Stadt Friedberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 94
für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße,
Augsburger Straße und Meringer Straße
in Friedberg West

Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß Anlage 2 zu § 13a BauGB

Verfasser:
Verena Höhberger
Landschaftsarchitektin
Radegundisstraße 18
86316 Friedberg

02.07.2018

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Friedberg beabsichtigt für den Bereich Friedberg West, Mitte zwischen der Augsburger Straße, der Meringer Straße und der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Die bestehende Siedlung mit Gartenstadtcharakter reicht bis in die 1949er Jahre zurück, bislang wird die Bebauung geregelt nach § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,73 ha, die zulässige Grundfläche liegt im Bereich zwischen 20.000 und 70.000 m². Für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 eine überschlägige Prüfung erforderlich, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Prüfung hat unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zu erfolgen.

Ziel der Vorprüfung des Einzelfalls ist die überschlägige Beurteilung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären

1.2 Rechtliche Grundlagen

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung, Baugesetzbuch

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

….

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirklungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

1.3 Kurzbeschreibung der Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Bebauungsplan Nr. 94 setzt den Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und entlang der Meringer Straße als Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO fest.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und dabei den Gartenstadtcharakter zu erhalten.

Erreicht werden soll dies durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl gem. § 19 BauNV von 0,35 im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, zulässigen Wandhöhen sowie der Definition von sechs Haustypen.

2. Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB

2.1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

2.1.1 Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 UVPG setzt

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen zu Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen.

Bewertung:
Ein Rahmen ist in ausreichendem Maße gesetzt, keine erheblichen Auswirkungen.

2.1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der Bebauungsplan liegt im Verdichtungsraum der Stadt Augsburg und verfolgt das Ziel der Innenentwicklung. Er entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans ‚Augsburg.
Mit den vom Flächennutzungsplan abweichenden Festsetzungen als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet wird der realen Entwicklung im Gebiet Rechnung getragen.

Bewertung:
Es sind keine erheblichen Beeinflussungen zu erwarten.

2.1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung und setzt dieser zugleich gebietsverträgliche Grenzen durch eine Festsetzung einer Grundflächenzahl für allgemeines Wohngebiet von 0,35. Ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans ist es, gebietsunverträgliche Nachverdichtungen zu unterbinden.

Bewertung:
Eine nachhaltige Entwicklung wird gefördert, keine erheblichen Auswirkungen.

2.1.4 Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Lärmemission:
Entlang der Augsburger Straße und der Meringer Straße bestehen Belastungen durch Verkehrslärmemissionen.
Durch Festsetzung von Auflagen zur Schalldämmung in diesen Bereichen trägt der Bebauungsplan zur Verbesserung der Situation bei.

Auswirkungen auf die Schutzgüter, Boden, Tier- und Pflanzenwelt und Ortsbild sind durch die Ermöglichung von Nachverdichtung zu erwarten. Da der Bauungsplan der Nachverdichtung einen engen Rahmen setzt, sind diese als unerheblich einzustufen. (Siehe auch Punkt 2.2.4)

Bewertung:
Keine erheblichen Auswirkungen auf umweltbezogene oder gesundheitsbezogene Probleme.

2.1.5 Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Mit der Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Bewertung:
Keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Der Bebauungsplan lässt ausdrücklich Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu, es ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Baumaßnahmen auf einzelnen Grundstücken zu rechnen. Dies zieht zeitlich begrenzte Lärm- und Abgasemissionen durch den Baubetrieb nach sich, die sich insbesondere auf den Nachbargrundstücken bemerkbar machen werden, aber auch im Zufahrtsbereich der Baustellen.

Voraussichtlich werden Baumaßnahmen zur Nachverdichtung punktuell auf einzelnen Grundstücken und zeitlich gestaffelt stattfinden. Damit ist zwar über einen längeren Zeitraum immer wieder mit Auswirkungen durch Baubetrieb zu rechnen, insgesamt wird es sich dabei wohl aber überwiegend um kleinere Bauvorhaben mit entsprechend geringeren Auswirkungen handeln.

Eine Umkehrbarkeit der Auswirkungen ist dann gegeben, wenn Gebäude abgerissen werden und in diesen Bereichen wieder Gartenflächen entstehen.

Bewertung:
Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen ist als nicht erheblich einzustufen

2.2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Bewertung:
Diese sind nicht zu erwarten.

2.2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Bewertung:
Diese sind über das normale Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten.

2.2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt und Ortsbild sind durch Neubautätigkeiten zu erwarten.

Die Nachverdichtung führt zu zusätzlicher Bodenversiegelung mit der Konsequenz, dass die Flächen zur natürlichen Wasserversickerung verringert

werden. Weiter bringt eine Reduzierung der Gartenflächen auch eine Reduzierung des Lebensraums für die Pflanzen- und Tierwelt mit sich.

Es ist auch absehbar, dass neue Gebäude das Ortsbild verändern.

Der Geltungsbereich ist von Bestandsbebauung geprägt und der Bebauungsplan setzt der Bautätigkeit einen engen Rahmen, so dass den Auswirkungen enge Grenzen gesetzt sind.

Bewertung:
Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen sind nicht erheblich.

2.2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.

Es sind keine signifikanten Änderungen zu erwarten, besondere natürliche Merkmale des Gebietes sind nicht festzustellen. Die Intensität der Bodennutzung wird unerheblich gesteigert. Bei Einhaltung gültiger Gesetze und Normen bei der Bautätigkeit ist nicht mit einer Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu rechnen.

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler bekannt, ein vorhandenes Bodendenkmal (Straße der römischen Kaiserzeit) ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und unterliegt dem Schutz von Art 7 BayDSchG.

Bewertung:
Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

2.2.6 folgende Gebiete:

Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

nicht betroffen

Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

nicht betroffen

Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht von Nummer 2.6.1 erfasst,

nicht betroffen

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

nicht betroffen

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

nicht betroffen

Wasserschutzgebiete gemäß § 51des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

nicht betroffen

Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

nicht betroffen

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,

nicht betroffen

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

nicht betroffen

3. Ergebnis der Vorprüfung

Die hier durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens zu erwarten sind. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans kann somit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, ein Umweltbericht ist nicht anzufertigen.