

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Satzung Nr. 42

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich beiderseits der Gebersdorfer Straße zwischen Felsenstraße bis zum Anwesen Gebersdorfer Straße 35 sowie für ein Gebiet östlich der Gebersdorfer Straße zwischen Wörnitzstraße, Faberstraße und Kuglerstraße

Umweltbericht - Entwurf zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung (Stand 10.10.2005)

1. Anlass und Aufgabe

In einem Teilbereich beiderseits der Gebersdorfer Straße zwischen Felsenstraße und den Anwesen Gebersdorfer Straße 35 sowie im Gebiet östlich der Gebersdorfer Straße zwischen Wörnitzstraße, Faberstraße und Kuglerstraße gelten noch alte planungsrechtliche Festsetzungen. Die ursprünglichen Ziele dieser Planungen sind heute nicht mehr relevant und aufgrund der tatsächlich erfolgten städtebaulichen Entwicklung überholt. Ein planerisches Regelungsbedürfnis für das Gebiet besteht nicht, da die Bebauung weitestgehend abgeschlossen ist bzw. ggfs. nach § 34 genehmigt werden kann.

Aus formal juristischen Gründen ist es daher erforderlich, die vorhandenen alten Festsetzungen aufzuheben und im Rahmen dieses Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung beschränkt sich in diesem Fall auf eine kurze Darstellung und Bewertung der Ausgangssituation sowie der Auswirkungen. Die darüber hinaus notwendigen Verfahrensschritte (Prüfung von Standortalternativen, Nullvariante, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Monitoring) sind im konkreten Fall fachlich nicht erforderlich.

2. Plangrundlagen

Der gültige FNP sowie der FNP neu weisen das Gebiet überwiegend als gemischte, gewerbliche oder Wohnbaufläche aus. Teilflächen entlang der Felsenstraße sind als „Flächen für Ver- und Entsorgung“ dargestellt. Im Plangebiet liegen keine nach Naturschutzgesetz geschützte Flächen vor.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

3.1. Boden und Wasser

Das Gebiet ist heute bereits weitestgehend bebaut und erschlossen. Der Versiegelungsgrad ist im Südwesten hoch (70-100%), nordöstlich der Gebersdorfer Straße mittel (30-70%). Die Bodenfunktionen variiert daher von kaum vorhanden bis eingeschränkt intakt.

Altlastensituation:

- Grundstück Gebersdorfer Str., Fl.Nr. 691/7, Gem. Gebersdorf:

Bei orientierenden Untersuchungen des ehemaligen Gebrauchtwagenhandels wurden erhöhte Gehalte an PAK und Quecksilber festgestellt. Aus der Sicht des Grundwasserschutzes ergab sich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

- Grundstück Wörnitzstr. 115a:

Bodenproben bis 30 cm Tiefe ergaben an 5 Stellen (von 19) umweltrelevante Konzentrationen an Kohlenwasserstoffen (bis 1056 mg/kg). Die Bodenverunreinigungen sollten vorsorglich ausgehoben werden.

Das Grundwasser ist in Tiefen (Flurabständen) von überwiegend 4 bis 5 m (bei stauenden Schichten auch in etwa 3 m Tiefe) anzutreffen. Die Fließrichtung ist nach WSW gerichtet. Die Versickerungseignung ist aufgrund des Untergrundaufbaus überwiegend gut ausgeprägt. Grundwasserbelastungen sind nicht bekannt. Im Planungsbereich sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für die Belange Boden und Wasser als gering bis mittel eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Erhebliche Auswirkungen auf Boden und Wasser werden nicht erwartet.

Grundsätzlich wird mit der Aufhebung der alten Baulinienpläne die Möglichkeit zu weiteren baulichen Nutzungen (z.B. nach § 34 BauGB) eröffnet. Hierbei ist sicherzustellen, dass mögliche bzw. nachgewiesene Bodenbelastungen berücksichtigt werden.

3.2. Pflanzen, Tiere, Landschaft/Erholung

Das Gebiet wird zum überwiegenden Teil durch Gewerbe und durch Wohnbebauung genutzt. Die gewerblich genutzten Flächen sind nahezu vollständig versiegelt und haben deshalb eine geringe bis keine Bedeutung für Vegetation und Fauna. Die Bereiche mit Wohnbebauung (Wörnitzstraße, Kuglerstraße bis zu Einzelhausbebauung westlich der Gebersdorfer Straße) sind durch Hausgärten bzw. Außenanlagen angemessen durchgrünt; sie weisen für Pflanzen und Tiere eine geringe bis mittlere Bedeutung auf. Mehr oder weniger ungenutzt ist eine aufgelassene Bahntrasse, die das Gebiet von Nordosten nach Südwesten durchquert sowie 2 Brachflächen, die direkt an diese angrenzen. In Anbetracht des intensiv bebauten Umfeldes kommt der Bahntrasse einschließlich der beiden Brachflächen eine hohe Bedeutung für die Pflanzen und Tiere (Vorkommen besonders geschützter Arten, wie z.B. verschiedene Singvogelarten und 2 Tagfalterarten) zu.

Auswirkungen des Vorhabens

Da keine konkreten baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet. Im Falle einer zukünftigen Bebauung von Teilflächen nach § 34 BauGB sind die artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten.

3.3. Luft/Lärm, Klima

Das Plangebiet ist in Bezug auf Lärm- und Luftemissionen nicht relevant. Da keine zusätzlichen Baumaßnahmen vorgesehen sind, werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

3.4. Kultur- und Sachgüter

Eine Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde wird im weiteren Verfahren eingeholt. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalerümern und Denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlichen Frist unverändert zu belassen ist.

4. Zusammenfassung

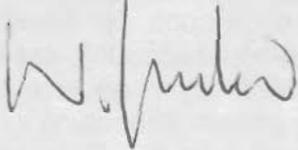
Durch die geplante Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorab genannten Umweltbelange erwartet.

Die Aufhebung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen eröffnet die Möglichkeit einer Bebauung von Teilflächen nach § 34 BauGB. Gegebenenfalls sind deshalb in nachgelagerten Verfahren die artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten und die altlastenrelevanten Aspekte zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Anforderungen des § 1a BauGB ist eine Überprüfungen durch Stpl erforderlich, inwieweit durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Bebauung über das bisher zulässige Maß hinaus) zu erwarten sind.

II. Stpl/3-S

Am 10.10.2005
Umweltamt/Bereich Umweltplanung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Fuchs'.

We
2319