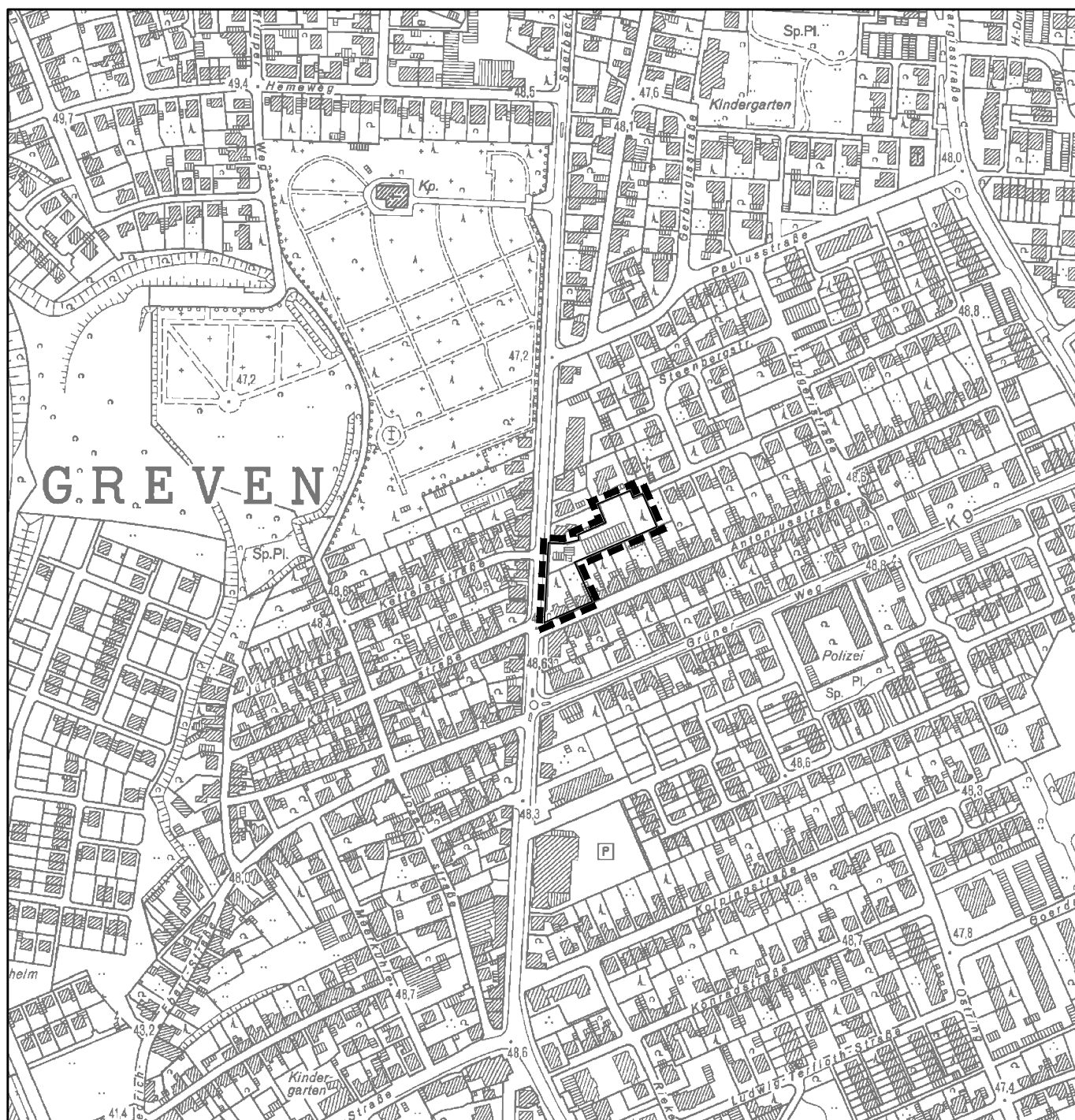


Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7.14 "MFH Saerbecker Straße - Steenbergstraße"

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Greven –
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7.14
„MFH Saerbecker Straße – Steenbergstraße“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-16227011-11 / 29.11.2018

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf.....	4
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes	6
4. Situation des Planbereiches.....	6
5. Städtebauliches Planungskonzept	7
5.1 Art der Bebauung	7
5.2 Maß der Bebauung / Bauweise	8
5.3 Gestaltung.....	10
6. Erschließung.....	11
6.1 Verkehrserschließung.....	11
6.2 Ver- und Entsorgung	12
7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	13
7.1 Immissionsschutz	13
7.2 Altlasten / Altstandort	14
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung	15
7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz	16
8. Denkmalschutz.....	17
9. Planverwirklichung / Bodenordnung	17
10. Flächenbilanz.....	17
II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	18
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	18
1.1 Boden / Fläche	18
1.2 Gewässer / Grundwasser	19
1.3 Klima / Lufthygiene.....	19
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	20
1.5 Orts- / Landschaftsbild	20
1.6 Mensch / Gesundheit	20
1.7 Kultur / Sachgüter.....	21
1.8 Wechselwirkungen	21
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	22
2.1 Boden / Fläche	22
2.2 Wasser	22
2.3 Klima / Lufthygiene.....	22
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	23
2.5 Orts- / Landschaftsbild	23
2.6 Mensch / Gesundheit	23
2.7 Kultur / Sachgüter.....	24
2.8 Wechselwirkungen	24

2.9 Nichtdurchführung der Planung	24
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	25
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung	25

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7.14 „MFH Saerbecker Straße - Steenbergstraße“ beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Greven, Flur 110 – nördlich des Stadtkerns. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Nr. 1282, 1283, 1471, 1694, 1695, 1696 und 1697.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan der Stadt Greven vom 06.02.2015 (Stand Dezember 2014).

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Auf Antrag des Architekten Jörg Suwelack und im Namen der Vorhabenträgerin Ahaus Baugesellschaft mbH & Co. KG / Ahaus & Ahaus GbR, Greven vom 01.09.2016 soll eine vorhabenbezogene Bebauung auf den Flächen östlich der Saerbecker Straße geschaffen werden.

Das Bauvorhaben ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Marktesch I“ Teil I - Neufassung (rechtskräftig seit 15.05.1979) nicht genehmigungsfähig. Es erfüllt jedoch die grundlegenden Voraussetzungen zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

Das mit einer ehemaligen Tankstelle / Reifenhandel sowie zwei Wohngebäuden bebaute Grundstück liegt in einem innerstädtischen Wohngebiet, welches entlang der Saerbecker Straße mit gewerblicher Nutzung durchsetzt ist. Da es sich um eine Nutzungsintensivierung sowie eine Neunutzung von nicht mehr aktuellen Standards entsprechender Bausubstanz (mit Leerstandstendenzen) sowie teilweise bereits leerstehenden Baukörpern handelt, kann ein Verfahren gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Rechtskraft dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verliert der überlagerte Teil des Ursprungsbebauungsplanes seine Wirkung.

Parallel zur Aufstellung und als Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den Vorhabenträger ein Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) erstellt.

Mit dem Bauvorhaben wird eine maßstabsgerechte Wiedernutzung tendenziell abgängiger Bausubstanz im zentralen Siedlungsbereich und eine Erhöhung der baulichen Dichte, insbesondere zur Schaffung zusätzlich erforderlichen Wohnraums, ermöglicht.

3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster im „Teilabschnitt Münsterland“ stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu diesen Darstellungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 (FNP) der Stadt Greven sind der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie das weitere östliche Umfeld als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Entlang der Saerbecker Straße besteht eine Darstellung als „Mischgebiete“.

Mit der beabsichtigten Wohnnutzung im östlichen Bereich des Bebauungsplanes sowie einer mit gewerblichen Nutzungen versehenen Mischung im westlichen Bereich, entspricht das Vorhaben der planungsrechtlichen Vorgabe. Somit sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Greven. Er wird weitgehend von Wohnbebauung geprägt. Entlang der Hauptverkehrsstraßen Grüner Weg und insbesondere Saerbecker Straße befindet sich ein unterschiedlich ausgeprägter Besatz gewerblicher Nutzungen.

Der ca. 3700 m² große Geltungsbereich ist mit zwei Wohnhäusern sowie einem ehemaligen Tankstellengebäude mit angeschlossener Halle (ehemaliges Reifenlager) bestanden. Insbesondere im Tankstellenbereich sind große Flächenanteile versiegelt. Im rückwärtigen Teil werden auf einer Rasenfläche Kfz-Anhänger abgestellt.

Die beiden Wohngrundstücke an der Antoniusstraße weisen größere Gartenbereiche auf. Während eines nahezu gehölzlos ist und sich mit einer großen Rasenfläche darstellt, ist das zweite mit einer Mauer/Hecke eingefasst und mit einigen Bäumen bestanden.

Das Gelände weist eine Höhe von ca. 48 m ü. NHN bei tendenziellem Gefälle in nördlicher Richtung auf. Topografische Besonderheiten liegen nicht vor.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Es ist geplant, die Flächen primär als Wohnstandort zu entwickeln. Dabei sollen die vorliegenden Strukturen aufgegriffen und entlang der Saerbecker Straße erdgeschossig gewerbliche Nutzungen berücksichtigt werden. Damit wird der Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz dieser, auf das Stadtzentrum orientierten, Verkehrsachse gestärkt. Gleichzeitig wird eine Abschirmung der rückwärtigen Wohnnutzungen von der Verkehrsstrasse bewirkt.

Eine gegenüber dem Bestand erhöhte Zahl der Wohneinheiten dient der Deckung der kontinuierlichen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen. Die überwiegend angestrebte Mehrfamilienhausbebauung ergänzt die zur Saerbecker Straße orientierten Nutzungsformen. Die nach Osten ausgerichtete, verdichtete Einfamilienhausbebauung schafft einen gestuften Übergang zu östlich angrenzenden Baustrukturen.

5.1 Art der Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird vorhabenbezogen in drei Teilbereiche gegliedert.

Parallel zur Saerbecker Straße wird in einem als M_{MFH} festgesetzten Gebiet eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe (mit geringem / ohne Störpotenzial) angesiedelt. In den Erdgeschossen ist nur Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig. Damit soll eine für das Wohnen weniger attraktive straßenbezogene Lage für Betriebe mit Kunden-/Patienten-/Klientenbezug vorbehalten werden.

Die Obergeschosse dienen dem Wohnen. Ausnahmsweise können jedoch nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Ergänzungsnutzungen zu den erdgeschossigen Betrieben) zugelassen werden.

Da in Greven aufgrund steigender Nachfrage kaum günstiger Wohnraum erhältlich ist, besteht ein gesteigertes städtisches Interesse, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Mit dem Zuzug von Flüchtlingen verschärft sich diese Problemlage zunehmend. Bezahlbare Wohnungen für Familien und Einzelpersonen werden in zunehmendem Maße gebraucht. Deshalb soll gemäß politischer Beschlusslage bei der Aufstellung von Bebauungsplänen darauf hingewirkt werden, dass ca. 10 – 20 % des neu geschaffenen Wohnraumes mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt werden. Daher werden in den Obergeschossen im M_{MFH} -Gebiet Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ermöglicht. Basis dieser in der Planzeichnung vorgenommenen Festsetzung ist der § 9 (1) Nr. 7 BauGB. Der konkrete Umfang der geförderten Wohnungen wird im Durchführungsvertrag fixiert.

Die ebenfalls von der Saerbecker Straße erschlossene, aber im rückwärtigen Bereich gelegene Fläche östlich des Flurstückes Nr. 1471 soll ausschließlich der Wohnnutzung in Mehrfamilienhausform dienen. Dafür ist eine Festsetzung als W_{MFH} vorgesehen.

Um einen Übergang zu den östlich angrenzenden Bereichen mit Einzel- und teilweise Doppelhausbebauung zu bewirken, wird im Anschluss an die Steenbergstraße eine Doppelhausbebauung mit zwei

nahe beieinander stehenden Doppelhäusern vorgesehen. Das Baugebiet erhält den Titel W_{DH} (Wohngebiet für Doppelhäuser). Es wird anstelle einer ursprünglich für ca. 10 Mietparteien vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt, weil es sich deutlich besser in das städtebauliche Umfeld einfügt und in erhöhtem Umfang einen Übergang zur benachbarten Einfamilienhausbebauung bewirkt.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine, gegenüber der bisherigen Bebauung erhöhte, Verdichtung der verfügbaren Flächen bewirken. Im bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 7 „Marktesch I“ Teil I – Neufassung bestehen folgende Festsetzungen:

- direkt an der Saerbecker Straße:
max. III Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,9
- in der zweiten Reihe zur Saerbecker Straße sowie auch zur Steenbergstraße:
max. I Vollgeschoss, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,5

Um die Grenzen der Bebaubarkeit vorhabenspezifisch abzubilden, erfolgen die Festsetzungen mit der jeweils erforderlichen Grundfläche (GF).

In einem Vergleich der zukünftigen Grundflächen mit den bislang festgesetzten GRZ-Werten zeigt sich, dass insgesamt im Geltungsbereich zukünftig eine leicht erhöhte Verdichtung erfolgt. Die Grundflächen bewegen sich jedoch eng um den Oberwert der BauNVO, der für „Allgemeine Wohngebiete“ festgelegt ist. Im Baugebiet an der Saerbecker Straße findet dabei die größte Dichtesteigerung statt. Dort ergibt sich eine geringe Überschreitung der Obergrenzen des § 17 i. V. m. § 19 (4) S. 2 BauNVO. Diese Überschreitung kann allerdings zugunsten einer bereichsweise öffentlichen Flächennutzbarkeit zwischen Saerbecker Straße und Gebäudefront zugelassen werden.

Zur Reglementierung der Höhenausbildung werden – mit einer Abstufung zur Steenbergstraße – absolute Höhen für die Baukörper über NHN festgelegt, um einen homogenen Übergang zu benachbarten Baustrukturen zu bewirken.

Eine Festsetzung von Baugrenzen wird angesichts der dezidierten Vorhabenplanung nicht für erforderlich erachtet. Um jedoch eine Vorstellung über die Platzierung der Baukörper zu erhalten, sind die aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgeleiteten Umfassungen der Gebäude in grober Form nachrichtlich abgebildet.

Zur Antoniusstraße ist eine Bebauung vorgesehen, die sowohl die vordere als auch die rückwärtige Bauflucht des Bestandes aufgreift und fortentwickelt. Von der Antoniusstraße ausgehend sind in nördlicher Richtung drei Bauzeilen geplant, welche als randlichen Abschluss zur Saerbecker Straße einen durchgängigen verbindenden Riegel (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) erhalten.

Die Fronten zum östlichen Nachbarn sind dabei jeweils deutlich kürzer als 16 m und erlauben damit in der Einzelbetrachtung eine bauordnungsrechtlich zulässige Reduzierung der Grenzabstände. Dass die Baukörper unterirdisch durch eine Tiefgarage und teilweise durch ein Vordach im Straßenrandbereich miteinander verbunden sind, ist für die optische Wirkung auf das Nachbargrundstück ohne Belang. Um das Gesamtvorhaben in der städtebaulich gewünschten Form zu ermöglichen, sollen die Optionen des sogenannten „Schmalseitenprivileges“ zur Anwendung kommen. Damit können die Abstandserfordernisse auf dem eigenen Grundstück abgebildet werden.

Die unmittelbare Grenzsituation zum Gebäude Antoniusstraße Nr. 5 wird sich durch die neuen Baukörper nicht wesentlich verändern. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan weist das neue Gebäude im grenznahen Bereich eine Länge von 11,0 m und eine Höhe über OKFF von 6,2 m – 10,1 m auf.

Das Gebäude Nr. 5 weist eine grenzparallele Länge von 10,5 m und eine Firsthöhe von ca. 6-7 m auf. Damit sind diese Aspekte durchaus vergleichbar. Ebenfalls für eine Fortsetzung bestehender Strukturen spricht der Vergleich mit dem (zum Abriss vorgesehenen) Gebäude Antoniusstraße Nr. 3 mit 8 m Länge und einer Firsthöhe von ca. 5,5 – 6,5 m. Während dieser alte Baukörper nur ca. 2,5 m Grenzabstand aufweist, ist dies bei dem neuen 4,13 m. Zudem entfällt das grenzständige Nebengebäude. Unzumutbare Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes sind deshalb nicht gegeben.

Die drei Baukörper im Bereich der Saerbecker Straße weisen untereinander relativ dichte Abstände auf, um eine kompakte Baustruktur zu ermöglichen. Insbesondere die Erdgeschosse erfahren dadurch eine eingeschränkte Belichtung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist jedoch auch eine Wohnnutzung in der untersten Etage ausgeschlossen und damit ein dauerhafter Aufenthalt nicht gegeben. Die Abstandserfordernisse zur Gewährleistung einer, für das Wohnen ausreichenden, Belichtung und Belüftung können deshalb auf die Obergeschosse beschränkt werden und sind dort im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernisse eingehalten.

Die Flächen für Nebenanlagen werden aus optischen Gründen eng beschränkt.

Der Pkw-Aufzug bei dem nördlichen Baukörper an der Saerbecker Straße ist als selbstständiger Gebäudeteil (im Sinne einer Nebenanlage) an den Hauptbaukörper angefügt. Er ist von seiner Wirkung auf das Nachbargrundstück ähnlich zu sehen wie eine grenzständige Garage. Grenzabstände sind insofern nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer bestimmten Bauweise wird nicht vorgesehen, da sich diese unmittelbar aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt.

| 5.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen bestimmt sich im Wesentlichen aus den Ansichten und Beschreibungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Bebauungsplan setzt nur Höhenbegrenzungen sowie die Baukörperstellung durch überbaubare Grundstücksbereiche fest.

Die Dachform wird im Hinblick auf eine moderne Architektursprache und an eine mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Ausbildung für die Mehrfamilienhäuser als Flachdach festgelegt. Für die Einfamilienhäuser wird hinsichtlich der Höhenanpassung an die benachbarten Baustrukturen ebenfalls Flachdach vorgesehen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche für Kfz erfolgt einerseits von der Saerbecker Straße, die als Haupteerschließungsstraße im nördlichen Grevenener Stadtgebiet fungiert, und andererseits von der Steenbergstraße als Wohngebietserschließungsstraße.

Das M_{MFH} -Gebiet und das W_{MFH} -Gebiet werden über eine gemeinsame Zufahrt südlich der Grenze zu Haus Nr. 42 (Flurstück Nr. 1470) an die Saerbecker Straße angebunden. Von dort kann die Tiefgarage für den Gebäudekomplex entlang Saerbecker Straße / Antoniusstraße angefahren werden. Da eine spätere Grundstücksaufteilung der beiden benannten Baugebiete ermöglicht werden soll, wird die Erschließung des W_{MFH} -Gebietes durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger gewährleistet. Über dieses Wegerecht ist zukünftig auch die rückwärtige Garage auf dem Nachbargrundstück (Haus Nr. 42 / Flurstück Nr. 1470) erreichbar. Hierzu besteht auch bereits eine eingetragene Grunddienstbarkeit.

Die Doppelhäuser (W_{DH} -Gebiet) erhalten eine separate Anbindung von der Steenbergstraße aus. Die Anzahl von vier Wohneinheiten lässt sich problemlos über das vorhandene Wohnstraßennetz erschließen.

Der ruhende Kfz-Verkehr findet überwiegend auf dem Grundstück des Vorhabenträgers statt. Der größte Stellplatzbedarf entsteht durch die verdichtete Wohnnutzung im Bereich Saerbecker Straße / Antoniusstraße (M_{MFH} -Gebiet). Für die Bewohner der dort geplanten Gebäude sowie die Angestellten gewerblicher Nutzungen wird eine Tiefgarage errichtet, die von der Nordostseite des Baukörpers angefahren wird. Für den aus Platzersparnisgründen gewählten Pkw-Aufzug erfolgt eine eigenständige Festsetzung als zulässige Nebenanlage.

Für die als Carports geplanten Stellplätze im mittleren Gebietsteil soll eine Abstandsflächenbaulast eingetragen werden, da die grenzständigen Nebenanlagen eine Länge von 15 m an allen Grundstücksgrenzen überschreiten.

Die äußeren Abgrenzungen der Tiefgarage ragen tlw. über die Außenmauern der Hochbauten hinaus, um eine hinreichende Kapazität zu ermöglichen. Die maximale Ausdehnung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Hier werden 22 Stellplätze vorgesehen.

Stellplätze für Kunden der erdgeschossigen gewerblichen Nutzungen sollen teils auf den privaten Flächen unmittelbar angrenzend an die Saerbecker Straße und teils, durch Umgestaltung öffentlicher Flächen, auf der angrenzenden Straßenverkehrsfläche eingerichtet werden. Es können so 8 Stellplätze vorgesehen werden. Um eine zusammenhängende Stellplatzanlage zu erhalten, wird ein separater Geh- und Radweg eingerichtet. Das Maß des Gehweges beträgt 3 m; der Radweg hat eine Breite von 2 m. Der Gehweg wird dabei von einem überstehenden Bauteil der Häuser durchgängig überkragt.

Über die Fahrgasse der Stellplätze wird auch eine Feuerwehrezufahrt ermöglicht.

Die Stellplätze des W_{MFH} -Gebietes befinden sich auf der Westseite der zugehörigen überbaubaren Grundstücksfläche und sind über ein Fahrrecht von der Saerbecker Straße aus erreichbar.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze der östlichen Einfamilienhäuser (W_{DH} -Gebiet) orientieren sich unmittelbar zur Wendeanlage in der Steenbergstraße. Eine Gestaltung dieser Stellplätze als Carports ist zulässig.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über das in beiden Verkehrsflächen vorhandene Mischwassersystem (DN 800/1200) abgeleitet.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann angesichts geringer Flächenkapazitäten auf den Grundstücken entlang der Saerbecker Straße ebenfalls in das vorhandene Leitungssystem eingeleitet werden. Da das vorhandene Mischwassersystem jedoch tendenziell überlastet ist, soll die vergrößerte anzuschließende Fläche in dem Plangebiet versickern. Dies ist grundsätzlich möglich. Für das W_{MFH} -Gebiet ist eine Versickerung im Bereich der Zufahrten vorgesehen.

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Wasserleitungsnetz erfolgen.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Entlang der Saerbecker Straße ist eine Nutzung vorgesehen, die unter immissionsschutztechnischen Gesichtspunkten dem Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ gemäß BauNVO zugeordnet werden kann. Damit werden benachbarte städtebauliche Strukturen artgleich ergänzt.

Benachbarte Baufluchten werden aufgegriffen, sodass eine weitergehende Annäherung sensibler Nutzungen an den Emissionsträger Straße nicht stattfindet. Der überwiegende Teil der Gebäudefronten ist nicht zur Saerbecker Straße orientiert, sodass Wohnräume sich diesbezüglich anders ausrichten können. Um Immissionskonflikte im Sinne der TA-Lärm zu vermeiden, ist in den relevanten Bereichen mit den Lärmpegeln IV und III bei straßenorientierter Ausrichtung eine geregelte Lüftung vorgesehen.

Zur Ermittlung von Schalleinflüssen auf benachbarte Baugebiete wurde im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplan Nr. 8.2 „Grüner Weg – Teil 1“ – 3. Änderung eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Deren Darstellungsergebnisse reichen bis auf 20 – 30 m an den vorliegenden Geltungsbereich heran. Da sich im unmittelbaren Anschluss an den Betrachtungsbereich die Art und Menge der Verkehrsbelastungen nicht deutlich ändern, kann die bereits vorliegende Untersuchung als Bewertungsgrundlage verwandt werden.

Der nördliche Ast der Saerbecker Straße, der den Plangeltungsbereich unmittelbar tangiert, weist eine Prognosebelastung (2025) von 8900 Kfz/24 h auf. Das Gebäude Saerbecker Straße 32 erfährt demnach an seinen beiden zur Saerbecker Straße ausgerichteten Fronten 63,5 – 64,6 dB(A) tags und 54,3 – 56,0 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet liegen gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bei 60/50 dB(A).

Daraus wird erkennbar, dass auch im Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen. In dem bezeichneten Gutachten sind zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen Schalldämmmaße vorgegeben, die bei der Errichtung baulicher Anlagen als passive Schutzmaßnahmen durchzuführen sind.

Auch im vorliegenden Fall sind angesichts der innerstädtischen Situation und im Hinblick auf die relativ geringe Fahrgeschwindigkeit weder im Straßenrandbereich noch an der Fahrbahn aktive Schutzmaßnahmen möglich. Deshalb sollen auch hier passive Maßnahmen durchgeführt werden.

Aus dem Isophonenplan zur Fixierung der Lärmpegel lässt sich ableiten, dass bis zu einer Entfernung von ca. 11,5 m von der inneren Flurstücksgrenze der Straßenparzelle ein Lärmpegelbereich IV und bis zu einer Entfernung von ca. 29,5 m ein Lärmpegelbereich III vorliegt. Da es sich bei der Ableitung um

¹ Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Bebauungsplan Nr. 8.2 „Grüner Weg – Teil 1“ – 3. Änderung Stadt Greven – Stadtteil Greven, Schalltechnische Stellungnahme gemäß DIN 18005 / 07.02. – Schallschutz im Städtebau, Senden, 16.03.2015

eine grafische Abschätzung handelt, werden die Linien der Lärmpegelfestsetzung vorsorglich um 1,5 m auf 13 bzw. 31 m Abstand zum Flurstück Nr. 381 erhöht.

Damit kann ein ausreichender Schutz für sensible Plangebietsnutzungen gewährleistet werden.

Außenwohnbereiche können straßenabgewandt orientiert oder mit einer eigenen Abschirmung versehen werden.

Weitere, erhebliche Immissionen (z. B. gewerblicher Art), die ggf. zu einem gesonderten Schutzanspruch des Geltungsbereiches oder der Nachbarschaft führen, sind nicht erkennbar.

7.2 Altlasten / Altstandort

Das Vorhaben wird teilweise auf Flächen errichtet, die von einer Tankstelle sowie einem Reifenhandel / Vulkanisierbetrieb genutzt wurden.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind in weiten Teilen des Plangebietes nicht bekannt. Ein Baugrundgutachten (Gefährdungsabschätzung) zeigte für den Bereich der ehemaligen Tankstelle an der Saerbecker Straße eine leichte Verunreinigung mit Kohlenwasserstoffen. Vor der Baudurchführung der Hochbaumaßnahmen wurden deshalb spezifische Entsorgungsmaßnahmen (vgl. Kapitel II; Nr. 1.1) durchgeführt. Der Sanierungserfolg wird in einer fachgutachterlichen Begleitung der Sanierungsarbeiten² folgendermaßen dokumentiert:

„In den zur Dokumentation des Sanierungserfolges entnommenen organoleptisch unauffälligen Bodenproben (Zapfinsel Ost Ostböschung, Zapfinsel Ost Aushubsohle, Zapfinsel Ost Westböschung) lagen die ermittelten BTEX-Gehalte jeweils unterhalb der Bestimmungsgrenze von 0,1 mg/kg. Die Gehalte an Kohlenwasserstoffen lagen ebenfalls unter der Bestimmungsgrenze von 10 mg/kg. Die Sanierung war demnach offensichtlich erfolgreich.“

Interessanterweise lag der Gehalt an BTEX-Aromaten in der geruchlich auffälligen Mischprobe (Aushub Zapfinsel) ebenfalls unter der Bestimmungsgrenze von 0,1 mg/kg. Ebenso lag der Gehalt an Kohlenwasserstoffen unter der Bestimmungsgrenze von 10 mg/kg.

Nach diesen Analyseergebnissen weist das organoleptisch auffällige und daher separat aufgemietete Aushubmaterial aus dem Bereich der ehemaligen östlichen Zapfinsel keine signifikant erhöhten standortspezifische Schadstoffgehalte auf. Offensichtlich ist der Gehalt an BTEX-Aromaten in diesem Bodenmaterial so gering, dass er praktisch nur noch sensorisch aber nicht analytisch zu erfassen ist.“

² conTerra, 011216-Gre-Fau; Bauvorhaben auf dem Grundstück Saerbecker Straße 42, Sanierung einer festgestellten Bodenverunreinigung, Greven, 15.08.2017

„Da sich ein nach der visuell-organoleptischen Bodenansprache zu vermutender Entsorgungsbedarf nicht bestätigt hat, kann das separat aufgemietete Bodenmaterial nach der vorliegenden Deklarationsanalytik einer ordnungsgemäßen Verwertung gemäß LAGA TR-Boden zugeführt werden. Dabei ist das Material entsprechend seiner niedrigen Schadstoffgehalte in die Bauklasse 0 einzustufen.“

Eine ursprünglich beabsichtigte Kennzeichnung des berührten Bereiches ist darum nicht mehr erforderlich.

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind ansonsten keine Altlasten bekannt.

Sämtliche vorhandenen Baukörper werden abgebrochen.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich stellt sich in großen Teilen als versiegelte Fläche dar. Bereichsweise übersteigt die tatsächliche Versiegelung den im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Umfang der zulässigen Flächeninanspruchnahme. Es existieren jedoch auch unversiegelte Flächen, die im gewerblichen Teil partiell als Abstellflächen, im wohnbaulich verwendeten Teil als Garten genutzt werden.

Der angrenzende Straßenraum der Saerbecker Straße weist eine punktuelle Begrünung (Einzelbäume mit Unterpflanzung) auf. Die Antoniusstraße ist durch eine einseitige Baumreihe gekennzeichnet.

Hinweise auf besonders zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange liegen für diesen Bereich nicht vor.

Da keine Bezüge zur freien Landschaft bestehen, liegen keine Einflüsse auf das Landschaftsbild vor. Das Ortsbild wird insbesondere durch eine verstärkte hochbauliche Präsentation zum Straßenraum beeinflusst und der städtebauliche Charakter einer Innenstadtbauung gestärkt. Eine teilweise zur Haupteerschließungsstraße orientierte Flächeneingrünung entfällt zugunsten einer städtebaulichen Attraktivierung mit gewerblichen Nutzungen.

7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit der intensiveren Nutzung des planungsrechtlich bislang mit geringerer Ausnutzung versehenen Siedlungsstandortes im Innenstadtbereich wird dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) entsprochen und die Bodenschutzklausel (§ 1a (2) S. 1 BauGB) sowie die Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) S. 2 und 4 BauGB) werden beachtet. Das vorhandene Flächenpotenzial wird damit standortgerecht ausgeschöpft.

Mit diesem Vorgehen wird auch grundsätzlichen Klimaschutzzielen entsprochen, da die intensive bauliche Inanspruchnahme der Flächen kaum weitergehende Einflüsse innerhalb des bereits verdichteten Siedlungsraumes aufweist. Bei der Baumaßnahme sollen in verstärktem Umfang regenerative Energien genutzt werden. Die Energieeinsparverordnung (ENEV 2016) wird inhaltlich berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen der Berücksichtigung des Klimaschutzes können im Zuge der weiteren Realisierung erfolgen.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Greven enthalten sind. Auch in der Nachbarschaft sind keine Denkmäler vorhanden.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen können in Siedlungsbereichen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Greven und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Deshalb ist ein Einsatz bodenordnerischer Instrumente entbehrlich.

10. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsfläche weist eine Größe von ca. 3.730 m² auf. Diese teilt sich (gerundet) folgendermaßen auf:

- W_{DH} / W_{MFH} : 1.870 m²
- M_{MFH} : 1.860 m²

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dennoch werden insbesondere die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Belange im Hinblick auf deren Betroffenheit durch die Planung untersucht.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine Bodenuntersuchung³ vor, die zu folgenden Aussagen kommt:

„Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind im Bereich des ehemaligen Tankstellengeländes keine signifikanten Bodenverunreinigungen mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) vorhanden. Eine unmittelbare Gefährdung der Umwelt durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe besteht somit nicht.

Im Bereich der ehemaligen Zapfsäule für Diesel (RKS 2) wurden dagegen nutzungsspezifische geringe Bodenverunreinigungen mit mineralölartigen Kohlenwasserstoffen festgestellt, die offensichtlich jedoch lokal eng begrenzt und dabei vorwiegend auf die Auffüllungen beschränkt sind.

Eine unmittelbare Gefährdung der Umwelt durch mineralölartige Kohlenwasserstoffe besteht zurzeit nicht, da die Oberfläche im Bereich der ehemaligen Zapfsäule nahezu vollständig versiegelt ist und es somit nicht zu einer Mobilisierung in das ohnehin erst in größeren Tiefen vorhandene freie Grundwasser kommen kann. Einschränkend ist zu bemerken, dass im Rahmen möglicher zukünftiger Bauvorhaben mit mineralölartigen Kohlenwasserstoffen verunreinigte Böden und Baustoffe im Bereich der RKS 2 anfallen werden, die beim Rückbau auf jeden Fall von unbelasteten Böden zu trennen und anschließend einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen sind.“

Die erforderlichen Maßnahmen wurden inzwischen durchgeführt (vgl. Kapitel I, 7.2).

³ conterra, Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf dem Grundstück Saerbecker Straße 42 in Greven, Stellungnahme zu den vorgefundenen Bodenverhältnissen und Belastungen, Greven, 24.01.2017

Die rechtlich zulässige Versiegelung ergibt sich aus den Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplanes mit einer GRZ von 0,3 und einer sich daraus ergebenden Gesamtversiegelungsmöglichkeit von 45 % der Geltungsbereichsfläche. Tatsächlich besteht jedoch zumindest bereichsweise eine höhere Versiegelung.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW liegen in dem berührten Bereich großflächig besonders schutzwürdige Böden (Plaggenesch) vor.

Zur Versickerungsfähigkeit der Böden liegt folgende gutachterliche Aussage⁴ vor:

„Eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. ATV Arbeitsblatt 138 ist aufgrund der vorgefundenen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse grundsätzlich realisierbar, jedoch sollten zukünftige Versickerungsanlagen möglichst großflächig ausgeführt werden, um lokal auftretende Bereiche mit geringerer Durchlässigkeit zu überbrücken.“

1.2 Gewässer / Grundwasser

Fließgewässer oder andere offene Gewässerstrukturen sind im Umfeld des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Die Ems als Gewässer 2. Ordnung weist einen Abstand von ca. 570 m auf.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen (mit ihrer Versiegelung durch bauliche Anlagen) ist eine Anreicherung des Grundwassers stark eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der teilweise bereits versiegelten bzw. rechtlich versiegelbaren Flächen ist innerhalb des Geltungsbereiches von einem stadttypischen Kleinklima auszugehen. Die nordwestlich gelegenen Friedhofsflächen können allenfalls in kleinerem Umfang zu einem gewissen Klimaausgleich beitragen. Aufgrund der topografischen Situation sowie der Dichte der umgebenden Bebauung ist nicht vom Vorhandensein einer Kaltluftbahn auszugehen.

⁴ conterra, Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Saerbecker Straße 38-40 in Greven, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, Greven, 01.02.2017

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Ausgewiesene Schutzgebiete bestehen im näheren Umfeld nicht. Das Naturschutzgebiet Emsaue (Süd) weist eine Entfernung von über 500 m auf.

Für das FFH-Gebiet Emsaue gilt ein vergleichbarer Abstand.

Aufgrund nahezu vollständig fehlender Grünstrukturen im unmittelbaren Nahbereich und intensiver anthropogener Nutzung im Plangeltungsbereich sind allenfalls stark belastete Biotoppotenziale anzunehmen, die selbst Kulturfolgerarten nur eingeschränkte Lebensräume bieten können.

Das Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist nicht bekannt. Hinweise oder Strukturen, die ein derartiges Vorkommen wahrscheinlich machen, liegen an dieser zentralen Stelle des Ortes nicht vor.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld durch die unterschiedlichen Baustrukturen sowie die Verkehrsflächen geprägt. Zudem bestimmen die sehr unterschiedlichen Randnutzungen (Garten mit Heckeneinfassung – offene Verkehrsfläche vor ehemaliger Tankstelle) das Bild des erweiterten Straßenraumes.

Der Geltungsbereich ist von den randlichen Verkehrsflächen in sehr unterschiedlichem Maße aus einsehbar. Eine Sichtverbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich benachbart zu Verkehrs- und Wohngebietsflächen. Die Saerbecker Straße muss als immissionsrelevanter Verkehrsträger eingestuft werden.

Landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor. Gewerbliche Immissionen erheblichen Umfangs sind nicht vorhanden.

Sonstige potenzielle Belastungen der menschlichen Gesundheit sind nicht bekannt.

Besondere Freizeit- und Erholungsfunktionen sind an dieser Stelle nicht gegeben.

| 1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Blickbeziehungen zu Denkmälern werden durch den Bestand nicht eingeschränkt.

Sachgüter mit umweltrelevanter Bedeutung sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

| 1.8 Wechselwirkungen

Die baulich zulässige und tatsächlich vorhandene Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, die Niederschlagswasserversickerung und klimatische Faktoren sowie die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden / Fläche

Durch die Neufestsetzungen im Bebauungsplan wird rechtlich eine Erhöhung der Versiegelung der Flächen vorbereitet. Bei der Baumaßnahme wird deshalb von einem weitergehenden Umfang der Oberbodeninanspruchnahme ausgegangen. Zumindest Teile dieses Bodens können innerhalb des Geltungsbereiches wieder angedeckt werden. Dadurch erfolgt eine minimierte Belastung des Mediums Boden. Im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Tankstelle freigelegte und leicht belastete Böden wurden umfassend aufgenommen und fachgerecht verwertet / entsorgt (vgl. Kapitel I, 7.2)

Eine Kennzeichnung des vorherigen Belastungsbereiches in der Planzeichnung ist deshalb nicht erforderlich.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser soll im Bereich der unversiegelten Flächen auf dem Grundstück selbst versickert werden. Aufgrund der intensiven Grundstücksausnutzung wird eine Ableitung des Wassers, das auf versiegelten Flächen auftrifft, in das benachbarte Leitungssystem ermöglicht. Eine Reduzierung des großflächigen Grundwasserdargebotes ist deshalb nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird getrennt in das dafür ausgelegte Leitungssystem (Mischwasserkanal) entsorgt.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Durch den weiterhin zu erwartenden, großen Umfang der Versiegelung ergibt sich bei den bebauten Flächen eine ausgeprägte Temperaturamplitude. Zudem wird dort die Luftfeuchtigkeit voraussichtlich relativ gering sein. Durch bauliche Anlagen ist außerdem weiterhin eine Beeinflussung der Windströmungen und –geschwindigkeiten anzunehmen. Klimatisch wird tendenziell auch zukünftig wohl ein trocken/warmer Standort vorhanden sein. In der weiteren Umgebung wird sich voraussichtlich wieder ein Ausgleich der verbleibenden lokalen Klimabeeinträchtigung ergeben.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung vsl. nicht wesentlich ändern. Die neue Flächennutzung entspricht in Art und Maß des möglichen Umfangs im Wesentlichen der bislang zulässigen Nutzung, sodass einzelne Arten/Lebensgemeinschaften nicht weitergehend berührt sind. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht erkennbar.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind insofern zu erwarten, dass die teils durch Begrünung abgeschottete und teils durch zurückspringende Bebauung offene Situation an der Saerbecker Straße durch eine baulich durchgängige räumliche Kante ersetzt wird.

Die Höhsituation wird in Kombination mit der Dachform bestimmt und auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben, da keine Sichtbezüge zur freien Landschaft bestehen.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die Neufestsetzung der Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden.

Spürbare Änderungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Nutzungsänderung gegenüber der bisherigen Aktivitäten vsl. nicht eintreten.

Die durch die vorhandenen Verkehrstrassen erzeugten Geräusche führen nicht zu erheblichen Belastungen schutzbedürftiger Nutzungen im Plangeltungsbereich, da in den relevanten Bereichen eingesetzte geregelte Lüftungen ein Öffnen von Fenstern entbehrlich machen. Damit sind insbesondere zu Nachtzeiten die Schutzanforderungen der Wohnnutzungen erfüllt. Außenwohnbereiche sind derart platzierbar, dass sie einen lärmtechnisch akzeptablen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gefährdungen durch potenzielle Bodenbelastungen erkennbar.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.8 Wechselwirkungen

Insbesondere durch die weiterhin intensive und sogar leicht erhöhte Flächenversiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens sowie der kleinräumig lokale Wasserhaushalt und die Grundwasseranreicherung sowie das potenzielle Artenvorkommen und das Kleinklima auch zukünftig beeinträchtigt. Insofern beeinflussen sich die einzelnen Umweltmedien untereinander unverändert. Zusätzliche Belastungen sind durch das Zusammenwirken nicht zu erwarten.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde im Geltungsbereich weiterhin die bislang rechtlich zulässigen Eingriffe ermöglichen. Die ökologische Situation wäre damit gegenüber der durch diesen Bebauungsplan geänderten Planungssituation unter Umweltaspekten nur in geringem Umfang verändert. Bei einem Planungsverzicht müsste der Bedarf nach Wohnungen der vorgesehenen Art an anderer Stelle gedeckt werden und könnte dort zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Neunutzung eines bereits bebauten Standortes wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden.

Durch eine Begrünung der Tiefgaragenteile, die nicht mit hochbaulichen Anlagen überbaut sind, werden negative Klimaauswirkungen reduziert. Gleichzeitig erfolgt in der Substratauflage eine zeitliche Pufferung des Niederschlagswasserabflusses.

Im Hinblick auf das Ziel, eine für Wohnbebauung bereits planungsrechtlich vorbereitete Fläche einer intensiven baulichen Nutzung im Sinne einer Innenentwicklung zuzuführen, bedeuteten weitergehende Vermeidungsmaßnahmen i.d.R. eine Reduzierung der Intensität der Flächenausnutzung. Da jedoch eine intensive Nutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes gewünscht ist, werden keine Möglichkeiten für nennenswerte weitere Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen gesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:

Osnabrück, 29.11.2018

Ri/Sc-16227011-11

Planungsbüro Hahm GmbH