

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 – Falkenberg – errichtet wurde. Aufgrund der Spielräume in den Höhen bestand die Gefahr, dass bei Nichtdurchführung der neuen Planung der Siedlungscharakter bei Ausschöpfung des Baurechtes verloren geht. Im Bebauungsplan Nr. 1079 – Siedlung Falkenberg – werden daher Höhenfestsetzungen getroffen, um städtebaulich unerwünschte Gebäudeausbauten zu verhindern.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Reinen Wohngebiete und für das Allgemeine Wohngebiet im Nord-Osten des Planbereichs soll auf 0,4 festgesetzt werden. Hiermit können auch die Bestandsgebäude mit den kleineren Grundstücken im Westen und Süden des Geltungsbereiches angemessene Wohnhauserweiterungen vornehmen, zumal die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung eingeschränkt werden.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Gebäude bis zu 50% überschritten werden. Durch die Umstellung der Regelungen der in der BauNVO 1962 geltenden Vorschriften im Bebauungsplan Nr. 267 auf die Regelungen der BauNVO 1990 wird mit dieser Festsetzung auch berücksichtigt, dass Garagen und Nebenanlagen nun in die Berechnung der GRZ einfließen.

Nicht ausgebaute Fußwegeverbindungen sollen bis auf 2 Stichwegeverbindungen in den im süd - östlichen Bereich gelegenen Wald den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden. Hier entfällt somit die Festsetzung Öffentliche Verkehrsfläche.

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. Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 wird die (theoretische) Möglichkeit einer Vollversiegelung durch Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen, die im B-Plan Nr. 267 auf Grundlage der BauNVO 1962 noch gegeben war. Unter Berücksichtigung der Anpassung an die BauNVO 1990 erfolgen daher keine Eingriffe in den Naturhaushalt.

Potentiell mögliche Eingriffe in das Landschaft-/Stadtbild werden durch die Höhenbegrenzung der Häuser vermieden.

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

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

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

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: Satzungsbeschluss Datum: 17.09.08 R 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 Anpassung der BauNVO von 1962 auf 1990 | nein | entbehrlich |
| biologische Vielfalt | Nr. 7 a | Nicht betroffen | nein | entbehrlich |
| Mensch und Bevölkerung | Nr. 7 c | aus städtebaulichen 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)