

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Satzung Nr. 43

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen für das Areal des Bundesbahn-Umformwerkes Anwesen Gebersdorfer Straße 180 einschließlich der Anwesen Bibertstraße 32 bis 104 (gerade Hausnummern) sowie für ein Gebiet südwestlich der Gebersdorfer Straße und beiderseits des Neumühlweges zwischen dem Schulgrundstück Gebersdorfer Straße und der Glafeystraße sowie für einen Bereich östlich der Hügelstraße zwischen den Bahnlinien und der Gebersdorfer Straße

Umweltbericht - Entwurf zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung (Stand 10.10.2005)

1. 1. Anlass und Aufgabe

Für drei Bereiche im Stadtteil Gebersdorf gelten derzeit noch planungsrechtliche Festsetzungen einfacher B-Pläne aus den Jahren 1903/1905. 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

Das Plangebiet setzt sich aus 3 Teilgebieten zusammen:

- Teilgebiet 1: südöstlich der Hügelstraße, entlang der Straße „Am Birnbaum“
- Teilgebiet 2: westlich der Gebersdorfer Straße entlang des Neumühlweges
- Teilgebiet 3: östlich der Gebersdorfer Straße, Am Umspannwerk und östlich der Bibertstraße.

Mit Ausnahme des Bereiches des Umspannwerkes (Fläche für Bahnanlagen) sind die übrigen Bereiche sowohl im gültigen FNP als auch im FNP neu als Bauflächen (Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen bzw. Flächen für Gemeinbedarf) ausgewiesen. Teilbereiche des Satzungsgebietes liegen im Wasserschutzgebiet (weitere Schutzzone A und B). Teilflächen des Bundesbahn-Umspannwerk-Areals wurden sowohl im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms als auch in der Stadtbiotopkartierung als lokal bedeutsamer Lebensraum (ABSP-Nr. 529) erfasst.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

3.1. Boden und Wasser

Das Gebiet ist heute bereits weitestgehend bebaut und erschlossen (Versiegelungsgrad 30-70%). Im Bereich des Umformwerkes ist der Versiegelungsgrad gering (0-30%). Die unbebauten Bodenareale weisen intakte Bodenfunktionen auf. Das Grundwasser ist in Tiefen (Flurabständen) von überwiegend 5 bis 7 m anzutreffen. Die Fließrichtung ist nach WSW gerichtet

Einzelne Altlastenverdachtsflächen sind in diesen Bereichen aufgrund gewerblicher Nutzungen im Altlastenverdachtsflächenkataster registriert. Am Standort Neumühlweg 11 sind bei orientierenden Untersuchungen der ehemaligen Kunststoffspritzerei (6 Sondierungen) erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen (bis 12 mg/kg in 1 m Tiefe) und PCB (max. 53 mg/kg). nachgewiesen worden. Das Grundstück ist derzeit noch befestigt, bei Eingriffen in den Untergrund ist eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen, bei Entsiegelung ein Ausbau erforderlich. Für die übrigen Verdachtsflächen liegen keine Untersuchungen und keine konkreten Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Belange Boden und Wasser wird als gering bis mittel (in den unbebauten Bereichen z.T. als hoch) 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 (nach § 34 BauGB) eröffnet. Hierbei ist sicherzustellen, dass mögliche bzw. nachgewiesene Bodenbelastungen berücksichtigt werden.

3.2. Pflanzen, Tiere, Landschaft/Erholung

Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Nutzung der Teilflächen, weisen diese eine unterschiedliche naturräumliche Ausstattung aus. Von hoher Bedeutung ist insbesondere das Gelände des Umformwerkes der DB. Hier konnten mehrere Tierarten (Vogel- und Insektenarten) nachgewiesen werden, die nach Bundesartenschutzverordnung streng oder besonders geschützt sind. Im östlich angrenzenden Wohngebiet sowie im Bereich der Wohnbebauung südwestlich der Gebersdorfer Straße entlang des Neumühlweges konnten ebenfalls gefährdete Vogelarten nachgewiesen werden. Diese Bereiche besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Die übrigen Gebiete sind von geringer Relevanz.

Auswirkungen des Vorhabens

Da konkrete bauliche Maßnahmen nicht 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 Bodentaler- tieren 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.

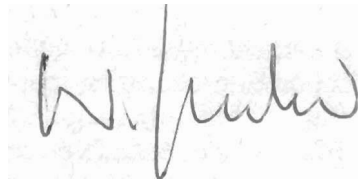
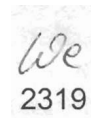
Die Aufhebung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen eröffnet die Möglichkeit einer Bebauung von Teilflächen nach § 34 BauGB. Gegebenenfalls sind in nachgelagerten Verfahren die artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten und die altlastenrelevanten Aspekte zu berücksichtigen.

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 Umweltplanungg

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'W. Fuchs', written over a light-colored rectangular background.A small rectangular stamp containing the handwritten initials 'We' above the printed number '2319'.