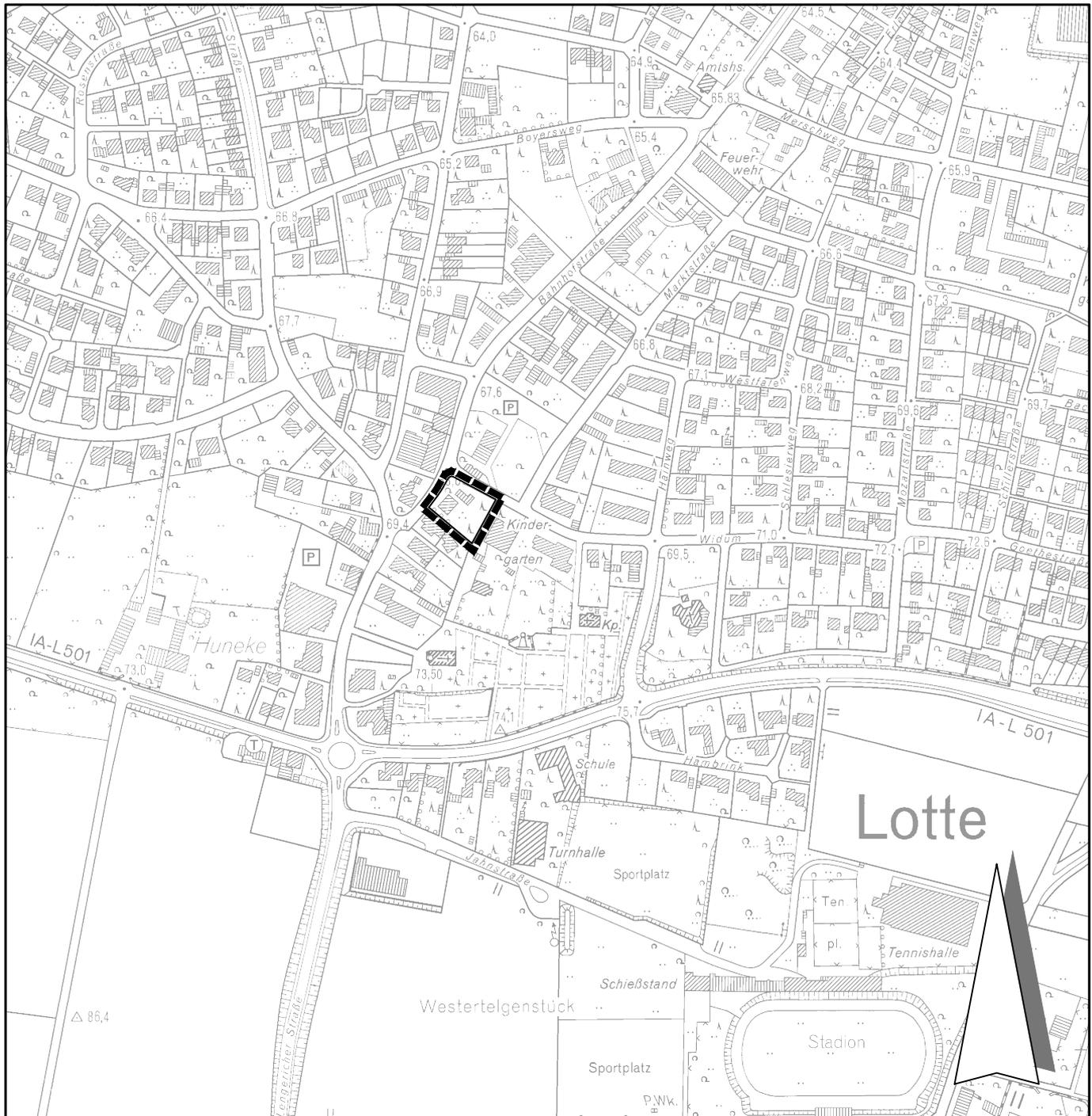




Gemeinde Lotte

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 5b "Ortskern - Mitte"

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte –
Bebauungsplan Nr. 5b „Ortskern-Mitte“ – 5. Änderung
Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-13112011-04 / 18.09.2013

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	5
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	5
5.	Planungsabsichten	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	6
5.3	Gestaltung	7
6.	Erschließung	8
6.1	Verkehrerschließung	8
6.2	Ver- und Entsorgung	8
6.3	Ökologie / Begrünung	9
7.	Immissionsschutz	9
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung	10
9.	Flächenbilanz.....	10
11.	Bodenbelastungen / Denkmäler	10
II:	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	11
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	11
1.1	Geologie / Boden.....	11
1.2	Gewässer / Grundwasser	11
1.3	Klima / Lufthygiene.....	11
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	12
1.5	Orts- / Landschaftsbild	12
1.6	Mensch / Gesundheit.....	12
1.7	Kultur / Sachgüter	12
1.8	Wechselwirkungen	13
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
2.1	Boden	13
2.2	Wasser	13

2.3	Klima / Lufthygiene.....	13
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	13
2.5	Orts- / Landschaftsbild	14
2.6	Mensch / Gesundheit.....	14
2.7	Kultur / Sachgüter	14
2.8	Wechselwirkungen	14
2.9	Nichtdurchführung der Planung.....	14
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	15
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	15
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	16

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 18.07.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5b „Ortskern-Mitte“ – 5. Änderung gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Altlotte unmittelbar östlich der Bahnhofstraße. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 518 und 520 der Flur 22 in der Gemarkung Lotte.

Der Katasterbestand wurde digital am 05.08.2013 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (AZ: 13-06830) übernommen. Das UTM-Koordinatensystem stellt die Kartenbasis dar.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan erfolgt eine Überlagerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 5b „Ortskern-Mitte“ in seiner Ursprungsversion vom 13.02.1987.

Der überlagerte Teil des Ursprungsplanes verliert mit der Rechtsverbindlichkeit der 5. Änderung seine Wirksamkeit.

Parallel zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird die örtliche Bauvorschrift einschließlich derer Änderungssatzungen 1-4 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanänderung aufgehoben.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b ist die Absicht der Neunutzung eines Baugrundstückes im zentralen Bereich der Ortslage Altlotte.

Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Geschäfts- und Wohnnutzung als Ergänzung des bereits gemischt genutzten Quartiers hergestellt werden. Mit der Planänderung wird gleichzeitig eine intensivere mehrgeschossige Bebauung ermöglicht.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Wiedernutzung / Nachverdichtung des bebauten Siedlungsbereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i.S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP im Wege einer Berichtigung ist deshalb nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Planänderung schließt unmittelbar an die Bahnhofstraße im Westen und die Straße Widum im Norden an. An der Ostgrenze befinden sich die Flächen des evangelischen Kindergartens und des Gemeindehauses. Im Süden schließen sich weitere Wohn- und Geschäftsgebäude an. Insgesamt handelt es sich um einen sehr heterogen gestalteten Ortsbereich mit unterschiedlichen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Nördlich der Straße Widum befinden sich der Lys-Lez-Lannoy-Platz mit den denkmalgeschützten baulichen Anlagen des Hauses Hehwerth.

Der Geltungsbereich der Änderung ist derzeit unbebaut (ursprünglich vorhandene Baukörper wurden abgebrochen) und weist keinerlei Begrünung auf.

Das Gelände fällt geringfügig in nördlicher Richtung und weist im Änderungsbereich Höhen zwischen 68,5 und 69,0 m ü NN auf.

5. Planungsabsichten

Es ist beabsichtigt, im Siedlungskernbereich des Ortsteils Altlotte weiterhin ortskernrelevante Strukturen zu ermöglichen, um die zentrale Funktion für die gesamte Gemeinde zu bewahren und zu stärken.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planbereichsfläche befindet sich im Zentrum des Ortsteils Altlotte und unmittelbar an der Bahnhofstraße als Haupteinkaufsstraße der Gemeinde mit Einrichtungen zur Deckung der Nahversorgung sowie des grundsätzlichen kurz- und teilweise mittelfristigen Bedarfes. Die bisherige bauleitplanerische Ausweisung ermöglicht mit der Festsetzung eines „Kerngebietes“ (MK) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine Beschränkung des Nutzungsartenkataloges der BauNVO besteht bislang dahingehend, dass Tankstellen unzulässig sind. Zudem sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

An dieser Festsetzungssystematik soll festgehalten werden. Es wird erneut ein „Kerngebiet“ festgesetzt. Angesichts der Situation des Verkehrsraumes (Pflaster mit Bänderungen und Pflanzbeeten, hohes Fußgängeraufkommen) wird die primär auf Kraftfahrzeuge bezogene Nutzung einer Tankstelle auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Zur Stärkung der im Kerngebiet typischen und vorwiegend in den Erdgeschossen ansiedelnden Nutzungen werden sämtliche Wohnnutzungen ausschließlich oberhalb der Erdgeschossebene zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen aus den Komponenten der Grundflächenzahl (GRZ) mit bislang 0,8, der Geschossflächenzahl (GFZ) mit bislang 1,6 und der Geschossigkeit (Z) von bisher maximal I bzw. II-III Vollgeschossen. Die baulichen Dichtewerte sollen beibehalten werden. Eine vollständige Versiegelung, wie sie gemäß BauNVO denkbar wäre, soll nicht ermöglicht werden, um zumindest eine stellenweise Grundstücksbegrünung zu bewirken.

Als Bauweise ist eine offene gemäß § 22 (1) BauNVO festgelegt. Damit wird der Charakter des Umfeldes, der durch vielgestaltige einzelne Baukörper in räumlichem Zusammenhang gekennzeichnet ist, weiterhin ermöglicht.

Gegenüber den bisherigen Regelungen zur Geschossigkeit, die nur eine Eingeschossigkeit im südöstlichen Grundstücksbereich vorsah, soll eine weitergehende Verdichtungsmöglichkeit im Rahmen der zuvor benannten GFZ eingeräumt werden. Deshalb werden neben der für zentrale Lagen eher

untypischen Beschränkung auf ein Vollgeschoss zukünftig I – II-Vollgeschosse zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird zugunsten der II- bis III-Geschossigkeit geringfügig verschoben.

In diesem durch Baugrenzen (wegen der reduzierten Geschossigkeit) gesondert abgegrenzten überbaubaren Grundstücksbereich gelten ansonsten die nördlich benachbart getroffenen Festsetzungen.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltungsausprägung der Baukörper wurde bisher neben den grundsätzlichen Regelungen zur Bauweise und Geschossigkeit in einer eigenständigen Gestaltungssatzung festgelegt. Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 11.02.1988 eine örtliche Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5b „Ortskern-Mitte“ beschlossen. Diese Satzung, welche Regelungen zu den folgenden Aspekten: Baukörper, Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum, Vorgärten sowie Werbeanlagen und Warenautomaten beinhaltet, soll für den Änderungsbereich nun aufgehoben werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass mit einer Integration von Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan und Aufhebung der parallel geltenden Gestaltungssatzung eine einfachere Handhabung durch die Behörden und nachvollziehbarere, übersichtlichere Regelung für die Bürger gewährleistet werden kann.

Angesichts der im Laufe der Zeit entstandenen baulich/gestalterischen Vielfalt im Ortskern Altlotte und gerade auch im unmittelbaren Nahbereich der Planänderung soll weitgehend auf Regulierungen, die der bestehenden Heterogenität entgegen wirkten, verzichtet werden. Die bislang vorhandene Dachneigungsspanne soll nach unten erweitert werden, sodass zukünftig auch flach geneigte Dächer zulässig werden.

Mit einer Festsetzung von 10 – 35° Neigung werden Flachdächer (als unerwünschter Kontrast zum benachbarten Denkmal) ausgeschlossen. Gleichzeitig wird die Steilheit gegenüber den bisherigen Möglichkeiten (42°) reduziert, um zu hoch aufragende Baukörper zu verhindern. Zudem sollen die Dachflächen als solche klar erkennbar sein und nicht durch großzügig dimensionierte Aufbauten bzw. Einschnitte „aufgelöst“ werden. Durch die Größenbeschränkung und Minimumabstände zu den Dachrändern sowie zur Trauflinie (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Dacheindeckung) wird dies bewirkt. Um die Höhenlage der Gebäude im Hinblick auf die umgebenden öffentlichen Flächen zu regulieren, soll eine Maximalhöhe von 0,5 m der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FF EG) in Bezug auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt werden. Dadurch wird ein unruhiges Siedlungsbild bei diesem Gestaltungsaspekt vermieden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches für Kraftfahrzeuge erfolgt unmittelbar von der Bahnhofstraße sowie der Straße Widum.

Die Bahnhofstraße erfüllt die Aufgabe einer Sammelstraße und ist kurzwegig mit der Landesstraße L 501 verknüpft und somit an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Bahnhofstraße ist im anliegenden Bereich verkehrsberuhigt ausgebaut und verfügt über einen ausgeprägten Geschäftsbesatz mit senkrecht zur Fahrbahn angelegten Kfz-Stellplätzen. Auf der Geltungsbereichsseite sind keine Stellplätze angelegt, sodass eine verkehrliche Erschließung uneingeschränkt möglich ist.

Im Ursprungsbebauungsplan sind parallel der Bahnhofstraße sowie in den seitlich abgehenden Erschließungsstraßen zwischen Straßenbegrenzungslinie und i.d.R. Baugrenze „Private Verkehrsflächen: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit“ festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine öffentliche Nutzung der Flächen bis an die gewerblichen Erdgeschossnutzungen heran und erweitert den Straßenraum in seiner Zugänglichkeit zu einer erlebbaren „Geschäftsstraße“ auch in Bereichen, in denen keine öffentlichen Grundstücke zur Verfügung stehen. Um diese durchgängig bestehende Regelung fortzusetzen, erfolgt im Änderungsbereich eine gleichartige Neufestsetzung. Auf eine erneute zusätzliche Festsetzung von Arkaden wird jedoch verzichtet, da diese zur Erlangung einer Geschäftsstraßenqualität nicht unabdingbar erforderlich sind.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende öffentliche Leitungsnetz kann die absehbare Belastung an Schmutz- und Niederschlagswasser (die sich nicht deutlich von dem ehemaligen Bestand unterscheidet) aufnehmen.

Da eine regelmäßige Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers an dieser Stelle der Gemeinde vsl. nicht gewährleistet werden kann, ist eine Ableitung in dem vorhandenen System vorgesehen.

Das Plangebiet soll an die ausreichend dimensionierte öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Über das öffentliche Wasserversorgungsnetz mit entsprechenden Hydranten soll eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden.

6.3 Ökologie / Begrünung

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Altlotte und ist von relativ dichten Siedlungsstrukturen umgeben. Nördlich jenseits der Erschließungsstraße befindet sich die ehemalige Hofstelle Hehwerth mit tlw. hohem Baumbestand und eine angrenzende größere und frei zugängliche Grünanlage. Eine Verbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

Der Änderungsbereich wurde in jüngerer Vergangenheit sowohl von baulichem als auch von grünstrukturellem Bestand geräumt. Die Fläche stellt sich derzeit als offener, ungestalteter Bereich mit offenen Bodenflächen dar.

Angesichts der angrenzenden parkartigen Fläche mit zugehöriger Lys-Lez-Lannoy-Platz(fläche) wird kein weiterer Bedarf für zentral gelegene Grünbereiche gesehen. Im Sinne der Innenentwicklung wird hier der Bebauung ein Vorrang eingeräumt.

7. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar an einer Sammelstraße, die aufgrund ihrer Gestaltung mit Fahrbahneinengungen nur mit reduziertem Tempo und tlw. nur einspurig befahren werden kann. Verkehrsbedingte Immissionen liegen insofern nur in eingeschränktem Umfang vor. Dies ist insbesondere auf der Westseite und in deutlich geringerem Umfang auf der Nordseite des Änderungsbereiches der Fall.

Durch eine Orientierung sensibler Nutzungen (z.B. Schlafräume) zur straßenabgewandten Seite können schallbedingte Einflüsse reduziert werden und sich insgesamt eine verträgliche Situation darstellen.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der gesamte Planänderungsbereich befindet sich im Eigentum eines Eigentümers. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

9. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,2 ha.

11. Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI. NRW 2005 S. 5872) vom 14.03.2005 sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Bodenbelastungen auf unmittelbar benachbarten Flächen sind nicht bekannt.

Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Nördlich angrenzend befindet sich nur getrennt durch die Straße Widum auf dem Grundstück Bahnhofstraße Nr. 11 ein Denkmalensemble mit der Bezeichnung „Haus Hehwerth“.

Bei dem Haus Hwerth handelt es sich um eine im Ortskern von Lotte gelegene Hofanlage, bestehend aus einem Zwei-Ständer-Haus, Bj. 1859, das sich als ein eingeschossiges Wohn-/Stallgebäude mit 3-seitigem Fachwerk (außenseitig geputzt) präsentiert. 1933 wurde das Haus um 3,50 m am südlichen Giebel (Verblendvormauersteine) verlängert, erhalten ist auch das Pfettendach als Satteldach, der Wintergarten mit Pultdach, das Herdfeuer mit Sandsteinplattenverkleidung. Die zugehörige Scheune ist ebenfalls ein Fachwerkbau, Bj. 1851. Der Denkmalwert des Hofes ergibt sich aus dem Vorhandensein seiner wesentlichen Bestandteile (Haupthaus, Scheune, Garten, Baumbestand und Einfriedung), die das Ensemble zu einer Hofanlage machen.

II: Beschreibung 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.

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

1.1 Geologie / Boden

Nach Aussage der Karte der Schutzwürdigen Böden NRW (BK 50) wird der Boden im Plangeltungsbereich nicht als „schutzwürdig“ ausgewiesen. Es handelt sich um „überwiegend Braunerden, Parabraunerden, Koluvisole und Auenböden mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe“. Eine Versiegelung von 80 % ist planungsrechtlich zulässig. Eine vormals bestehende Bodenversiegelung wurde durch Bauwerksabbruch beseitigt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Geltungsbereich der Planung selbst und unmittelbar benachbart sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

Durch die zulässige Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind jedoch nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Luftthygiene

Im Plangeltungsbereich sowie seinem Umfeld ist angesichts der teils großflächig versiegelten Flächen von einem für innerstädtische Lagen typischen trocken-warmen Kleinklima auszugehen. Belastungen bestehen zudem in geringem Umfang durch benachbarte Verkehrsflächen.

Landwirtschaftliche Einflüsse sind in diesem Bereich des Ortes nicht wirksam.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem feuchten Eichen-Buchen-Wald. Charakteristische Pflanzen sind Stieleiche, Sandbirke, Moorbirke, Vogelbeere, Espe, Faulbaum und Ohrweide.

Strukturen, die in nennenswerter Weise Grundlage floristischer oder faunistischer Funktionen sein könnten, liegen nicht vor. Es besteht eine hohe anthropogene Vorprägung und Beanspruchung.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angesichts der verdichteten Situation der Ortslage sind allenfalls Kulturfolgerarten zu erwarten. Besonders geschützte Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Umfeld des Planungsbereiches durch unterschiedlich dichte Baustrukturen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit dazwischenliegenden Gartenflächen geprägt. Die nördlich gelegene ehemalige Hofstelle mit dem Großbaumbestand und Freiflächen bildet eine optisch auffällige Besonderheit in diesem Bereich des Siedlungsschwerpunktes.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Planänderungsbereich befindet sich mittig im überwiegend bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Altlotte der Gemeinde Lotte und wird durch einen ortskerntypischen Umfang von Kfz-Bewegungen auf der benachbarten Verkehrsfläche beeinflusst. Die derzeit ausgeübten gewerblichen Aktivitäten in der Nachbarschaft lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden.

Auch umweltrelevante Sachgüter sind nicht berührt.

Benachbart befindet sich, in einem ansonsten eher kleinstädtisch und sehr heterogen geprägten Umfeld, die Hofstelle Hehwerth. Als bäuerliches Ensemble hat sie im Siedlungsgefüge von ihrem Erscheinungsbild her eine Solitärstellung.

1.8 Wechselwirkungen

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

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

2.1 Boden

Durch die Festsetzung „Kerngebiet“ im Bebauungsplan wird bei einer GRZ von 0,8 eine Versiegelung von max. 80 % der Flächen rechtlich zugelassen. Damit wird durch die Planänderung ein Verlust von Oberboden über die bestehende rechtliche Zulässigkeit hinaus ermöglicht. Es entstehen somit auch keine zusätzlichen Eingriffe in dieses Umweltmedium.

2.2 Wasser

Das auf den versiegelten Flächen auftreffende Niederschlagswasser kann aufgrund einer vsl. eingeschränkten Versickerungsfähigkeit nicht auf der Fläche selbst versickern. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist angesichts unveränderter Versickerungsmengen jedoch nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Änderungen können allenfalls in sehr kleinem Umfang modifizierte Klimabeeinflussungen entstehen. Höhere Baukörper im südöstlichen Geltungsbereich können evtl. den lokalen Luftaustausch geringfügig beeinflussen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Geltungsbereich wird durch die Realisierung der Planung nicht zusätzlich tangiert. Angesichts der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches und der Geringfügigkeit möglicher Veränderungen werden keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. In dem heterogenen Umgebungsumfeld werden die Modifikationen von Dachneigung und Geschossigkeit nicht visuell auffällig wirksam. Zum optisch sensiblen Denkmalensemble bleiben die Festsetzungen unverändert. Grundsätzlich sind deshalb negative visuelle Beeinflussungen in dieser Richtung nicht zu erwarten.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der im Umfeld vorhandenen Nutzungen sind durch die Planänderungen nicht zu erwarten.

Die Sensibilität der Nutzungen im Plangeltungsbereich wird nicht verändert. Empfindliche Nutzungen können ggf. derart orientiert werden, dass sie von ortskerntypischen Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Änderungsvorhaben nicht in anderem Maße berührt als dies bislang auch bereits der Fall war. Das nördlich benachbart befindliche Denkmal bleibt durch überbaubare Grundstücksflächen mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung weiterhin angemessen baulich gerahmt. Gestalterische Ausführungsdetails sind ggf. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren mit der Denkmalbehörde konkreter abzugleichen. Ökologisch relevante Sachgüter werden nicht berührt.

2.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen der einzelnen Umweltmedien sind auch nach der Planänderung nicht zu erwarten.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde an anderer Stelle (durch zusätzliche Bebauung) ggf. zu erhöhten Auswirkungen führen. Voraussichtlich wäre für eine vergleichbare Baumaßnahme eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich, was in der Regel zu Auswirkungen auf die Umweltmedien führen könnte.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Wiedernutzung des ehemals mit den Gebäuden bebauten Siedlungsbereiches kein zusätzlicher Eingriff bewirkt und eine Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen im Außenbereich vermieden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

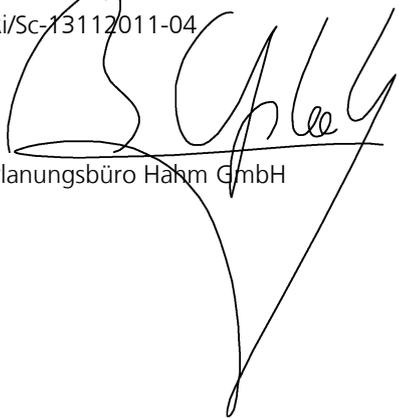
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine bereits zu 80 % überbaubare Grundstücksfläche. Die vorhandenen Infrastrukturanlagen sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert und müssen nicht erweitert werden. Der Geltungsbereich ist über das bestehende Wegenetz sehr gut erreichbar. Andere vergleichbare Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen bzw. andere bereits baulich in Anspruch genommene Flächen, die reaktiviert werden könnten, ständen evtl. zur Verfügung. Geringere Eingriffe in Natur und Umwelt sind durch vergleichbare Maßnahmen jedoch kaum möglich. Da die Flächeneigentümer die bauliche Wiedernutzung auf dem eigenen Grundstück realisieren möchten, stehen alternative Flächen allerdings auch nicht zur Disposition.

Aufgestellt:

Osnabrück, 18.09.2013

Ri/Sc-13112011-04


Planungsbüro Hahm GmbH