

Begründung zum Bebauungsplan „Gehrstraße - Kiefernweg“

A STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Verfahrensablauf

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114).

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die geringfügige Ausweitung der Wohnbebauung in diesen Bereich hinein bedeutet keine Änderung der Planungsgrundzüge. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deswegen nicht erforderlich.

3. Anlass der Planung

Im Bereich zwischen Gehrstraße und Kiefernweg ist ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen vorhanden, welches planungsrechtlich geordnet werden soll.

4. Planinhalt

Im Anschluss an die Wohnbebauung Kiefernweg soll das bestehende Wohnhauses planungsrechtlich gesichert und der Bau von zwei weiteren Wohngebäuden ermöglicht werden.

Der längs der Eisenbahn verlaufende Lärmschutzdamm soll nach Süden hin um einen etwa 30 m breiten Grünstreifen verbreitert werden. Diese Fläche soll für ökologische Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden und die ökologische Wirkung des begrüntem Lärmschutzdamms verstärken.

Die ehemaligen Hofstelle Gehrstraße 85 soll in ihrem baulichen Bestand erhalten bleiben und wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

4.1 Erschließung

Die Erschließung der beiden neuen Wohnhäuser erfolgt über den bestehenden Kiefernweg. Das der Erschließung der beiden Grundstücke dienende Teilstück wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

4.2 Größenangaben

Wohnbauflächen (einschl. Bestand)	ca. 5870 m ²
Private Grünflächen (Ausgleich)	ca. 4920 m ²
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 5620 m ²

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

<p>Methode und Ablauf der Umweltprüfung</p> <ul style="list-style-type: none">- Bestandsaufnahme- Prognose- Kompensation	<p>Basis des Umweltberichtes ist eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Bearbeitungsgebiet, welche durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials sowie zusätzliche Geländeerhebungen entstanden ist. Durch Auswertung vorliegender Kartierungen, bestehende Ortskenntnisse und mögliche Rückschlüsse auf Artenvorkommen auf Grund bekannter Biotoptypen ist eine umfassende Betrachtung der Umweltpotenziale gegeben.</p> <p>Die Übertragung von Erfahrungen mit bereits ausgeführten Baugebieten erlaubt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, wobei auch die Auswirkungen einer Nullvariante und eventueller Planungsalternativen geprüft werden.</p> <p>Für die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen werden schließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation untersucht.</p>
<p>Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfes</p> <ul style="list-style-type: none">- Lage und Größe- Art des Gebietes- Art der Bebauung- Erschließung- Nutzung erneuerbarer Energien- Umgang mit Regenwasser	<p>Im Nordosten des Ulmer Teilortes Jungingen ist nach Nutzungsaufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes ein ca. 1,65 ha großer Geländeteil neu zu ordnen. Die Gebäude und der nähere Umgriff der Hofstelle bleiben ebenso unverändert erhalten wie ein bestehendes Wohngrundstück mit zusätzlichem Gartengrundstück im Süden des Geltungsbereiches. Der Acker mit ca. 4260 m² in dessen nördlichem Teil soll als ökologische Ausgleichsfläche aufgewertet werden. Schließlich ist noch die Ausweisung von zwei Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhausbebauung geplant.</p> <p>Die Erschließung der beiden neuen Wohnhäuser erfolgt über den bestehenden Kiefernweg.</p> <p>Zur Nutzung von Solarenergie ist eine Aufrüstung der Dachflächen mit Solaranlagen möglich.</p> <p>Für anfallendes Niederschlagswasser sind im privaten Bereich und auf Verkehrsnebenanlagen versickerungsfähige Oberflächen festgesetzt. Das Dachflächenwasser muss in Zisternen gesammelt werden.</p>
<p>Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete</p> <ul style="list-style-type: none">- Flächennutzungsplan- Landschaftsplan- Schutzgebiete	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes ist das vorgesehene Gebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz sind im Umgriff des Planungsgebietes ebenso wenig vorhanden wie kartierte schützenswerte Biotope.</p>

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
Boden - Bodenarten - Eigenschaften - Leistungsfähigkeit gemäß Leitfaden Bodenbewertung	Das Gebiet basiert auf Lehm-Diluvialboden aus eiszeitlichen Sedimenten auf tertiären Ablagerungen. Diese haben eine geringe Leistungsfähigkeit als Standort für natürliche Vegetation, mittlere Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturpflanzen und jeweils hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.	Zusätzliche Überbauung und Versiegelungen werden in geringem Umfang weiteren Boden zerstören. Potentielle Gefahr von Bodenverunreinigungen (Schadstoffeinträge) während der Bau- und Betriebsphase.
Wasser - Tagwasser - Grundwasser	Oberflächengewässer sind in dem kleinen Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden. Niederschlagswasser wird im Gebiet versickert bzw. von den bestehenden Gebäudedächern in die Kanalisation abgeleitet. Grundwasser ist erst in größerer Tiefe zu erwarten und folglich für Schadstoffeinträge weniger empfindlich.	Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung vor Ort wegen verminderter Niederschlagversickerung durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung. Potenzielle Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase.
Klima / Luft	Bei verbreiteter Vegetationsbedeckung ist das Gebiet im ursprünglichen Zustand kleinklimatisch ein Kaltluftentstehungsgebiet und bzgl. Wärmerückstrahlung und Lufthygiene kaum belastet.	Geringfügige Zunahme der Wärmerückstrahlung wegen des Speichereffektes der neuen Baukörper und befestigten Flächen.
Flora, Fauna	Das gesamte Gebiet ist neben den Gebäudeflächen intensiv genutzt als Acker-, Grün- oder Gartenland mit wenigen, nutzungstypisch anspruchslosen Tier- und Pflanzenarten. Gehölzstrukturen mit teilweise standortfremden Arten finden sich in dem Wohngarten und in Gestalt weniger Obstbäume innerhalb eines Kleintierauslaufes. Diese begünstigen u.a. die Anwesenheit von Vögeln vorwiegend zur Nahrungssuche. Artenschutzrechtlich (§ 42 i.V.m. §10 BNatSchG) relevant wäre die Existenz bzw. Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten besonders oder streng geschützter Arten. Solche Stätten wurden im Gebiet nicht festgestellt.	Von ca. 16.500 m ² Gesamtfläche bleiben gut 10.000 m ² unverändert erhalten. Rund 4.260 m ² Ackerland wird aus der Nutzung genommen und ökologisch aufgewertet. Ca. 2.000 m ² Wirtschaftswiese mit ca. 8 Obstbäumen werden umgewandelt in zwei Wohnhäuser und zugehörige Hausgärten.

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
Landschaftsbild - Eigenart - Vielfalt - Einsehbarkeit	Das Gebiet ohne besondere Vielfalt oder Eigenart stellt eine abgelegene Ecke am Ortsrand dar und ist nicht signifikant einsehbar.	Nachdem große Gebietsteile unverändert erhalten bleiben und das Gelände nicht auffällig einsehbar ist, ergibt sich keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes.
Erholung	Erholungsnutzung findet in dem Gebiet nicht statt.	Keine Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand.
Mensch - Lärmimmissionen - Luftschadstoffe	Das Gebiet ist weder nennenswerten Lärmimmissionen noch Luftschadstoffen ausgesetzt.	Während der Bauphase ist für begrenzte Zeit eine geringfügig erhöhte Lärm- und Staubbelastung zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Sachgüter stellen die vorhandenen Gebäude dar.	Neuschaffung von Sachgütern in Gestalt neuer Gebäude.

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

Nullvariante	Bei Nichtdurchführung dieser Planung würde wahrscheinlich der derzeit herrschende, oben beschriebene Umweltzustand fortbestehen.
Planungsalternativen	Aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit gibt es zu der vorgesehenen Planung keine Alternativen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Wirkungen

Beschränkung der Versiegelung	Mit der Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird die Versiegelung geringfügig eingeschränkt.
Umgang mit Niederschlagswasser	Mit der Festsetzung zur Sammlung von Dachwasser in Zisternen soll erreicht werden, dass dieses nicht in die Kanalisation abgeleitet wird sondern durch dessen Nutzung als Grau- bzw. Gießwasser den Trinkwasserhaushalt entlastet und beim Gießen Regenwasser dem Boden zur Versickerung zugeführt wird.
Kompensation	2010 m ² Grünland mit mittlerer ökologischer Wertigkeit und 90 m ² Asphaltstraße mit keiner ökolog. Wertigkeit werden umgewandelt in 665 m ² überbaubare Fläche mit keiner ökolog. Wertigkeit und 1435 m ² Hausgarten mit geringer Wertigkeit. Dies bedingt im Gegenzug eine Aufwertung von 2585 m ² um eine Wertstufe bzw. von ca. 1290 m ² um 2 Wertstufen. Angerechnet wird dafür gemäß Festsetzung im Bebauungsplan eine Teilfläche von 1290 m ² der im Norden des Geltungsbereiches auf stadteigener Fläche geplanten Umwand-

	<p>lung einer Ackerfläche in eine Extensivwiese mit Obstbäumen. Die Kosten der Kompensation liegen voraussichtlich bei rund € 9.100,-. Sie sind gemäß § 135a BauGB und Festsetzung im Bebauungsplan auf die künftigen Bauherren umzulegen.</p>
--	--

5. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch Stadt Ulm	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde sind innerhalb derartiger Baugebiete und auch angesichts der geringen Eingriffsintensität erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
durch Behörden	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.
in Kompensationsflächen	Der dauerhafte Erhalt ist auf Grund der Besitzverhältnisse (Stadt Ulm) gewährleistet.

6. Zusammenfassung

Im Nordosten von Jungingen ist nach Nutzungsaufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes ein ca. 1,65 ha großer Geländeteil neu zu ordnen. Einzig nennenswerter Eingriff ist die Neuschaffung von Baurecht für zwei Einfamilienhäuser.

Im Ausgangszustand ist das Gebiet intensiv genutzt. Deshalb und auch wegen der geringen Größe der tatsächlichen Eingriffsfläche sind sämtliche Schutzgüter von der Plandurchführung nicht wesentlich betroffen. Schutzgebiete sind im Umgriff des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vor. Dennoch verbleiben aus der Umwandlung von 2010 m² Grünland und 90 m² Asphaltstraße in 665 m² überbaubare Fläche und 1435 m² Hausgarten Beeinträchtigungen, die Kompensationsmaßnahmen bedingen, deren Umfang bei der Stadt Ulm nach einer allgemein eingeführten Konvention geregelt ist. Diesem Zweck dient die Anrechnung einer Teilfläche von 1290 m² der im Geltungsbereich geplanten Umwandlung eines Ackers in eine Extensivwiese mit Obstbäumen.

Ulm, den 21.05.2008

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht