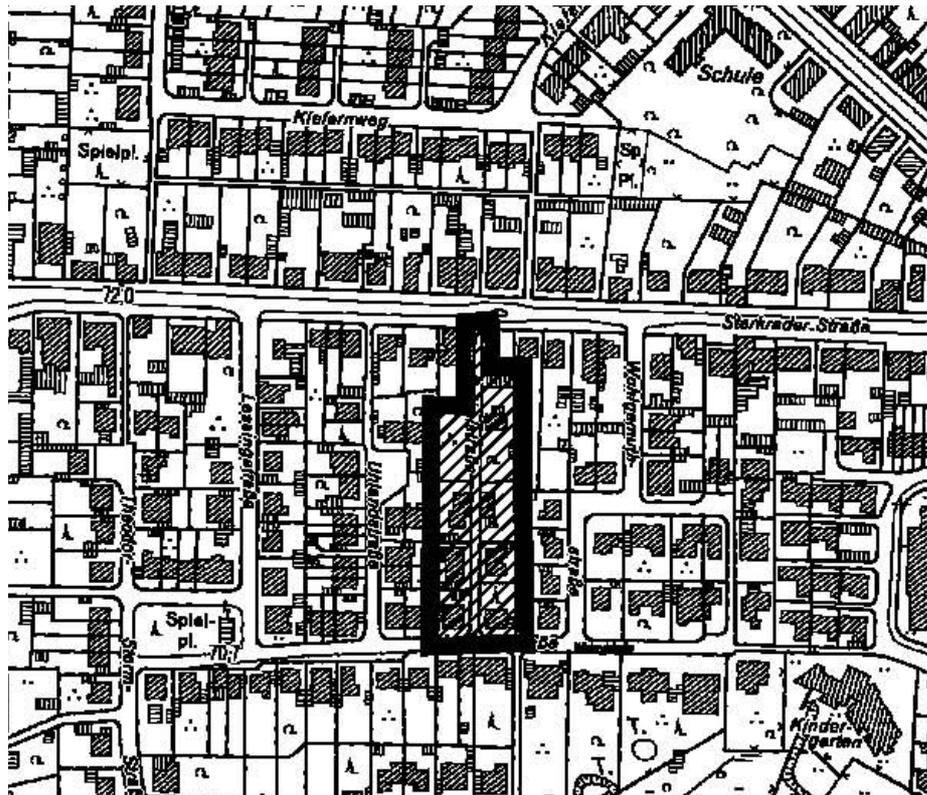


Bebauungsplan Nr. 2.09/5 „Geibelstraße“



Begründung
Stand: Januar 2010

A.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
B.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
C.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
2.	Flächennutzungsplan	5
3.	Landschaftsplan	6
4.	Bebauungsplan	6
D.	BESCHREIBUNG DES BESTANDES	6
1.	Städtebauliche Situation	6
2.	Verkehr	6
3.	Umwelt	6
4.	Technische Infrastruktur	6
5.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
E.	PLANINHALTE – BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN	7
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
1.3	Bauweise und Baugrenzen	7
1.4	Verkehrsflächen	7
1.6	Ver- und Entsorgung	8
1.7	Lärmschutz	9
2.	Festsetzungen i. V. mit landesrechtlichen Regelungen	9
3.	Sonstige Hinweise	9
3.1	Umgang mit Bodendenkmälern	9
3.2	Umgang mit Kampfmitteln	9
G.	BODENORDNUNG	10
I.	UMWELTBERICHT	11
1.	Einleitung	11
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	11
1.2	Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen	11
1.3	Inhalt und Ziele des Planvorhabens	12

2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1	Boden / Altlasten	13
2.2	Natur und Landschaft	13
2.3	Oberflächengewässer / Grundwasser	14
2.4	Klima	14
2.5	Mensch, Kultur- und Sachgüter	14
2.6	Landschaftsbild und Erholungseignung	15
3.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
4.	Zusätzliche Angaben	15
4.1	Darstellung der Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	15
4.2	Geplante Maßnahmen des Monitorings	15
5.	Zusammenfassung	15

A. Anlass und Ziele der Planung

Im rechtsverbindlichen Bauungsplan Nr. 2.09/1 – 1. Änderung ist der Ausbau der Geibelstraße in einer Breite von 6 m und die Herstellung einer Wendeanlage in Höhe des Hauses Geibelstraße 3 festgesetzt. Für die Wendeanlage sollen im Wesentlichen Teilflächen des Flurstücks 538 in der Flur 133 in Anspruch genommen werden. Im weiteren Verlauf ist nur noch eine fußläufige Anbindung (festgesetzt im Bauungsplan Nr. 2.09/3 – 2. Abschnitt, 1. Änderung) an die Sterkrader Straße vorgesehen.

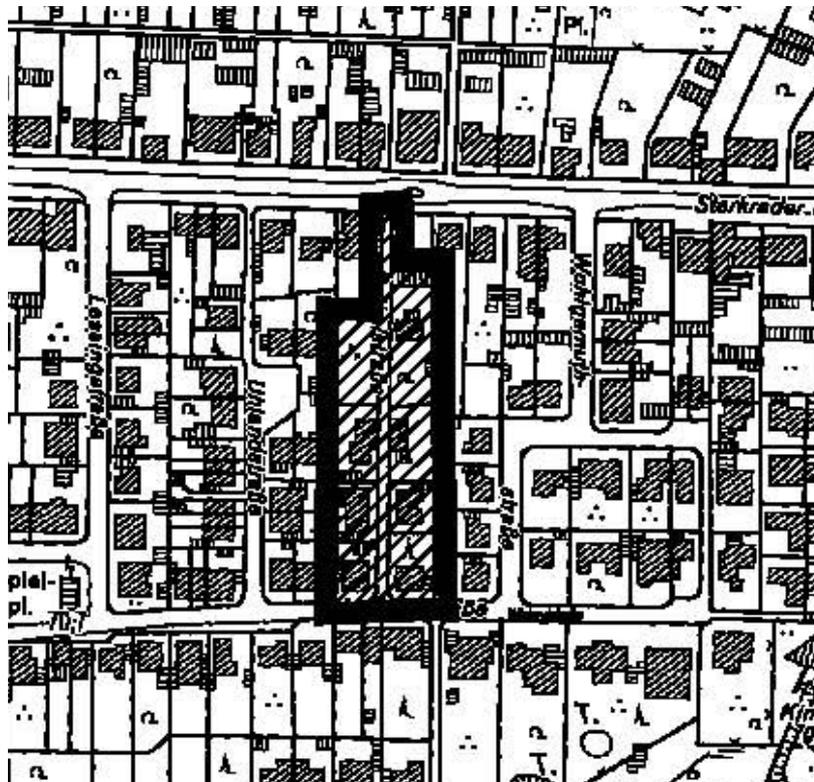
Die seit über 30 Jahre geltenden Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 2.09/1 – 1. Änderung sind bisher aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisiert worden. Vielmehr sind privatrechtliche Regelungen bzw. Ausbautverträge mit der Stadt Bottrop Grundlage der zurzeit vorhandenen unbefriedigenden Erschließungssituation.

Vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklung im Bereich der Geibelstraße ist eine langfristig funktionierende Erschließungslösung unbedingt erforderlich. Hierzu angestellte Untersuchungen haben zu der Auffassung geführt, dass auf die Wendeanlage verzichtet werden kann, wenn eine durchgängige Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge von der Sterkrader Straße bis zur Wielandstraße gewährleistet ist.

Entsprechend dem Prüfungsergebnis sollen die bisher geltenden städtebaurechtlichen Regelungen der genannten Bauungspläne durch den vorliegenden Bauungsplan Nr. 2.09/5 ersetzt werden.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Fuhlenbrock-Heide, südlich der Sterkrader Straße, zwischen der Sterkrader Straße und der Wielandstraße.



C. Planungsrechtliche Situation

Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Emscher-Lippe – stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

2. Flächennutzungsplan

Der am 29.12.2004 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop.

4. Bebauungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.09/5 liegen städtebaurechtliche Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2.09/1 – 1. Änderung und Nr. 2.09/3 – 2. Abschnitt, 1. Änderung vor. Diese werden durch die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 2.09/5 - nach dessen Rechtskraft - ersetzt.

D. Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Im Plangebiet befinden sich die bebauten Grundstücke Wielandstraße 19 und 21 und Geibelstraße 2, 6, 3, 7 und 9. Nördlich der Besetzung Geibelstraße 6 liegt eine noch nicht baulich genutzte Fläche.

Die das Plangebiet umgebenden Bereiche weisen eine Wohnnutzung auf, z. T. sind kleinere Ladenlokale an der Sterkrader Straße vorhanden.

2. Verkehr

Die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt durch die z.Zt. nur teilweise ausgebaute Geibelstraße. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch Bushaltestellen in der Sterkrader Straße (Linien 262, 263) gewährleistet.

3. Umwelt

Unter Umweltgesichtspunkten ist die unmittelbare Nachbarschaft der Sterkrader Straße, eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Bottrop, relevant. Hierdurch bedingt sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet vorzusehen.

4. Technische Infrastruktur

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden bzw. sind im Zuge des Ausbaus der Geibelstraße neu zu schaffen.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen oder sonstigen Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt sind oder geschützt werden müssen.

E. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 *Art der baulichen Nutzung*

Die Baugrundstücke beidseitig der Geibelstraße werden analog den bisher geltenden Regelungen als reines Wohngebiet (WR) - gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten als Ausnahme zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen nicht den konkreten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung entsprechen und daher unerwünscht sind.

Für die Bebauung entlang der Geibelstraße wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit je Gebäude beschränkt, da im Gebiet ausschließlich Einfamilienhäuser vorhanden sind. Eine darüber hinaus gehende Anzahl von Wohnungen ist unerwünscht, weil eine höhere Ausnutzung zu einer höheren Belastung der Straße und des öffentlichen Parkraums führen würde und auch nicht der heutigen Struktur des Gebietes entspricht.

Diese Festsetzung führt zusammen mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche dazu, dass etwa 2 – 3 WE im Plangebiet zusätzlich entstehen können.

1.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und der Geschossflächenzahl (GFZ = 0,6 für die eingeschossige Bebauung, GFZ = 0,8 für die zweigeschossige Bebauung) wie auch die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an die vorhandene Regelung, die für die umgebenden Wohnbereiche getroffen worden sind.

1.3 *Bauweise und Baugrenzen*

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Analog der vorhandenen Bebauung ist hier die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäuser möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Baugebiet durch Baugrenzen definiert. Im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen werden sie aufgelockert und an den Bestand angepasst.

1.4 *Verkehrsflächen*

Nach den Richtlinien für die Anlegung von Stadtstraßen (RAST 06) wird für einen befahrbaren Wohnweg ein Mindestquerschnitt von 4,50 m (ohne Parkstreifen) für angemessen gehalten. Die Breite der Geibelstraße in dem genannten Abschnitt wird, unter Berücksichtigung der vorhandenen und noch möglichen Bebauung, auf 6 m festgelegt, so dass teilweise auch ein Längsparken ermöglicht wird.

Der im Bebauungsplan Nr. 2.09/3 – 2. Abschnitt – bisher ca. 4 m breite festgesetzte Wegefläche für einen Fuß- und Radweg bleibt erhalten; die ausschließliche Nutzung nur für Fußgänger und Radfahrer wird jedoch aufgehoben. Dies eröffnet die Möglichkeit in der Ausbauplanung und durch straßenverkehrsrechtliche Regelungen die Befahrbarkeit, z.B. nur ein Einfahren von der Sterkrader Straße in die Geibelstraße, zu regeln. Da eine Befahrbarkeit der Geibelstraße für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist, kann auf die bisher festgesetzte Wendeanlage in Höhe des Hauses Geibelstraße 3 verzichtet werden.

Stellplätze

Die privatrechtlich erforderlichen Stellplätze können auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Weitere Stellplätze werden beim Straßenausbau Berücksichtigung finden.

1.6 Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Ver- und Entsorgung werden für das Plangebiet nicht gesondert festgesetzt. Die vorh. Versorgungsleitungen liegen insgesamt innerhalb der Fläche, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Der Bestand der Leitungen ist somit gesichert, ein zusätzliches Leitungsrecht ist nicht erforderlich. Zur Sicherstellung der abwassertechnischen Erschließung muss der städt. Mischwasserkanal um ca. 70 m in Richtung Sterkrader Straße verlängert werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Vor dem Hintergrund der Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) wurde für das noch bebauungsfähige Flurstück 538 in der Flur 133 ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Nach dem Ergebnis des Versickerungsversuches und der Siebanalysen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich ab einer Tiefe von ca. 2,0 m unter derzeitiger Geländeoberfläche in den sandigen Kiesen möglich. Für die Bemessung einer Versickerungsanlage wird ein Bemessungsdurchlässigkeitswert von $k_f = 1 \times 10^{-5}$ [m/s] angegeben.

Es wird empfohlen, auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse eine Rigolenversickerung durchzuführen. Bei der Herstellung der Versickerungsanlage ist sicher zu stellen, dass die Sohle der Versickerungsanlage in den sandigen Kiesen angelegt wird.

Durch die Herstellung einer Versickerungsanlage ist das Allgemeinwohl nach § 53 Landeswassergesetz nicht beeinträchtigt“.

1.7 Lärmschutz

Auf Grund des Verkehrsaufkommens in der Sterkrader Straße sind an der zur Sterkrader Straße nächstgelegenen Bebauung Pegel von über 50 dB(A) nachts zu erwarten. Die betroffenen Bereiche sind im Plan mit „A „ bezeichnet.

Um den nach der VDI 2719 maßgeblichen Innenschallpegel für Schlafräume nachts von 25-35 dB(A) zu erreichen, sind passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Textliche Festsetzung getroffen worden.

2. Festsetzungen i. V. mit landesrechtlichen Regelungen

Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des vorhandenen Wohnquartiers, das entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes baulich weiter entwickelt werden kann, sind im Hinblick auf ein harmonischen Einfügen in die Umgebung Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Daher werden für die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen aufgenommen. Die gestalterischen Regelungen beschränken sich auf die äußere Gestaltung (Fassade, Dachgestaltung, Ausschluss von Dachgauben) und auf die Gestaltung der Vorgartenbereiche, die wesentlich zur Erscheinung des Straßenbildes beitragen. Insbesondere wird statt der bisherigen Festsetzung Flachdach nun ein Sattel- bzw. Walmdach festgesetzt.

3. Sonstige Hinweise

3.1 Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis darauf, wie bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu verfahren ist.

3.2 Umgang mit Kampfmitteln

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Die Durchführung aller bodengreifenden Baumaßnahmen sollte jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

G. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach Teil IV des Baugesetzbuches sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	5.488 qm
Wohnbaufläche	4.647 qm
Verkehrsfläche	841 qm

I. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Fuhlenbrock-Heide, südlich der Sterkrader Straße.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die für den Bereich bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2.09/1 – 1. Änderung und Nr. 2.09/3 – 2. Abschnitt, 1. Änderung sollen zum Teil aufgehoben und durch Regelungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 2.09/5 ersetzt werden.

Für die Flächen des Plangebietes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: Reines Wohngebiet (WR), Grundflächenzahl 0,4, offene Bauweise. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über eine 6 m breite Verkehrsfläche. Etwa in Höhe der Besetzung Geibelstraße 3 wird die Verkehrsfläche auf eine Breite von 4 m reduziert und bis zur Sterkrader Straße geführt. Auf die bisher festgesetzte Wendeanlage wird in diesem Zusammenhang verzichtet; von der Sterkrader Straße soll ein Einfahren in die Geibelstraße zugelassen werden. Außerdem werden Neuregelungen zur Dachgestaltung getroffen.

Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5.488 qm, davon entfallen auf

Wohnbaufläche	-	4.647 qm
Verkehrsfläche	-	841 qm

1.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen

1.2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Emscher-Lippe – stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der am 29.12.2004 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

1.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop.

1.2.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.09/5 liegen städtebaurechtliche Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2.09/1 – 1. Änderung und Nr. 2.09/3 – 2. Abschnitt, 1. Änderung vor. Diese werden durch die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 2.09/5 - nach dessen Rechtskraft -ersetzt.

1.3 Inhalt und Ziele des Planvorhabens

Die seit über 30 Jahre geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.09/1 – 1. Änderung sind bisher aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisiert worden. Vielmehr sind privatrechtliche Regelungen bzw. Ausbauverträge mit der Stadt Bottrop Grundlage der zurzeit vorhandenen unbefriedigenden Erschließungssituation.

Vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklung im Bereich der Geibelstraße ist eine langfristig funktionierende Erschließungslösung unbedingt erforderlich. Hierzu soll der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2.09/5 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für den Bebauungsplan sind die Umweltbelange gemäß § 1a BauGB, wie z. B. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§§ 18 und 21 BNatSchG) entsprechend dem Planungsstand zu ermitteln, zu beschreiben und geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf der betroffenen Fläche oder an einer anderen Stelle darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Novellierung des BauGB vom Juni 2004 ist zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Umweltbericht zu erstellen (§ 12 Abs. 1 i. V. m. § 2a BauGB). Dieser ist von der Gemeinde nach § 2 a BauGB in die Begründung aufzunehmen.

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter „Boden“, „Natur und Landschaft“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Mensch, Kultur- und Sachgüter“ und „Landschaftsbild und Erholungseignung“ betrachtet.

2.1 Boden / Altlasten

Bodentypen

Im Planbereich ist ausschließlich Podsol-Braunerde ausgebildet. Der schwach kiesige Sandboden zeichnet sich durch hohe Wasserdurchlässigkeit, jedoch geringe nutzbare Wasserkapazität und geringe Sorptionsfähigkeit aus. Durch lange gärtnerische Nutzung kann sich auf Grund des höheren Humusgehaltes die Sorptionsfähigkeit verbessert haben.

Der zu überplanende Bereich ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Eine zusätzliche Bebauung erfolgt lediglich im Bereich westlich der Geibelstraße durch den möglichen Neubau eines Wohngebäudes. Die bisherigen Regelungen sehen in diesem Bereich eine Vollversiegelung durch eine Wendeanlage vor. Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung nur in geringem Maße Beeinträchtigungen verbunden. Diese werden im Rahmen der Festsetzungen gemindert. Hierzu sollen insbesondere die Regelungen zur Befestigung von Wegen etc. und von Stellplätze und deren Zufahrten beitragen.

Altlasten

Für die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen besteht kein Verdacht auf erhöhte Bodenbelastung durch Vornutzung oder Ablagerungen.

Eine Altlastenfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten oder erhöhter Bodenbelastung im Stadtgebiet Bottrop nicht ausgeschlossen werden kann. Sollten bei bauvorbereitenden Bodenarbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

2.2 Natur und Landschaft

Der Bereich beidseitig der Geibelstraße ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung mit Gärten mit geringem Gehölzbestand gekennzeichnet. Nördlich der Besetzung Geibelstraße 6 liegt eine größere Brachfläche, die mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist.

Sind bei der Änderung, Aufstellung oder Aufhebung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind diese gem. § 2a BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG zu bewerten, zu minimieren, auszugleichen oder zu unterlassen.

Bei der vorliegenden Planung ist jedoch zu beachten, dass eine Erschließung und Bebauung bereits auf der Rechtsgrundlage verbindlicher Bebauungspläne möglich gewesen ist und zum großen Teil auch durchgeführt worden ist. Daher ist bei der Beurteilung, ob die Darstellungen des neuen Bebauungsplanes einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, darauf abzielen, ob über das rechtsverbindlich festgesetzte Maß hinaus eine weitergehende Erschließung und Bebauung ermöglicht wird.

Dies ist im vorliegenden Entwurf nicht der Fall. Vielmehr wird eine Reduzierung der möglichen Versiegelung durch den Verzicht der Wendeanlage eintreten. Demzufolge entstehen keine Ausgleichsverpflichtung gemäß § 2a BauGB. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entfällt. So weit möglich sollten bestehende Gehölze erhalten bleiben.

2.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Grundwasser

Die Versiegelung durch die noch mögliche Wohnbebauung wird in geringem Maße die Neubildung des Grundwassers verringern. Im Verhältnis zum Umland wird dieser Eingriff jedoch voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen für die Neubildungsrate haben.

Eingriffe der Bebauung ins Grundwasser selbst sind nicht zu erwarten.

2.4 Klima

Für das Schutzgut Klima sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Aus lokalklimatischer Sicht sollte der bestehende Gehölzbestand soweit wie möglich erhalten bleiben.

2.5 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Lärmbeurteilung

Nach – im Auftrag des Landesumweltamtes durchgeführten – Berechnungen im Rahmen der Umgebungslärmrichtlinie sind an den straßennächsten Häusern Pegel von über 50 db(A) nachts zu erwarten.

Anhaltswerte für Innenschallpegel, d.h. für Pegel, die nicht überschritten werden sollten, nennt die VDI 2719 – „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“. Für Schlafräume liegt dieser Pegel je nach Nutzungsgebiet bei 25 – 35 dB(A).

In der Lärmwirkungsforschung wird i.A. von einem gesundheitlich verträglichen Innenschallpegel von 30 dB(A) in Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmern) ausgegangen.

In diesem Bereich entspricht die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß § 4109 – Schallschutz im Hochbau (1989) – dann dem Lärmpegelbereich III. Die Fenster von Schlaf – und Kinderzimmern müssen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (1987) entsprechen.

Bei den heute geforderten Wärmedämmeigenschaften von Fenstern im Rahmen der Energie-Einsparverordnung ist ein entsprechender Schalldämmwert der Fenster bereits gegeben.

Kultur- und Sachgüter (soweit bekannt) sind von der Planung nicht betroffen.

2.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Im Zuge der Planrealisierung ist die Möglichkeit zur Schaffung einer Neubau-
maßnahme gegeben. Sie fügt sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen
Nutzung in die Umgebung ein. Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigen-
gen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet gelten derzeit Festsetzungen verbindlicher Bauleitpläne, die
durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich modifiziert werden. Eine Alter-
nativprüfung ist in Anbetracht dieser Tatsache nicht erforderlich.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Darstellung der Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Darstellung oben genannter Bestandsdaten und Auswirkungen des
Planvorhabens sind keine Probleme aufgetreten. Die vorhandenen Daten und
Informationen reichen aus, um die Bestandssituation und die Auswirkungen des
Vorhabens zu beschreiben und zu bewerten.

4.2 Geplante Maßnahmen des Monitorings

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht festgesetzt. Insofern erübrigen sich Maß-
nahmen des Monitoring.

5. Zusammenfassung

Die für den Planbereich bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne
Nr. 2.09/1 – 1. Änderung und
Nr. 2.09/3 – 2. Abschnitt, 1. Änderung
sollen zum Teil aufgehoben und durch Regelungen des neuen Bebauungspla-
nes Nr. 2.09/5 ersetzt werden. Wesentliche Elemente der Neuplanung sind zum
Einen der Verzicht der im Bebauungsplan Nr. 2.09/1 festgesetzten Wendeanla-
ge in Höhe des Hauses Geibelstraße 3, zum Anderen die Neuregelungen zur
Dachgestaltung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umwelt-
auswirkungen dieser Planung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und
bewertet. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Prüfung nicht zu erwar-
ten, so dass entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nicht zu treffen sind.