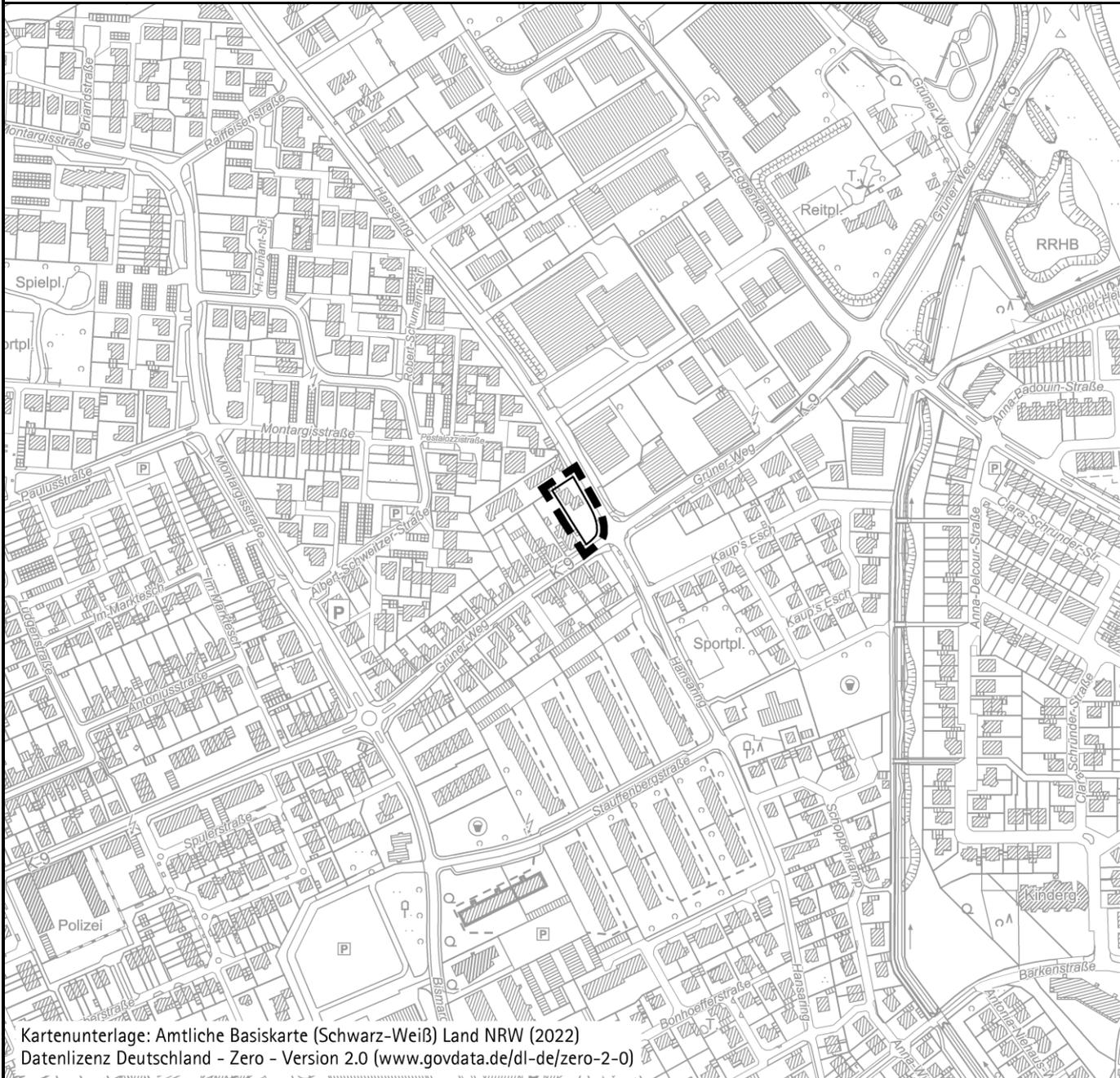


Stadt Greven



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Übersichtsplan
1:5.000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.23 „Hansaring 85“ - Begründung

Aufgestellt durch

Stadt Greven
Fachdienst Stadtplanung
Greven,

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

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

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.23
„Hansaring 85“

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/DI-22142013-06 / 24.05.2023

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplan	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	7
5.1	Art der Bebauung	8
5.2	Maß der Bebauung / Bauweise	8
5.3	Gestaltung	9
6.	Erschließung	10
6.1	Verkehrerschließung	10
6.2	Ver- und Entsorgung	10
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	11
7.1	Immissionsschutz	11
7.2	Altlasten / Altstandort	11
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung	11
7.4	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz	12
8.	Denkmalschutz	13
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	14
10.	Flächenbilanz	14
11.	Hochwasserschutz	14
II:	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	16
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	16
1.1	Boden / Fläche	16
1.2	Gewässer / Grundwasser	17
1.3	Klima / Lufthygiene	18
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	18
1.5	Orts- / Landschaftsbild	18
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	19
2.1	Boden / Fläche	19
2.2	Gewässer / Grundwasser	20
2.3	Klima / Lufthygiene	20
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	20
2.5	Orts- / Landschaftsbild	20
2.6	Mensch / Gesundheit	21
2.7	Kultur / Sachgüter	22
2.8	Wechselwirkungen	22
2.9	Nichtdurchführung der Planung	22
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen	23
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	23

I: Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 02.06.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8.23 „Hansaring 85“ beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Greven, Flur 110 – nordöstlich des Stadtkerns. Er schließt unmittelbar nördlich an die Kreisstraße 9 (Grüner Weg) sowie westlich an den Hansaring an. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Nr. 1526, 1560 und 1562.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Als Kartengrundlage für die textlichen Festsetzungen dient der Katasterplan des Kreises Steinfurt mit Download vom 13.09.2022.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Am 18.02.2021 wurde durch den Architekten Werner Lürwer, Ibbenbüren, im Namen des Vorhabenträgers eine vorhabenbezogene Bebauung auf den Flächen nördlich der Straße Grüner Weg für die Errichtung einer Wohnbebauung beantragt. Der bauliche Bestand mit Garagen und Nebenanlagen stammt aus den Nachkriegsjahren. Nach Angabe des Vorhabenträgers ist das Bestandsgebäude nur bedingt bewohnbar und größere Renovierungsarbeiten wären nicht wirtschaftlich darstellbar. Die planungsrechtliche Situation stellt sich folgendermaßen dar:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich von zwei verschiedenen Bebauungsplänen. Der westliche Teil liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 08.2 „Grüner Weg, Mitte“ – Teil 2 aus dem Jahr 1986. Dieser setzt für das Grundstück ein Mischgebiet mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie Satteldach mit 35° Dachneigung fest. Außerdem fixiert der Bebauungsplan eine Baugrenze, welche für das Grundstück zwei Baufelder festsetzt, die durch einen schmalen Bereich verbunden sind. Für einen schmalen Streifen am östlichen Rand gilt der Bebauungsplan Nr. 35.3 „Eggenkamp Süd“, Teil 1, der ebenfalls aus dem Jahr 1986 stammt. Dieser setzt für den Grundstücksteil keine Baugrenzen bzw. kein Baufeld fest. Alle weiteren wesentlichen Festsetzungen – außer der Dachneigung (30°) – sind identisch.

Das seitens des Vorhabenträgers beabsichtigte Vorhaben, welches vom Gestaltungsbeirat der Stadt Greven am 07.04.2022 positiv beraten wurde, lässt sich auf Basis des bestehenden Planungsrechtes nicht realisieren. Deshalb ist eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges und zur verbindlichen Umsetzung des Vorhabens in der vorabgestimmten Art erfolgt auf Grundlage des § 12 BauGB die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Da es sich bei dem beabsichtigten Vorhaben um eine Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches 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. Zudem bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG, da keine Störfallbetriebe in der Umgebung des Plangeltungsbereiches vorhanden sind. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Rechtskraft dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verlieren die überlagerten Teile der beiden bestehenden Bebauungspläne ihre 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 Vorhaben wird eine, gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen, erhöhte bauliche Dichte ermöglicht und die Schaffung von zusätzlich erforderlichem (förderfähigem) Wohnraum vorbereitet.

3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 (FNP) der Stadt Greven sind entlang der Straße Grüner Weg vorwiegend „Mischgebiete“ dargestellt. Dies ist auch an dieser Stelle der Fall. Südlich und östlich grenzen „Sonstige überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen“ (Grüner Weg/Hansaring) an. Überlagernde Darstellungen existieren (außer dem 6 km Radius des Bauschutzbereiches des Flughafens Münster/Osnabrück) nicht.

Mit der beabsichtigten Mischung aus Wohnungen und in geringem Umfang auch gewerblicher Nutzung an dieser Stelle bleibt der insgesamt beabsichtigte Mix unterschiedlicher Nutzungen gewahrt und das Vorhaben entspricht damit den planungsrechtlichen Vorgaben. Somit sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird gewährleistet.

4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Greven. Er wird teils von umgebender Wohnbebauung, teils von benachbarter gewerblicher Bebauung geprägt. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich um Einzelhandel und Gastronomie (Backwaren, Fliesen, Getränke, Fahrräder, Lebensmitteleinzelhandel, Pizzeria). Gegenüber der recht einheitlichen vorderen Bauflucht der Bebauung am Grünen Weg verspringt das zweigeschossige Gebäude auf dem Vorhabengrundstück deutlich nach hinten, sodass der Kreuzungsbereich Grüner Weg / Hansaring im berührten Quadranten keine räumliche Fassung aufweist. Der Bereich zwischen Gebäude und Verkehrsflächen ist gärtnerisch gestaltet. Randliche Gehölzstrukturen sowie ein Lamellenzaun bewirken eine gewisse optische Führung und erschweren eine Einblicknahme von den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Grundstückszufahrt sowie der Gebäudeeingang befinden sich im nördlichen Grundstücksbereich.

Das Gelände weist im benachbarten Kreuzungspunkt eine Höhe von 47,87 m ü. NHN auf. Topografische Besonderheiten liegen nicht vor.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Es ist geplant, die südlich angrenzenden Nutzungsstrukturen aufzugreifen und die Flächen als gemischt genutzten Standort weiterzuentwickeln. Damit soll u.a. der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen im innerstädtischen Bereich entsprochen werden. Der dreiseitig ungenutzte Kreuzungsbereich Grüner Weg / Hansaring soll eine verbesserte optische sowie bauliche Markierung erhalten.

Auf dem Vorhabengrundstück soll ein dreigeschossiges Gebäude mit 9 Wohneinheiten entstehen. Der südliche Gebäudeteil zur Straßenkreuzung Grüner Weg / Hansaring ist um ein Geschoss (viergeschossig) überhöht. Im Gebäudeteil zum Grünen Weg wird eine gewerbliche Einheit untergebracht. Die vorhandene öffentliche Grünfläche mit dem solitären Baum bleibt bestehen.

Die Gebäudeflucht verläuft an der Westseite nicht parallel zur Grundstücksgrenze, sondern öffnet sich nach Norden hin und schafft im breiteren Grundstücksteil somit möglichst viel Freiraum zur bestehenden Nachbarbebauung. Der zentrale Hauseingang mit Treppenhaus stellt die Verbindung zwischen dem drei- und viergeschossigen Gebäudeteil her.

5.1 Art der Bebauung

Der überwiegende Teil der baulichen Anlagen soll als Wohnungen hergestellt werden. Dabei ist eine Realisierung als geförderter Wohnungsbau beabsichtigt. Daneben ist es vorgesehen, eine geschäftliche / gewerbliche Nutzung zu implementieren. Diese orientiert sich zu den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen. Als Art der Nutzung wird deshalb ein „Mischgebiet für Mehrfamilienhäuser“ (M_{MFH}) festgesetzt. Neben Wohnnutzung und einer gewerblich geschäftlichen Einrichtung auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind damit grundsätzlich auch nicht störende Gewerbebetriebe möglich. Damit könnte beispielsweise ein Mieter in seiner Wohnung auch einen Internethandel betreiben.

Mit dieser Festsetzung wird die Systematik der gegenüberliegend vorhandenen baulichen Anlagen im Plangeltungsbereich Nr. 35.41 „Stammhaus Fiege – Grüner Weg“ fortgeführt.

Da in Greven aufgrund steigender Nachfrage kaum günstiger Wohnraum erhältlich ist, besteht ein gesteigertes städtisches Interesse, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Insbesondere 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 mindestens 35% des neu geschaffenen Wohnraumes mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt werden. An dieser Stelle soll über die pauschale Vorgabe hinausgehend förderfähiger Wohnraum erstellt werden. Basis dieser vorgenommenen Festsetzung ist der § 9 (1) Nr. 7 BauGB. Der konkrete Umfang der geförderten Wohnungen/Wohnflächen wird im Durchführungsvertrag fixiert.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine, gegenüber der bisherigen Bebauung erhöhte Verdichtung der verfügbaren Flächen bewirken.

Um die Grenzen der Bebaubarkeit vorhabenspezifisch abzubilden, erfolgen die Festsetzungen mit der erforderlichen zulässigen Grundfläche (GRZ 0,4) und die Festlegung einer auf der Geschossigkeit (III bzw. IV) fußenden maximalen Geschossfläche (GFZ 1,2).

Zur Reglementierung der Höhenausbildung sind absolute Höhen für die Baukörper über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) festgelegt. Damit werden verträgliche Höhen in Bezug auf das städtebauliche Umfeld gewährleistet. Um abgesicherte Gesamthöhen zu erhalten, wird die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Bezug auf NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

Im Bereich des M_{MFH} erfolgt eine Abstufung nach Vollgeschossen (gem. des Begriffes der BauNVO und den Regelungen der BauO NRW). Diese ist so fixiert, dass zum Kreuzungspunkt hin ein höher aufragender Baukörper mit deutlicher Verkehrsraumbegrenzungswirkung und nach Norden ein niedrigerer Baukörperteil angrenzt. Damit wird eine optisch verträgliche Einbindung in das Siedlungsbild ermöglicht. Die Abgrenzung der Geschosse erfolgt mittels Baugrenze innerhalb des Gebäudes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren direkt aus der Vorhabenplanung. Um eine für den Siedlungsbereich angemessene bauliche Verdichtung zu erhalten, ist es an einer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, die Abstände, die sich aus der Landesbauordnung ergeben, an einer Stelle zu unterschreiten. Es handelt sich hier um den Abstand zwischen dem Mehrfamilienhaus und dem westlichen Wohngebäude Grüner Weg Nr. 67. Die Distanz zwischen den beiden Baukörpern beträgt ca. 5 m. Damit wird Brandschutzanforderungen entsprochen.

Eine Überlagerung der gemäß § 6 BauONRW erforderlichen Abstandsflächen erfolgt nur in einem sehr kleinen Teilbereich. Die daraus eventuell resultierenden Beeinflussungen bei der Belichtung sind an dieser Stelle hinnehmbar, da es sich für das bestehende giebelständige Gebäude mit Satteldach um die Nord-/Ostseite des Gebäudes (Hansaring Nr. 67) handelt und insofern keine Besonnung aus dieser Richtung erfolgt. Auch die Beeinflussung der Belichtung auf die Südseite des neuen Mehrfamilienhauses kann angesichts der relativ geringen Baukörperhöhe des Zweifamilienhauses als verträglich erachtet werden. Seitens des Gestaltungsbeirates erfolgte eine Empfehlung, die Gebäudestellung derart vorzunehmen. Um einerseits die geschlossene Wirkung zur Straße Grüner Weg gemäß des Wunsches Gestaltungsbeirates zu berücksichtigen und andererseits mögliche Auswirkungen auf den Nachbarn auf ein Minimum zu beschränken, erfolgt eine Abstandsflächenunterschreitung durch den neuen Baukörper allein durch eine dünne Wandscheibe parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche Grüner Weg.

Da auch keine spürbar negativen Einflüsse auf die Belüftung oder sonstige nachbarliche Schutzkriterien erwartet werden, soll im Sinne der Innenentwicklung und effektiven Raumnutzung eine punktuelle Unterschreitung der baulichen Abstände im Sinne von § 6 Abs. 12 BauO NRW ermöglicht werden.

Die 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 neben der Höhenfestsetzung im Wesentlichen aus den Ansichten und Beschreibungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Zur Fixierung der mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Ziele erfolgt im Durchführungsvertrag eine Festlegung von Farbgebung und Formaten der Ziegelfassaden.

Die Dachform wird im Hinblick auf eine moderne Architektursprache und an eine mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Ausbildung als Flachdach festgelegt. Für diese Flachdächer ist eine extensive Begrünung vorgesehen. Unter Berücksichtigung von begehbaren Flächen und technischen / baulichen Einrichtungen wird eine Mindestbegrünung von 80 % vorgesehen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche für Kfz erfolgt von der benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen Hansaring. Bei dem Hansaring handelt es sich um eine Sammelstraße, die mit 50 km/h befahren werden darf und ein Durchfahrtsverbot für Lastkraftwagen aufweist. Über diese Straße ist der Grüne Weg (Kreisstraße K 9) als Hauptsammelstraße unmittelbar erreichbar. Diese Straße ist in östlicher Fahrtrichtung direkt mit der Bundesstraße B 481 verknüpft, sodass eine gute überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet ist. In westlicher Fahrtrichtung besteht darüber hinaus eine leistungsfähige Anbindung an die Innenstadt. Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich unmittelbar benachbart an der Straße Grüner Weg sowie am Hansaring (für Schulbusverkehre).

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 der benachbarten Verkehrsfläche vorhandene Schmutzwassersystem (DN 250) abgeleitet.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann in das vorhandene Niederschlagswasserableitungssystem (DN 300 – DN 600) im Hansaring bzw. im Grünen Weg eingeleitet werden.

Einleitungen in das Mischwassersystem sind zu unterbinden.

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

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich soll mit Nutzungen versehen werden, die von ihrer grundsätzlichen Ausprägung und von ihren tatsächlichen Auswirkungen her keine erheblichen Belastungen für benachbarte Nutzungen darstellen.

Gleichzeitig erfährt der Geltungsbereich jedoch selbst Immissionseinwirkungen. An dieser Stelle könnten gewerbliche Einflüsse vorliegen. Aufgrund der Art der nordöstlich und südlich vorhandenen Gewerbebetriebe und angesichts der vorhandenen Abstände werden jedoch keine erheblichen Immissionen erwartet. Dies wird durch eine Schalltechnische Untersuchung¹ belegt.

7.2 Altlasten / Altstandort

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.

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. Die übrigen Flächen sind als Garten mit mittigem Rasen und randlichen Gehölzen gestaltet.

Die angrenzenden Straßenräume weisen eine punktuelle Begrünung (Einzelbäume mit Unterpflanzung) auf. Unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Grüninsel mit einem hochstämmigen Einzelbaum. Dessen Krone reicht bis an das Vorhabengrundstück.

¹ Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8.23 „Hansaring 85“ der Stadt Greven, Gronau, 24.11.2022

Hinweise auf besonders zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange liegen für diesen Bereich nicht vor. Durch einen Diplom-Biologen erfolgte am 26.11.2022 eine Ortsbegehung, die keine Hinweise auf geschützte Tierarten und deren Lebensstätten ergab.

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 im Kreuzungsbereich betont. Es entsteht ein bauliches Pendant zu dem Gebäude im südöstlichen Kreuzungsquadranten.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die unversiegelten Bereiche als Gartenflächen begrünt. Die Flachdachbereiche erhalten eine überwiegende Begrünung. Dadurch werden in geringem Umfang eine Kleinklimaharmonisierung und eine Niederschlagswasserretention gefördert. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine diesbezügliche Freianlagenplanung hinterlegt.

7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit einer intensiveren Nutzung des bislang relativ gering ausgenutzten Siedlungsstandortes im Innenstadtbereich wird dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) entsprochen. 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.

Gleichzeitig wurde ermittelt, dass durch die benachbarten Straßen erhebliche Schalleinflüsse vorliegen, die auf dem gesamten Plangeltungsbereich einwirken. Da eine Anwendung aktiver Schutzmaßnahmen im dicht besiedelten Teil der Stadt und unmittelbar an den ursächlichen Verkehrsflächen nicht möglich ist, müssen Schutzmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude vorgesehen werden. Dies erfolgt durch eine abschnittsweise Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Dabei werden aus Vorsorgegründen jeweils die Berechnungsergebnisse für das am höchsten belastete geplante Geschoss zugrunde gelegt.

Die zusätzlich zu betrachtenden nächtlichen Belastungen sind ab 45 dB(A) relevant und verlangen für einen ungestörten Schlaf im gesamten Plangeltungsbereich bei Schlafräumen sowie Kinderzimmern, die auch zum Schlafen genutzt werden, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen.

Zum Schutz von Außenwohnbereichen (wie Balkone, Terrassen) heißt es in einem Leitfaden mit dem Titel „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“:

„Mit Wohngebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (AWB) wie Balkone, Loggien, Terrassen haben gegenüber Verkehrslärm einen Schutzanspruch. Die Höhe des Schutzanspruches richtet sich nach der Art des Baugebietes, in dem sich der entsprechende AWB befindet. Optimalerweise sollten auch über den oben genannten AWB die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten werden. Dies ist jedoch [...] oft nicht möglich.“

Mit der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) wurden für Außenwohnbereiche Werte für den fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq, Tag}$) festgelegt, bei deren Überschreitung Entschädigungen durch den Flughafenbetreiber zu leisten sind. Dies betrifft bei zivilen Flugplätzen im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 des Fluglärmschutzgesetzes den Bereich der Tag-Schutzzone 1, in dem der $L_{Aeq, Tag}$ einen Wert von 65 dB(A) überschreitet.

In Anlehnung an diese Regelung sollte bei Aufstellung von Bebauungsplänen ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) als Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung Maßnahmen zum Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) zu prüfen sind (siehe Kapitel V.3.5.8).

Das Schallgutachten² schlussfolgert daraus, dass in Anlehnung an die vorgenannte Regelung eine akzeptable Aufenthaltsqualität auf den geplanten Balkonen an der Südwestfassade sichergestellt ist und diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich sind.

Zusätzlich sind im Bedarfsfall Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ (z.B. in Form von Balkonbrüstungen oder kleinen Mauern) möglich.

Mit diesem Vorgehen wird auch grundsätzlichen Klimaschutzziele 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. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird inhaltlich berücksichtigt. Durch die Anlegung begrünter Dachflächen kann ein Aufheizen versiegelter Flächen reduziert und eine nachhaltige Veränderung des Kleinklimas vermieden werden. 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 Bodendenkmalen ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Greven und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen.

² Wenker & Giesing, a.a.O.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück Nr. 1562 wird für öffentliche Zwecke nicht benötigt und an den Vorhabenträger veräußert. Deshalb ist ein Einsatz bodenordnerischer Instrumente entbehrlich.

10. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsfläche weist eine Größe von ca. 900 m² auf.

11. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gemäß § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).

Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Münster für die Stadt Greven sind bei Beachtung des HQ extrem keine Überschwemmungen zu erwarten.

Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) handelt es sich um einen Bereich, der in kleinen Teilen der Fläche überflutet werden kann. Es handelt sich dabei um Überflutungen in den Grundstücksrandbereichen von etwa 0,2 m Höhe. An zwei Stellen unmittelbar benachbart zum Gebäude werden Wassertiefen von nahezu 0,4 m dargestellt. Dadurch werden auch die neuen baulichen Anlagen berührt. Um die Erdgeschossenebene zu schützen, ist deshalb eine entsprechend hohe OKFF vorgesehen.

Höhere Fließgeschwindigkeiten sind zwar im Verlauf des Grünen Weges aber nicht in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches zu erwarten.

Für die unbewohnten Teile der Baukörper, die ins Erdreich ragen (Teilunterkellerung), sind zusätzliche Schutzmaßnahmen zu empfehlen.

Mit diesen Vorsorgemaßnahmen werden erhebliche Gefährdungen durch Überflutungen vermieden.

Einrichtungen der kritischen Infrastruktur werden im Plangeltungsbereich oder durch diesen nicht berührt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

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

Bei den Böden handelt es sich um Fein- und Mittelsand, z. T. schluffig, gelbbraun, tlw. Grobsand, feinkörnig, hellgrau und sind der geologischen Einstufung „Uferwall“ zugeordnet.

Sie werden an dieser Stelle als Plaggenesche hinsichtlich der Archivfunktion als besonders schutzwürdig eingestuft. Auf den Flächen des östlichen Segmentes der Kreuzung fanden sich unter dem unmittelbar anthropogenen beeinflussten Oberboden ein natürlicher schwach humoser und schwach schluffiger Feinsand bis in eine Tiefe von 0,80 m. Darauf folgten Feinsande, deren Feinkornanteil zur Tiefe hin zunimmt.

Das Baugrundgutachten³ stellt bis zu einer Tiefe von 0,6 / 1,0 m humosen Oberboden, darunter dann Feinsande und Schluff fest. Zwischen den Feinsanden und Schluffen bestehen fließende Übergänge.

Es kann unterstellt werden, dass der Boden vollflächig anthropogen überprägt und in seiner Funktionsfähigkeit stark beeinträchtigt ist.

³ GEOlogik, Geotechnischer Bericht, Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hansaring 85, Münster, 15.11.2021

1.2 Gewässer / Grundwasser

Fließgewässer oder andere offene Gewässerstrukturen sind im nahen Umfeld des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Die Ems als Gewässer 2. Ordnung weist einen Abstand von ca. 1000 m (in westlicher Richtung) auf. Der Grevener Mühlenbach (WL 1610) ist ca. 240 m (in östlicher Richtung) entfernt.

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

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht. Die Wasserschutzzone III des Schutzgebietes Greven Wentrup weist in nördlicher Richtung ca. 1000 m Entfernung auf.

Zum Grundwasserstand und zur Versickerungseignung kommt das Bodengutachten⁴ zu folgenden Aussagen:

„Grundwasser konnte in den Kleinrammbohrungen während der Aufschlussarbeiten am 07.11.2022 [...] in einer Tiefe von 4,8 m unter GOK bei 43,25 m NHN festgestellt werden. Die Grundwassermessungen in den anderen Bohrlöchern bestätigen diese Messungen, zudem weisen die Böden unterhalb dieser Tiefe einen wesentlich höheren Wassergehalt auf. Im Nachgang starker Niederschlagsereignisse muss mit einem kurzzeitigen Anstieg des Sickerwasserspiegels innerhalb der oberen Sande über den Schluffen kalkuliert werden.

Gemäß Grundwassergleichenplänen des Kreises Steinfurt [...] aus dem Jahr 1988, in denen nachweislich sehr hohe Wasserstände gemessen wurden, ergeben sich Wasserstände von rund 44,5 m NHN.“

„Aufgrund des Bemessungswasserstandes von rund 44,5 m NHN bei einem Flurabstand um rund 3,5 m wäre eine Versickerung prinzipiell möglich. Einschränkungen ergeben sich jedoch durch die erkundete Bodenschichtung, wonach ab rund 1,8 m u. GOK Schluffe [...] mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von max. $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s anstehen. Diese Versickerungsrate bedingt einen leichten Stauhizont ab rund 1,8 m Flurabstand. Unter Wahrung der erforderlichen Sickerstrecke von 1 m ist dann innerhalb der überliegenden auch mäßig versickerungsgereigneten Sande (ermittelter K_f Wert = 8×10^{-6} m/s) [...] nur noch Raum für sehr flache Versickerungsanlagen vorhanden, z.B. für Mulden oder flache Kiesrigolen bzw. Rigolenkästen.“

⁴ GEOlogik, a.a.O.

1.3 Klima / Lufthygiene

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

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Ausgewiesene Schutzgebiete bestehen im näheren Umfeld nicht. Das Naturschutzgebiet Emsaue (Süd) weist eine Entfernung von über 1000 m auf.

Für das FFH-Gebiet Emsaue gilt ein vergleichbarer Abstand.

Aufgrund nahezu fehlender, zusammenhängender Grünstrukturen im unmittelbaren Nahbereich und intensiver anthropogener Nutzung im Umfeld sind allenfalls stark belastete Biotoppotenziale anzunehmen, die selbst Kulturfolgerarten nur eingeschränkte Lebensräume bieten können. Die Gartenfläche wird regelmäßig unterhalten und zeigt allenfalls geringes eigenes Biotoppotenzial.

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. Diese Einschätzung wird durch eine fachspezifische Bewertung⁵ auf Basis einer Begehung am 26.11.2022 bestätigt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld durch die verschiedenen Baustrukturen sowie insbesondere durch die Verkehrsflächen geprägt. Die gewerblichen Bauten werden zudem durch unterschiedliche Werbeanlagen betont. Großräumige Blickbeziehungen sind nicht gegeben.

Die Baukörper sowie deren Dächer zeichnen sich an der Schnittstelle von Gewerbe und vorwiegend Wohnnutzung durch sehr unterschiedliche Erscheinungsformen aus.

Der Geltungsbereich ist von den randlichen Verkehrsflächen aus aufgrund von Einfriedung und Bewuchs nur sehr bedingt einsehbar. Eine Sichtverbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

⁵ Dr. rer. nat. Giuliano Ciarimboli (Dipl.-Biologe), Greven, 26.11.2022

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich benachbart zu Verkehrs- und Gewerbegebietsflächen. Insbesondere die Straße Grüner Weg muss als immissionsrelevanter Verkehrsträger eingestuft werden.

Landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor. Gewerbliche Immissionen erheblichen Umfangs sind angesichts der Art und der Entfernung des gewerblichen Bestandes 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 Festsetzungen im Bebauungsplan wird für den überwiegenden Teil rechtlich eine leichte Erhöhung der Versiegelung der Flächen ermöglicht. Bei der Baumaßnahme wird deshalb von einem geringfügig weitergehenden Umfang der Oberbodeninanspruchnahme ausgegangen. Zumindest Teile dieses Bodens (eventuell auch der gesamte Boden) können innerhalb des Geltungsbereiches wieder angedeckt werden. Dadurch erfolgt eine minimierte Belastung des Mediums Boden.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser soll im Bereich der unversiegelten Flächen auf dem Grundstück selbst versickern. Für die versiegelten Flächen ist, wie in der Vergangenheit, eine Ableitung in das städtische Entwässerungssystem vorgesehen. Eine Reduzierung des großflächigen Grundwasserdargebotes ist deshalb nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird getrennt in das dafür ausgelegte Leitungssystem entsorgt. Durch eine verpflichtende Dachbegrünung wird Niederschlagswasser aufgenommen und reduziert abgegeben. Dadurch wird die geringe Versiegelungserhöhung beim Abflussverhalten in etwa ausgeglichen.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Durch den weiterhin zu erwartenden 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.

In geringem Umfang positive Wirkungen (z. B. Verdunstung) sind durch die geplante Flachdachbegrünung zu erwarten, welche die leicht erhöhte Versiegelung kompensieren kann.

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

Die neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen im Wesentlichen innerhalb der im Ursprungsbebauungsplan bereits ausgewiesenen Bereiche. Die Bebauung wird jedoch an den Kreuzungsbereich herangerückt und höhenmäßig gestaffelt. Dabei erfolgt eine Angleichung an die gegenüberliegend im östlichen Kreuzungsquadranten befindliche Bebauung des B-Planes Nr. 35.41 „Stammhaus Fiege – Grüner Weg“. Dort ist ebenfalls im Kreuzungsbereich eine Viergeschossigkeit festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe liegt dabei leicht oberhalb derjenigen des hier vorliegenden Planes. Auch die Dachform (Flachdach) und die verpflichtende Begrünung entsprechen sich. Damit wird der gesamte Kreuzungsbereich randlich intensiver gerahmt und optisch gefasst.

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 bisher zulässigen Aktivitäten vsl. nicht eintreten. Die verkehrlichen Bewegungen mit Kraftfahrzeugen erfolgen unmittelbar vom Hansaring in den Bereich, in dem sich auch bislang die Grundstückszufahrt befindet.

Zu den äußeren Schalleinflüssen auf dem Plangeltungsbereich führt das Schallgutachten⁶ aus:

„Die schalltechnischen Berechnungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass für die Urbanen Gebiete (MU) zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerte von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bei Beurteilungspegeln von 54 bis 69 dB(A) tags und 45 bis 60 dB(A) nachts teilweise eingehalten, an den zum Hansaring bzw. Grünen Weg ausgerichteten Fassaden der geplanten Bebauung jedoch auch zum Teil deutlich überschritten werden [...], sodass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 ist bei Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf häufig auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern nicht möglich; nach VDI 2719 ist bei einem nächtlichen Mittelungspegel von > 50 dB(A) an Schlafräumen und Kinderzimmern, die auch als Schlafräume genutzt werden, eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen [...].

Die schalltechnischen Berechnungen zum Gewerbelärm haben ergeben, dass die gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm in Urbanen Gebieten (MU) geltenden Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei Beurteilungspegeln von maximal 56 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts an allen Fassaden der geplanten Bebauung sicher unterschritten werden [...].

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Geräuscheinwirkungen ergeben sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln von 66 bis 73 dB(A) gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden der Lärmpegelbereiche IV und V.“

⁶ Wenker / Gesing, a.a.O.

Die sensiblen Nutzungen innerhalb der Gebäude können somit durch passive Maßnahmen hinreichend geschützt werden. Die Intensität der Maßnahmen ergibt sich durch die Festsetzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche. Außenwohnbereiche sind nicht unzumutbar belastet und können durch bauliche Maßnahmen ergänzend geschützt werden.

Andersartige Immissionen erheblichen Umfangs liegen nicht vor. 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. Zusätzlich relevante 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 insbesondere der zusätzliche Bedarf nach Wohnungen in der vorgesehenen Art und im geplanten Umfang vsl. an anderer Stelle gedeckt werden und könnte dort zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

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

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Nutzung eines bereits bebauten und planungsrechtlich für Bebauung zugelassenen Standortes wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden.

Durch die Dachbegrünung werden kleinklimatische Auswirkungen vermindert und schnelle Starkregenabflüsse reduziert.

Im Hinblick auf das Ziel, eine für Wohnbebauung mit eingelagerten gewerblichen/geschäftlichen Nutzungen 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, 11.04.2023
Ri/We-22142013-04

Planungsbüro Hahm GmbH