

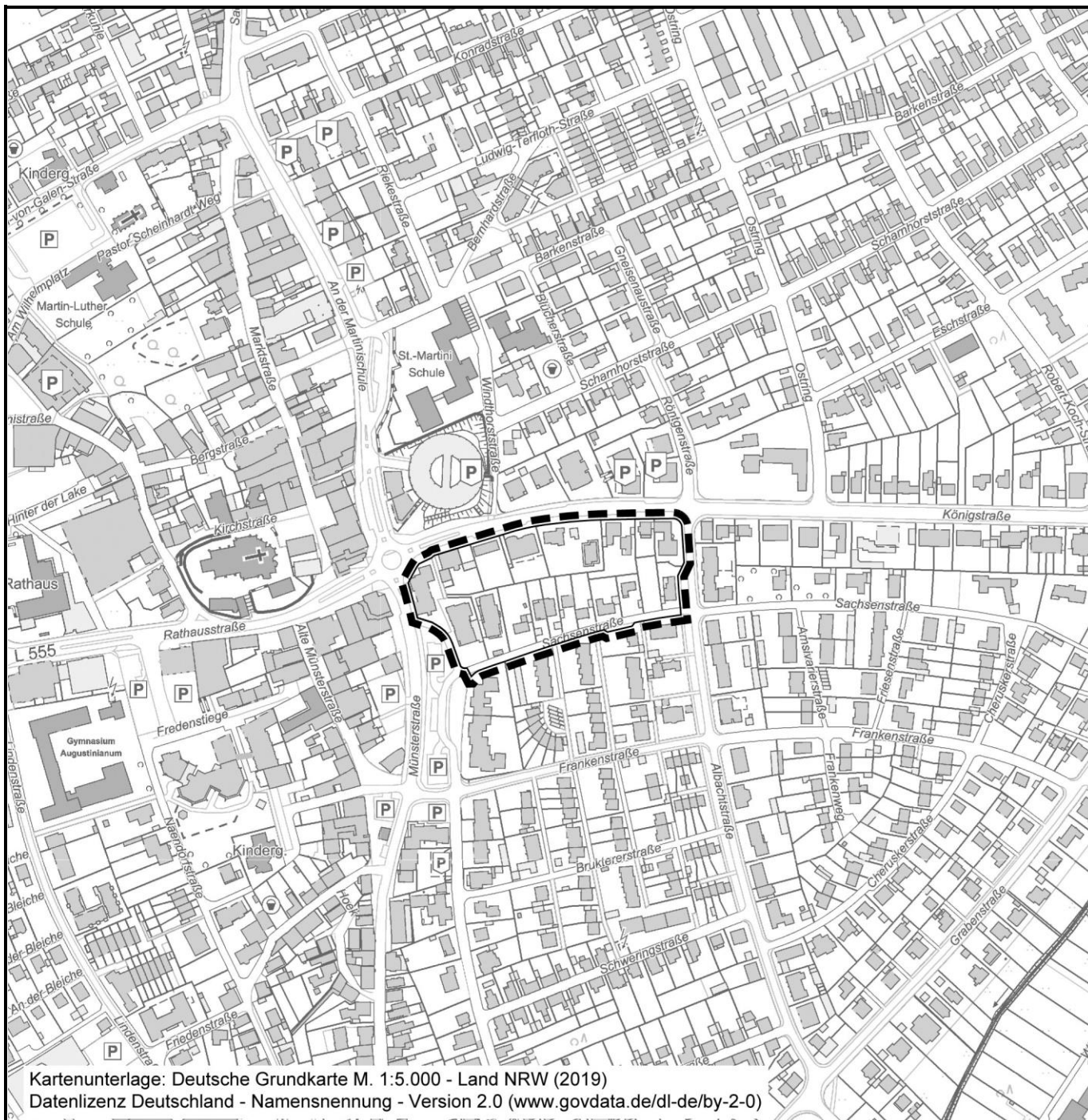


Stadt Greven

Bebauungsplan Nr. 43.7

"Königstraße - Sachsenstraße"

Begründung



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 - Land NRW (2019)

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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 –
Bebauungsplan Nr. 43.7
„Königstraße – Sachsenstraße“

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/Lf-19064011-08 / 07.07.2020

Inhalt:

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

1.8	Wechselwirkungen	19
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
2.1	Boden / Fläche	20
2.2	Wasser	20
2.3	Klima / Lufthygiene	20
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	21
2.5	Orts- / Landschaftsbild	21
2.6	Mensch / Gesundheit	21
2.7	Kultur / Sachgüter	22
2.8	Wechselwirkungen	22
3.	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	22
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen	22
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	22
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	23
5.	Erhebliche nachteilige Auswirkungen	23

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43.7 „Königstraße - Sachsenstraße“ beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Greven, Flur 102 und wird durch folgende Flurstücke gebildet: 14, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 774, 775, 796, 797, 841, 842, 850, 851, 852, 877, 878, 882, 915, 924, 940, 941, 950, 1005 (teilweise).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der von den Verkehrsflächen Königstraße, Albrechtstraße, Sachsenstraße und Münsterstraße begrenzt wird, ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Fachdienstes Grundstücks- und Geodatenmanagement mit Stand vom 02.04.2019.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Das Quartier zwischen Königstraße und Sachsenstraße hat sich im Verlauf der vergangenen Jahre hinsichtlich der baulichen Strukturen sehr uneinheitlich entwickelt. Dies beruht u.a. darauf, dass der eigentlich durch Verkehrsflächen klar abgegrenzte Siedlungsraum Bestandteil von vier Bebauungsplänen mit verschiedenen Änderungsbereichen ist und kein ganzheitliches Konzept zur Entwicklung bestand. Mit Stand Juni 2017 wurde jedoch ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der eine Entwicklungsvorstellung darlegt. Dieses Entwicklungskonzept wurde Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses für einen ganzheitlichen Bebauungsplan, der eine auf langfristige Realisierung angelegte bauliche Umgestaltung und Nachverdichtung im Bereich der Sachsenstraße sowie eine blockrandartige Struktur parallel zur Königstraße vorsieht.

Da es sich um eine bauliche Nachverdichtung 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 Bebauungsplans verlieren die überlagerten Teile der Bebauungspläne

- Nr. 5 „Albachten-Esch“ – Neufassung (Rechtskraft 1970) und „Albachten Esch – Neufassung“ 10. vereinfachte Änderung (Rechtskraft 1992)
- Nr. 43.4 „Marktstraße Süd“ (Ost) (Rechtskraft 1979) und „Marktstraße Süd – Teilplan I – Ost“, 6. vereinfachte Änderung (Rechtskraft 1993)
- Nr. 43.5 „Königstraße – West“ (Rechtskraft 1983)
- Nr. 43.6 „Münsterstraße Nord“ (Ost) (Rechtskraft 1979) und „Münsterstraße Nord – Teilplan I – Ost“ 5. vereinfachte Änderung (Rechtskraft 1993)

ihre Wirkung.

Mit dem Planungsvorhaben erfolgt eine zeitgemäße, einheitliche und entwicklungsorientierte Neufestsetzung städtebaulicher Entwicklungsvorstellungen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes.

3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 (FNP) der Stadt Greven sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dreiseitig angrenzende Bereiche großräumig als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Nördlich benachbart sind nur getrennt durch die Königstraße (als Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße) „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Durch verbindliche Bauleitplanung waren bislang bereits Teile des Geltungsbereiches (innerhalb der „Wohnbauflächen“ des FNP) entlang der Königstraße als „Kerngebiete“ bzw. als „Mischgebiete“ festgesetzt.

Mit der beabsichtigten Neuausweisung im nördlichen Bereich als „Kerngebiete“ und „Urbane Gebiete“ sowie „Allgemeine Wohngebiete“ in der südlichen Hälfte des Plangebietes wird die bestehende Gebietssystematik fortgeschrieben. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dem Gebot des § 8 (2) BauGB.

4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Greven und ist einerseits von Wohnbebauung, andererseits von einer gemischten Struktur aus Wohn- und Geschäftsbebauung umgeben. Es handelt sich dabei um einen weitgehend bebauten Bereich, der allerdings Nachverdichtungsoptionen erkennen lässt. Die offenen Baustrukturen orientieren sich vorwiegend zu den umgebenden Verkehrsflächen, wodurch sich ein größerer begrünter „Innenbereich“ gebildet hat.

Das Gelände ist nur leicht bewegt - nahezu eben bei einer Höhenlage der randlichen Verkehrsflächen von ca. 46,3 – 44,1 m ü. NHN.

Das bislang gültige Planungsrecht beinhaltet folgende Festsetzungen:

- Bebauungsplan Nr. 5 – „Albachten – Esch“ – Neufassung (Rechtskraft 1970) und „Albachten – Esch- Neufassung“ 10. vereinfachte Änderung (Rechtskraft 1992)
Im westlichen Bereich ist als Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“, als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 sowie eine eingeschossige, offene Bauweise mit einem Satteldach mit 48 Grad Neigung festgesetzt. Für den mittleren Teil setzt der Bebauungsplan ein „Reines Wohngebiet“ in offener, zweigeschossiger Bauweise, ein Satteldach mit 35 Grad Neigung, eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,2 fest. Für den östlichen Teil wurden im Vergleich zum mittleren Teil die GRZ auf 0,25 und die GFZ auf 0,4 erhöht.
- Bebauungsplan Nr. 43.4 – „Marktstraße Süd“ (Ost) (Rechtskraft 1979) und „Marktstraße Süd – Teilplan I – Ost 6. vereinfachte Änderung (Rechtskraft 1993)
Der Bereich der 6. vereinfachten Änderung setzt für den Bereich Königstraße Ecke Münsterstraße ein „Kerngebiet“ mit dreigeschossiger, geschlossener Bauweise fest. Außerdem festgesetzt sind eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 2,0 und ein Satteldach mit einer Neigung von 38 bis 48 Grad.
- Bebauungsplan Nr. 43.5 – „Königstraße – West“ (Rechtskraft 1983)
Der Bebauungsplan 43.5 setzt für das Gebiet ein „Mischgebiet“ in zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 sowie ein Satteldach mit 35 bis 40 Grad Neigung festgesetzt.
- Bebauungsplan Nr. 43.6 – „Münsterstraße Nord“ (Ost) (Rechtskraft 1979) und „Münsterstraße Nord – Teilplan Ost“ 5. vereinfachte Änderung (Rechtskraft 1993)
Der Bebauungsplan Nr. 43.6 setzt mit der 5. vereinfachten Änderung ein „Kerngebiet“ in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 und einem Satteldach mit 38 bis 48 Grad Neigung fest. Für den davon östlich liegenden Teil ist „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4, Zweigeschossigkeit und offener Bauweise festgesetzt.

5. Städtebauliches Planungskonzept

In den vorlaufenden Rahmenplan (vom Juni 2017) werden Baukörper mit flachen Dächern als Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Sie sollen in dem Bereich, der unmittelbar der Sachsenstraße zugeordnet ist, als Höchstzahl drei Geschosse ohne Dachaufbauten oder, bei Wunsch nach großen Dachterrassen, zwei Geschosse mit Staffelgeschoss und eine maximale Höhe von zwölf Metern nicht überschreiten. Diese Gebäude sollen barrierefrei errichtet und jeweils mit sechs bis neun Wohneinheiten versehen werden.

Für den Bereich an der Königstraße wird in diesem Rahmenplan ein behutsamer Ergänzungsbedarf gesehen. Zur Steuerung dieses Entwicklungsprozesses und auch im Hinblick auf die Gleichstellung der betroffenen Eigentümer hat die Stadt Greven die Absicht, im Anschluss an den Rahmenplan nunmehr die darin gemachten Aussagen in einem Bebauungsplan zu konkretisieren und die Planungsvorstellungen durchsetzungsfähig zu machen.



Darstellung aus städtebaulichem Rahmenplan

Die Quartiersmitte weist einen ausgeprägten Grünzug von Laub-, Nadelbäumen und sonstigem Gehölz auf. Wenn möglich, gilt es, diesen Grünzug zu erhalten.

Mit der neuen Baustruktur in Innenstadtnähe soll das Quartier Königstraße auch für junge Familien mit Kindern interessant sein.

Der Bebauungsplan soll die Umsetzungsfähigkeit der Ziele des Rahmenplans ermöglichen; gleichzeitig sollen jedoch auch die bereits realisierten Baukörper planungsrechtlich abgesichert werden.

Unabhängig von dem Ergänzungsbedarf, der in der Rahmenplanung für den nördlichen Geltungsbereichsteil formuliert wurde, soll dort die langfristige Entwicklung als straßenbegleitende Randbebauung mit klaren Raumkanten und gemischten Strukturen verankert werden.

5.1 Art der Bebauung

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt eine zeitgemäße Fortschreibung der bestehenden Strukturen auf Basis der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene Flurstück Nr. 950 ist bislang als „Kerngebiete“ festgesetzt gewesen. Es befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches¹ der Stadt Greven. Aufgrund dieser räumlichen Zuordnung und der Lage an einem zentralen Kreisverkehrsplatz erfolgt eine gleichartige Neufestsetzung. Zur differenzierten Steuerung der Nutzungsmöglichkeiten erfolgt eine Konkretisierung der Nutzungsarten des Kataloges des § 7 BauNVO. So werden Vergnügungsstätten an dieser Stelle des Stadtgebietes ausgeschlossen, um die durch gewerbliche Nutzungen vorhandene und zukünftig gewünschte Struktur zu erhalten und keine Verdrängungs- und städtebaulichen Abwertungseffekte zu ermöglichen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen, die sich im Hinblick auf ihren Platzbedarf und die verkehrlichen Auswirkungen eher in stadtrandlicher Lage positionieren sollen.

Um insbesondere die erdgeschossige Lage für Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe etc. zu nutzen, werden dort Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO ausgeschlossen.

Die im östlichen Gebietsanschluss und unmittelbar an der Königstraße gelegenen Bereiche waren bislang von Haus Nr. 8 bis Haus Nr. 12 als „Allgemeine Wohngebiete“ und von Haus Nr. 14 bis Haus Nr. 19 als „Mischgebiete“ festgesetzt. Angepasst an die tatsächlich örtliche Situation an einer Hauptverkehrsstraße und teilweise (Häuser Nr. 8 / 8a) innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches gelegen soll sich im Sinne eines „Zentrumsrandbereiches“ eine Mischung aus Wohnen sowie Gewerbe und gegebenenfalls sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden. Da sich eine gleichgewichtige Nutzungsmischung vsl. nicht realisieren lässt, sollen anstelle von „Mischgebieten“ hier „Urbane Gebiete“ festgesetzt werden. Die nach BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a (3) Nr. 1 und 2 (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sollen aus vorgenannten Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Für die außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches gelegenen MU2-Gebiete erfolgt ein Einzelhandelsausschluss für zentrenrelevante Hauptsortimente, um eine stadtkernferne Örtlichkeit nicht als Konkurrenz zum Zentralen Versorgungsbereich und damit eine Funktionsschwächung des Zentrums zu erhalten.

Die verbleibenden Flächen, die einen Anschluss an die Sachsenstraße haben und sich damit von der belebten Königstraße abwenden, werden als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt.

Dies stellt gegenüber den bisherigen Festsetzungen (MI: Albachtstraße Nr. 21 / WR: Sachsenstraße Nr. 5-17) eine zeitgemäßere Nutzung für ein innerstädtisches Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient und gleichzeitig die rundlichen Einflüsse des umgebenden Siedlungsraumes zu berücksichtigen hat, dar.

¹ Junker + Kruse, Stadtentwicklungskonzept Sachlicher Teilplan Einzelhandel – Einzelhandelskonzept – Fortschreibung – Dortmund, April 2018

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, angesichts ihres Flächenbedarfes und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in diesem Bereich der Stadt ausgeschlossen.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Da es sich um unterschiedlich genutzte Teilbereiche mit verschiedenen Anforderungen an das Maß der Nutzung handelt, erfolgt eine differenzierte Verteilung des Nutzungsumfanges innerhalb der Baugebiete. Mit Ausnahme eines bereits intensiv nutzbaren Bereiches wird eine weitergehende Zulässigkeit zur Erhöhung des Nutzungsmaßes ermöglicht.

„Im Kerngebiet“ verbleibt es bei der bereits festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ). Nur die Geschossflächenzahl (GFZ) wird angesichts einer veränderten bauordnungsrechtlichen Berechnungsweise auf das maximal realisierbare (1,8) reduziert.

Die „Urbanen Gebiete“ erhalten mit GFZ 0,5 eine um 0,1 erhöhte Ausnutzungsmöglichkeit. Angesichts unterschiedlicher maximal zulässiger Geschosse (II/III) variiert die GFZ (0,8 / 1,2). Die geringeren Werte wurden dabei für das MU1-Gebiet unter Berücksichtigung des vorhandenen Baudenkmals festgesetzt. Bauliche Ergänzungen im Bereich des Denkmals sollen, ungeachtet der ohnehin erforderlichen Abstimmung mit der Denkmalbehörde, unter Beachtung der Ausprägungen des baulichen Bestandes erfolgen.

Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ erfolgt eine einheitliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Diese liegt teilweise deutlich über den bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten und erlaubt damit eine sukzessive bauliche Verdichtung – derart, wie sie im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt wurde. Da für die Privatgrundstücke nicht von einer zeitgleichen Ausnutzung der Verdichtungsoptionen ausgegangen werden kann bzw. gegebenenfalls nicht alle Eigentümer in absehbarer Zeit Grundstücksumgestaltungen vornehmen werden, entstehen eventuell temporäre optische und sonstige Ungleichheiten. Angesichts der relativ großen Grundstücksflächen und daraus zu erwartender Abstände zwischen gegebenenfalls unterschiedlichen Baukörpern soll dies im Hinblick auf die Realisierung des Gesamtkonzeptes akzeptiert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowie Baulinien bestimmt. Die Baulinien beschränken sich dabei auf Bereiche, in denen sie eine herausgehobene städtebauliche Bedeutung aufweisen. So soll sich in Orientierung am Bestand der Gebäude Königstraße Nr. 10, 16, 18, 20 eine einheitliche Straßenflucht ergeben, die im leicht gebogenem Verkehrsflächenverlauf eine visuelle Führung bewirkt.

Als bewusst vorspringendes Element wird das Baudenkmal Königstr. Nr. 8, 8a eingefasst und mit randlichen Freiräumen versehen. Die Vorderfront des unmittelbar angebauten Wohngebäudes wird zur optischen Fixierung mit einbezogen. Als weitere städtebaulich prägende Elemente werden die Ecksituationen zum Kreisverkehr, zur Münsterstraße und zur Albachtstraße durch kurze Baulinienabschnitte markiert. Sie gewährleisten damit die äußere Kubatur des Quartiers. Insbesondere an der Ecksituation Königstraße / Albachtstraße soll ein baulicher Rücksprung eine Platzsituation ermöglichen, die auch die Offenheit des Raumes im Einmündungsbereich Röntgenstraße in die Königstraße aufgreift.

Parallel der Sachsenstraße wird gemäß der Rahmenplanung ein Versprung der Wohngebäude gegenüber dem Bestand in nördlicher Richtung vorgesehen. Dies bewirkt eine räumliche Hofsituation mit südorientierten Gartenflächen. Unabhängig von dieser Zielsetzung sollen allerdings auch die bereits bestehenden Wohngebäude rechtlich abgesichert werden. Deshalb erfolgt die Festsetzung eines großzügigen überbaubaren Bereiches, der beide Baustrukturen ermöglicht.

Die Bauweise wird in den „Mischgebieten“ und den „Allgemeinen Wohngebieten“ einheitlich als abweichend festgesetzt. Damit soll in Modifizierung der offenen Bauweise eine Baukörperlänge von maximal 25 m (anstatt 50 m) ermöglicht und an die Umgebung nicht angepasste Gebäudefronten vermieden werden.

Mit Ausnahme des Bereiches des Denkmals werden als zusätzlich begrenzendes Maß maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) ist jeweils Ausgangspunkt der Höhenbegrenzungen. Die OKFF-Höhe resultiert aus der Höhensituation der umgebenden öffentlichen Verkehrsanlagen und ist daran orientiert festgesetzt.

Da die im Zuge der ersten Offenlegung vorgenommenen Höhenbeschränkungen in einigen Bereichen deutliche Bauhöhenzuwächse gegenüber der Bestandsituation innerhalb und südlich an das Plangebiet anschließend ermöglicht hätten, erfolgte im Anschluss an die Sachsenstraße eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe (H). Zudem wird bei den obersten Flachdachgeschossen der WA 1 – Gebiete, ein Rücksprung von den Außenmauern des darunter liegenden (Voll-) Geschosses vorgenommen (vgl. Kapitel I, 5.3).

5.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen beschränkt sich auf wenige aber optisch besonders wirksame Elemente.

Auf Basis des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und in Ergänzung der randlich bereits realisierten Baukörper sind in den „Allgemeinen Wohngebieten“ einheitlich Flachdächer festgesetzt.

Aus gestalterischen aber auch kleinklimatischen, wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen sind diese Flachdächer zu begrünen. Um technischen Erfordernissen Rechnung zu tragen, beschränkt sich

die Begrünungspflicht auf 80% der Dachfläche; muss jedoch eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energiegewinnung ist nicht ausgeschlossen.

Aus optischen Gründen müssen technische Einrichtungen von der Traufkante abgerückt werden, sodass sie keine Verlängerung des Außenmauerwerkes bedeuten. Zudem sollen bei den obersten Flachdachgeschossen der WA-1 Gebiete, die keine Vollgeschosse i. S. der BauNVO darstellen, ein allseitiger Rücksprung von mindestens 1,5 m zu den Außenmauern des darunter liegenden (Voll-)Geschosses vorgenommen werden.

Durch diesen allseitigen räumlichen Versatz wird eine Reduzierung der optischen Wirksamkeit erzielt, die bei der Betrachtung aus dem Straßenraum und auch aus rückwärtigen Bereichen derjenigen eines Neigungsdaches ähnelt.

Werbeanlagen werden auf die Stätte der Leistung und auf eine Maximalgröße beschränkt, um eine visuelle Umfeldverträglichkeit zu gewährleisten.

Mit dem Ziel einer verträglichen Trennung von öffentlichem Straßenraum und privaten Grundstücksflächen werden Regelungen zu Art und Höhe der Einfriedungen vorgenommen. Zudem soll der Nahbereich zur Straße zu mindestens 50 % der Fläche grün gestaltet werden, um eine attraktive Übergangszone von öffentlichem Raum zu privaten Grundstücken zu bewirken.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche ist durch das benachbarte Straßennetz in hohem Maße gewährleistet. Allein die Sachsenstraße stellt heute bereits einen räumlichen Engpass dar und erfüllt die Erschließungsfunktion nur im eingeschränkten Umfang. Deshalb ist ein verbreiteter Ausbau insbesondere im Hinblick auf eine erhöhte bauliche Verdichtung erforderlich.

Ein in der stadträumlichen Situation angemessener Querschnitt, der einen sicheren Gehwegbereich und Begegnungsverkehre von Kraftfahrzeugen ermöglicht, wird mit einer Breite von 9 m festgesetzt. Eine Realisierung des Straßenausbaus kann bei gegebenenfalls mangelnder Grundstücksverfügbarkeit auch abschnittsweise erfolgen.

Neben der Sachsenstraße befindet sich eine weitere der Erschließung dienende Straße innerhalb des Geltungsbereiches. Diese wird (von der Königsstraße abzweigend) für die rückwärtige Grundstückerschließung benötigt und deshalb als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Entgegen erster Überlegungen, von dort eine weitergehende Wegeverbindung in den Innenbereich des Quartiers und gegebenenfalls einen Durchgang zur Sachsenstraße zu schaffen, wurden angesichts eigentumsrechtlicher Aspekte verworfen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer (Schmutzwasser) werden über die vorhandene Kanalisation in den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet und der Kläranlage zugeführt. Die Niederschlagswässer, die auf den privaten Grundstücksflächen des Bebauungsplanes auftreten, sind nach den Auflagen der jeweils gültigen Abwassersatzung der Stadt Greven zu entwässern. An das Mischwassersystem der Grevenener Innenstadt dürfen seit dem 01.01.2017 keine weiteren versiegelten Flächen angeschlossen werden. Aktuell laufen noch alle Kanäle in der Königstraße und der Sachsenstraße dem Mischwassersystem zu.

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

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Angesichts der Verkehrsbelastung auf den umgehenden Straßen ist im Geltungsbereich von verkehrlich bedingten Immissionen auszugehen. Die Königstraße ist prognostisch 2030 mit 11.600 Kfz/24 h und die Münsterstraße mit 5.100 Kfz/24 h belastet. Die daraus resultierenden Lärmwerte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Randbereichen des Plangebietes teilweise deutlich. Wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen sind an dieser Stelle der Stadt kaum möglich, deshalb verbleibt für die schützenswerten Innenräume nur die Möglichkeit passiver Schutzeinrichtungen. Diese werden deshalb durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Dabei wird unter Vorsorgeaspekten eine freie Schallausbreitung unterstellt. Insofern können durch Abschirmung an einzelnen Stellen durchaus günstigere Situationen vorliegen. Bei gutachterlichem Nachweis kann deshalb gegebenenfalls auf passive Schutzmaßnahmen ganz oder teilweise verzichtet werden. Außenwohnbereiche werden nur erheblich belastet, sofern sie sich im unmittelbaren Straßenrandbereich befinden. Die rückwärtigen Gebäudefronten sowie die Gartenbereiche können ohne Schutzmaßnahmen für den Außenaufenthalt genutzt werden.

Weitere erhebliche Immissionen, die ggf. zu einem gesonderten Schutzanspruch des Geltungsbereiches führten, sind nicht erkennbar.

Von den neu festgesetzten Nutzungen sind keine für die Nachbarschaft unverträglichen Emissionen zu erwarten.

7.2 Altlasten

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 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten (vgl. auch Kap. II, Nr. 2.1).

Auch in der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Altlasten bekannt.

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 nach den rechtlich geltenden Festsetzungen der unterschiedlichen Bebauungspläne bereits in größeren Teilen als rechtskonform versiegelbare Fläche dar. Erhaltungsfestsetzungen existieren bislang nicht. Tatsächlich bestehen sehr unterschiedlich geartete und verschieden genutzte Gartenbereiche. Diese beinhalten Nebengebäude und auch eine Tiefgarage. Es bestehen sowohl Teichflächen wie auch Gehölzbereiche. Die Gehölze konzentrieren sich dabei insbesondere an der Nahtstelle der Grundstücke zwischen den „Urbanen Gebieten“ und den „Allgemeinen Wohngebieten“.

Durch die umgebenden Nutzungen existieren deutliche anthropogene Einflüsse, die die ökologische Situation maßgeblich prägen.

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

Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Insofern liegen keine Einflüsse auf das Landschaftsbild vor.

Zum Schutz und zur Stärkung der in der Gebietsmitte bereits vorhandenen Grünstrukturen wird ein Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt. Damit ist dort eine Platzierung von Nebenanlagen zukünftig ausgeschlossen und der langfristige Bestand eines grünen Bandes im Innenbereich gewährleistet.

Insbesondere Flachdachgebäude bewirken kleinklimatisch ungünstige Effekte. Deshalb sind Flachdächer zu begrünen. Dabei soll durch eine Aufbaustärke von mindestens 10 cm neben einer optischen, klimatischen und ökologischen Verbesserung auch eine erhöhte Rückhaltung von Niederschlägen bewirkt werden. Gemäß FFF-Dachbegrünungsrichtlinie (Ausgabe 2018) kann damit eine Wasserrückhaltung von 55 % im Jahresmittel erfolgen.

7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit der intensiveren Nutzung des bereits planungsrechtlich vorbereiteten Siedlungsstandortes wird dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) in hohem Maße entsprochen und die Bodenschutzklausel

(§ 1a (2) S. 1 BauGB) sowie die Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) S. 2 und 4 BauGB) beachtet. Das vorhandene Flächenpotenzial wird damit standortgerecht ausgeschöpft.

Mit diesem Vorgehen wird auch grundsätzlichen Klimaschutzziele entsprochen, da eine intensivere bauliche Inanspruchnahme der Flächen kaum weitergehende Einflüsse innerhalb des verdichteten Siedlungsraumes aufweist. Bei den Baumaßnahmen sollen in verstärktem Umfang regenerative Energien genutzt werden. Konkrete Maßnahmen der Berücksichtigung des Klimaschutzes können im Zuge der weiteren Realisierung erfolgen. Die vorgesehene Flachdachbegrünung trägt zu einer kleinräumigen Klimaharmonisierung bei.

Unter Beachtung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung wird gegenüber zuvor bereits erfolgten baulichen Realisierungen auf Basis der Festsetzungen der bisherigen rechtskräftigen Bebauungspläne eine deutliche Verbesserung bauklimatischer Aspekte zu erwarten sein.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal, aber keine sonstigen Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Greven enthalten sind.

Das Baudenkmal Königstraße Nr. 8 ist mit der laufenden Nummer 32 seit dem 22.09.1992 in die Denkmalliste der Stadt eingetragen. Durch eine enge Fixierung benachbarter Baufelder bleibt die optische Präsenz des Denkmals unverändert.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu anderen 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

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Die neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sollen freihändig erworben werden. Deshalb ist ein Einsatz bodenordnerischer Instrumente vsl. entbehrlich.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Fläche in % ca.
Kerngebiete	0,11	6
Urbane Gebiete	0,85	42,5
Allgemeine Wohngebiete	0,85	42,5
Verkehrsflächen	0,18	9
Gesamtfläche	1,99	100

II. Beschreibung und Bewertung der 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 § 10a 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

Im geologischen Sinne handelt es sich um einen Bereich, der den Niederterrassen der Ems (Holozäne Auenterrassen) zuzuordnen ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodengutachten bekannt.

Nach dem Portal NRW liegen schutzwürdigen Böden als Plaggenesche vor. Es handelt sich um Fein- und Mittelsande, untergeordnet Kies, Schluff und Ton, gelbbraun bis grau, örtlich moorig.

Die Bodenwertzahlen der Bodenschätzung sind mit 26 bis 33 als „gering“ einzustufen.

Die rechtlich zulässige Versiegelung ergibt sich aus den Festsetzungen der bislang gültigen Bebauungspläne mit einer GRZ von 0,2 bis 0,5.

In diesem Rahmen hat eine bauliche Inanspruchnahme stattgefunden.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässer sind im Nahbereich des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Ems weist in westlicher Richtung einen Abstand von ca. 770 m auf. Der Mühlenbach (Nr. 1610) ist in nordöstlicher Richtung ca. 820 m entfernt.

Durch bislang festgesetzte Nutzung der Flächen und der tatsächlichen Ausprägung (Versiegelung) ist eine unmittelbare Anreicherung des Grundwassers teilweise bereits reduziert. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

1.3 Klima / Lufthygiene

Die rechtlich zulässigen Baugebietsflächen können als verdichtet bebauter Siedlungsraum bezeichnet werden. Tendenziell herrscht in derartigen Bereichen ein trockenes und warmes Klima mit stark ausgeprägten Temperaturamplituden.

Der Niederungsraum der Ems kann aufgrund seiner Entfernung allenfalls in geringem Umfang das lokale Kleinklima beeinflussen.

Ausgeprägte Frischluftschneisen, die für das Stadtgebiet von Bedeutung wären und eine Qualitätseinbuße durch die beschriebene Situation erführen, sind im Bereich des Plangeltungsbereiches nicht erkennbar.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsraum: Dünen-, Flugsand- und Eschbereiche zwischen Rheine, Greven und Ladbergen.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich trockener Eichen-Buchenwald zu nennen.

Als bodenständige Bäume und Sträucher gelten: Stieleiche, Traubeneiche, Sandbirke, Vogelbeere, Espe, Saalweide und Faulbaum.

Die tatsächliche Vegetation besteht vorwiegend aus einer Mischung von heimischen und standortfremden Pflanzen der Haus- und Vorgärten.

Schutzgebiete mit rechtlich gesichertem Status sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden. Das FFH-Gebiet Emsaue, das das Naturschutzgebiet NSG Emsaue und das Biotop BK-3811-907 überlagert, weist eine Entfernung von ca. 650 m in westlicher Richtung auf.

Deutliche Anzeichen für das Vorkommen planungsrelevanter Arten sind nicht erkennbar. Aufgrund der innerstädtischen und anthropogen stark beeinflussten Lage ist ein Bestand vorwiegend ubiquitärer Arten zu erwarten.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist wesentlich durch die dichte Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie die dazwischen befindlichen Straßenräume geprägt. Optische Verbindungen zur freien Landschaft bestehen nicht.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die intensive Nutzung des Siedlungsraumes und insbesondere verkehrlicher Aktivitäten ist von belastungsabhängigen Immissionen auszugehen. Deshalb wurde eine Untersuchung² zum Verkehrslärm durchgeführt. Diese ergab, dass für schutzbedürftige Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Schallschutzanforderungen zu stellen sind.

Gewerbliche relevante sind ebenso wie landwirtschaftlich bedingte Immissionen aufgrund gegebener Abstände nicht zu erwarten.

Ausgeprägte Freizeit- und Erholungsfunktion dieses Raumes sind nicht erkennbar.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung existiert ein zweigeschossiges Baudenkmal. Weitere Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Greven enthalten sind, sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden nicht beeinträchtigt.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Wirkungen hinausgehen, sind nicht erkennbar.

² Planungsbüro Hahm GmbH, Stadt Greven, Bebauungsplan Nr. 43.7 „Königstraße – Sachsenstraße“, Schalltechnische Untersuchung, Osnabrück, 22.07.2019

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

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher unbeachtlich.

2.1 Boden / Fläche

Durch die geänderte Form der Bodeninanspruchnahme (Erhöhung von GRZ von 0,2 bis 0,5 auf 0,4 bis 0,6 sowie eine Verkehrsflächenerweiterung) tritt in Teilbereichen eine erhöhte Versiegelung ein. Auch wenn Oberbodenaushub vsl. vollständig auf der Fläche selbst verbleibt und wieder eingebaut werden kann, erfolgt vsl. insgesamt eine erhöhte Bodeninanspruchnahme und durch Auffüllungen eine Störung der gewachsenen Bodenhorizonte, die ohne die Maßnahme nur im Umfang der bisherigen Planfestsetzungen entstehen würden.

Die Flächen können in Annäherung / Erreichung der Obergrenzen der BauNVO zukünftig intensiver genutzt werden, um eine weitergehende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der erhöht zulässigen Versiegelung der Bauflächen und eine daraus resultierende eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden in verstärktem Umfang abgeleitet. Nur ein relativ kleiner Teil wird dort zukünftig auf der Fläche selbst versickern können. Der durch die GRZ-Erhöhung zusätzlich bewirkte Niederschlagswasserabfluss wird der Ems zugeführt. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung oder aus einer beschleunigten Wasserableitung bewirkte Hochwasserereignisse sind aufgrund der relativ geringen Erhöhung nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen können evtl. zusätzliche kleinflächige Klimaveränderungen entstehen. Die in erhöhtem Umfang versiegelten Bauflächen können stärker ausgeprägte Klimaschwankungen und eine tendenzielle Reduzierung der Luftfeuchte bewirken. Dennoch ist gegenüber der bestehenden rechtlichen Situation der Lufthygiene allenfalls von einer tendenziell sehr geringfügigen kleinräumigen Verschlechterung auszugehen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Spürbare Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die Realisierung der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten kaum zu erwarten. Durch die geringe Erhöhung der Versiegelung sind keine andersartigen Einflüsse auf Flora und Fauna anzunehmen. Für einzelne Arten wird das Lebensraumpotenzial evtl. in geringem Umfang eingeschränkt. Gegebenenfalls müssen deshalb benachbarte Biotopstrukturen in erhöhtem Maße mitgenutzt werden und führen dort zu Konkurrenzsituationen. Deutliche Anzeichen für artbedrohende Verdrängungswirkungen in den städtischen Ausweichräumen sind allerdings nicht erkennbar.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen weiterer, europarechtlich geschützter Arten liegen nicht vor.

Vorsorglich wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölzarbeiten und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Vogelarten, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, erfolgen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die neuen Baugebietsfestsetzungen modifizieren das durch die bisherigen Festsetzungen zu erwartende / entstandene Ortsbild punktuell. Die Dichte ist leicht erhöht. Die Baukörperstellung hat eine weitgehend lineare Form. Im Bereich an der Sachsenstraße wird das Entstehen einer hofartigen Gebäudeanordnung begründet.

Durch eine Begrenzung der maximalen Baukörperhöhen und einen Rücksprung des obersten Geschosses von ggf. errichteten Gebäuden mit Dachgeschossen (die kein Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW darstellen), wird eine optische Verträglichkeit des veränderten Siedlungsbildes bewirkt.

Einflüsse auf das Landschaftsbild sind angesichts dazwischen befindlicher baulicher Strukturen nicht zu erwarten.

2.6 Mensch / Gesundheit

Unmittelbare Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die neuen Festsetzungen nicht. Primär verkehrlich bedingte Emissionen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Randbereiche des Plangebietes. Durch die Berücksichtigung der schalltechnisch ermittelten Lärmpegelbereiche erfahren die schützenswerten Nutzungen innerhalb der Baukörper einen ausreichenden Schutz. Die Außenwohnbereiche lassen sich durch deren Orientierung gesundheitsverträglich anordnen. Nur die unmittelbaren Straßenseitenräume sind erheblich belastet.

2.7 Kultur / Sachgüter

Da vsl. keine Kultur- und ökologisch bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt. Das Denkmal erfährt durch die Platzierung von Baugrenzen und Baulinien einen angemessenen (Umfeld-)Schutz.

2.8 Wechselwirkungen

Die zukünftig zulässigen Maßnahmen bewirken Eingriffe, die auch Wechselwirkungen auf die einzelnen Umweltmedien haben können. So wird die intensivere Bodeninanspruchnahme in geringem Umfang sowohl Auswirkungen auf die Wasserspeicherung als auch auf die Flora haben. Damit werden auch der Fauna Anteile ihrer Lebensräume entzogen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen gegenüber den, bei den im Einzelnen bewerteten Umweltmedien beschriebenen, sind durch weitere Wechselwirkungen jedoch nicht erkennbar.

3. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen

Da eine erhöhte Inanspruchnahme von Flächen für die Berücksichtigung des Wohnflächenbedarfes sowie gewerblicher Nutzung mit zentralem Bezug zur Innenstadt explizit gewünscht ist, ist die Maßnahme grundsätzlich unvermeidbar. Bei der Wahl der Fläche wurde auf einen planungsrechtlich bereits für derartige Nutzungen festgesetzten Bereich zurückgegriffen und berücksichtigt, einen ökologisch weitgehend weniger wertvollen Standort zu verwenden, um unnötige Eingriffe zu vermeiden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Durch die, gegenüber den Ursprungsplänen erhöhte, Flächeninanspruchnahme ist von einem leicht erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, jedoch als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche gleichwertige Alternativflächen stehen nicht zur Verfügung, da allen Eigentümern von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches erhöhte Flächenausnutzungen ermöglicht werden, die diesen an anderer Stelle nicht zur Verfügung stehen.

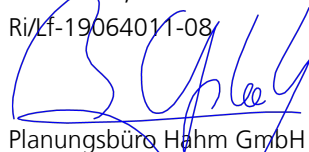
5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Die Bewertung der Auswirkungen der Planrealisierung auf die Umweltmedien zeigt, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Osnabrück, 07.07.2020

Ri/Lf-19064011-08



Planungsbüro Hahm GmbH