberg 52 bis 125 verringert. Nicht ausgebaute Fußwegeverbindungen sollen bis auf 2 Stichwegeverbindungen in den im östlichen Bereich gelegenen Wald den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden. Der Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße von ca. 100.000 m². Durch die geplanten Änderungen der Festsetzungen ergeben sich Möglichkeiten der baulichen Erweiterungen überwiegend in den heutigen Gartenbereichen und damit – ohne Berücksichtigung der Anpassung an die BauNVO 1990 – Eingriffe in den Naturhaushalt in einer Größenordnung von ca. 21.000 m².

Zur Erhebung und Bewertung der umweltrelevanten Daten wurde vom städtischen Ressort Umweltschutz der Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung mit Datenblatt vom 23.08.2007 ermittelt (Seite 2).

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Planbegründung beschrieben werden.

Ausweislich des Datenblattes zum Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die wesentlichen umweltrelevanten Aspekte, die im Zuge der Planaufstellung näher untersucht bzw. prognostiziert wurden, sind im Folgenden angeführt:

- Eingriff/Ausgleich in der Bauleitplanung gem. § 1a BauGB: Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl und die Ausweisung von neuem Baurecht können Eingriffe in Natur und Umwelt ausgelöst werden. Als Ausgleich für die Erweiterungen des Baurechtes soll in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 267 Baurecht auf einer Fläche aufgehoben werden, die zur Zeit bewaldet ist. Diese Fläche soll z.T. als Fläche für den Ausgleich angerechnet werden. Derzeit wird in einem Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen. Der Offenlegungsbeschluss soll noch im IV. Quartal 2007 erfolgen.
- Potentiell mögliche Eingriffe in das Landschaft-/Stadtbild werden im Gegenzug vermieden.

Aufgrund der Bestandssituation kommen keine grundlegend anderen Alternativen für das Plangebiet in Betracht.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen (Monitoring). Hierin werden sie von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die Prüfungen beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren sowie auf die Prüfung und Auswertung von Anwohnerbeschwerden. Fünf Jahre nach Rechtskraft des Planes sind diese auszuwerten.

Verfahren: 1079 Siedlung Falkenberg Verfahrensstand: Offenlegungsbeschluss Datum: 07.09.07 1R 106

Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB

Schutzgüter und Umweltbelange	§ 1 Abs. 6 BauGB	vorhandene Informationen, mögliche planungsrelevante Auswirkungen	Auswirkungen *) (ja / nein)	Untersuchungsumfang, Untersuchungsraum, Bewertungsverfahren
Flora, Fauna	Nr.7 a	Einfamilienhausgebiet mit Hausgärten, das in solchen Gebieten übliche Artenspektrum ist zu erwarten, einige stadtbildprägende Bäume	nein	entbehrlich
Boden	Nr. 7 a	Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die Bebauung bereits zerstört	nein	entbehrlich
Wasser	Nr. 7 a	kein Gewässer im Plangebiet, auf dem Grundstück Falkenberg 137 befindet sich ein Brunnen	nein	entbehrlich
Luft /Klima	Nr. 7 a	Innerstädtische typische Verhältnisse	nein	entbehrlich
Wirkungsgefüge	Nr. 7 a	Nicht betroffen	nein	entbehrlich
Landschaft	Nr. 7 a	die GRZ wird von 0,3 auf 0,4 erhöht, zusätzlich soll in geringem Umfang Baurecht erweitert werden	nein	Behandlung der Eingriffsregelung im Verfahren
biologische Vielfalt	Nr. 7 a	Nicht betroffen	nein	entbehrlich
Mensch und Bevölkerung	Nr. 7 c	aus nachbarschutzrechtlichen Gründen sollen Gebäudehöhen und Dachformen festgesetzt werden	nein	entbehrlich
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nr. 7 d	Nicht betroffen	nein	entbehrlich
Wechselwirkungen zwischen 7 a, c, d	Nr. 7 i	Nicht betroffen	nein	entbehrlich
Vermeidung von Emissionen	Nr. 7 e	nicht möglich		entbehrlich
Umgang mit Abfall + Abwasser	Nr. 7 e	Das Plangebiet ist erschlossen		entbehrlich
Umgang mit Energiebedarf	Nr. 7 f	Das Plangebiet ist erschlossen		entbehrlich
Erhaltung der Luftqualität	Nr. 7 h	Nicht betroffen		entbehrlich
Schutzkategorien	Nr. 7 g	Landschaftsschutzgebiet grenzt im Norden an		
mitzuprüfende Alternativen und Empfehlungen		Bei dem Verfahren handelt es sich im wesentlichen um das Plangebiet des B-Plans Nr. 267. Die Wohnbebauung ist weitestgehend umgesetzt. Aufgrund der alten Festsetzungen besteht die Möglichkeit, Aufstockungen umzusetzen, die städtebaulich unerwünscht sind. Dies soll mit dem neuen Verfahren ausgeschlossen werden. In dem Plangebiet stocken einige stadtbildprägende Bäume, die eingemessen und festgesetzt werden sollten.		

*) „ja“ nur dann, wenn die Auswirkungen voraussichtlich erheblich sind (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)