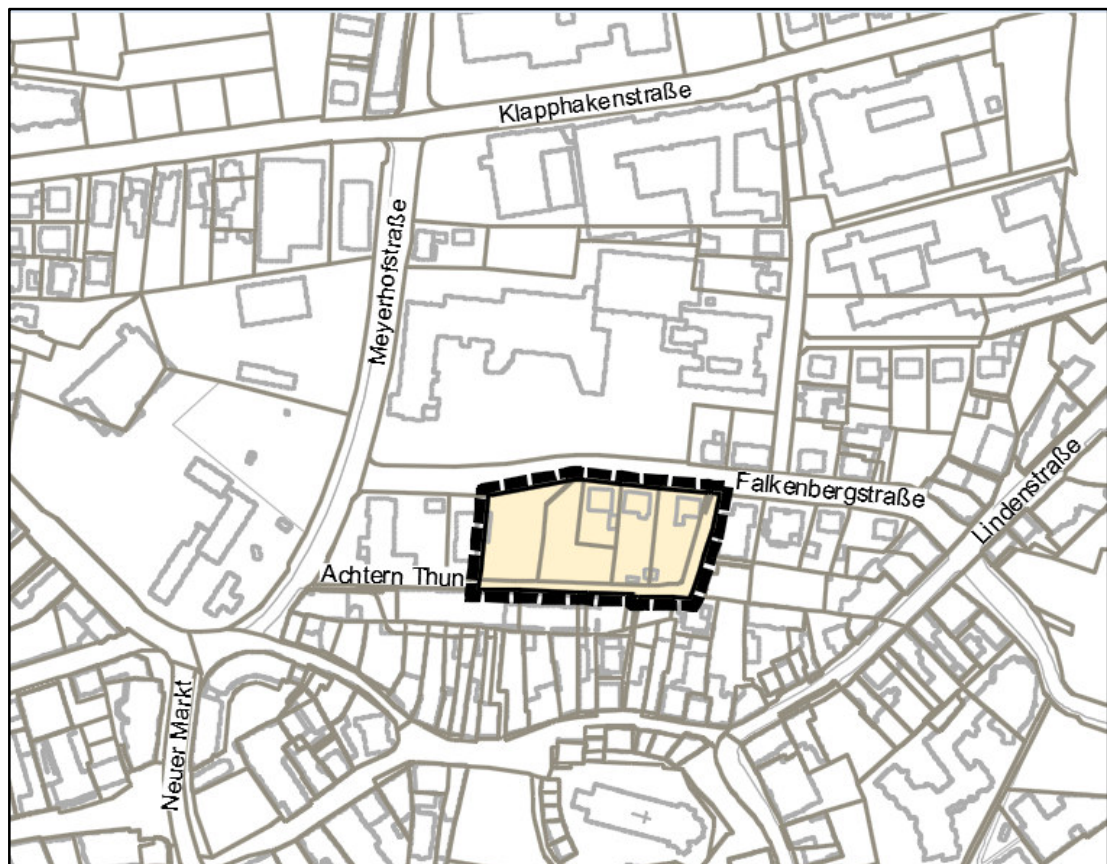




Bebauungsplan Nr. 12 - 6. Änderung für den Bereich „Stadtmitte“

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 13 (2) 2 BauGB Behördenbeteiligung	§ 13 (2) 2 BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausi.	§ 10 BauGB Satzung
		02.03.2017			07.06.2017

Stadt Lohne – Landkreis Vechta –
Bebauungsplan Nr. 12 – 6. Änderung für den Bereich „Stadtmitte“
mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Begründung

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-15253011-03 / 06.06.2017

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf	3
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	3
3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	4
4. Situation des Geltungsbereiches	4
5. Planungsabsichten	5
5.1 Art der Nutzung	5
5.2 Maß der Nutzung	6
5.3 Gestaltung	7
6. Erschließung	7
6.1 Verkehrserschließung	7
6.2 Ver- und Entsorgung	7
7. Immissionen	8
8. Ökologie / Grünflächen	9
9. Planverwirklichung / Bodenordnung	9
10. Flächenbilanz	9
11. Denkmalschutz / Denkmalpflege	9
12. Örtliche Bauvorschriften	10
II: Beschreibung und Bewertung 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 / Böden	11
1.2 Gewässer / Grundwasser	11
1.3 Klima / Lufthygiene	12
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	12
1.5 Orts- / Landschaftsbild	12
1.6 Mensch / Gesundheit	12
1.7 Kultur / Sachgüter	13
1.8 Wechselwirkungen	13
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.1 Boden	13
2.2 Wasser	14
2.3 Klima / Lufthygiene	14
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	14
2.5 Orts- / Landschaftsbild	14
2.6 Mensch / Gesundheit	14
2.7 Kultur / Sachgüter	15
2.8 Wechselwirkungen	15
3. Eingriffs- / Ausgleichsregelung	16

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Lohne beabsichtigt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Stadtmitte“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2016 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im zentralen Bereich der Stadt. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch den südlichen Rand der Falkenbergstraße (Flurstück Nr. 50/3)
- im Osten: durch den östlichen Rand der Straße Achtern Thun (Flurstück Nr. 43/4)
- im Süden: durch den südlichen Rand der Straße Achtern Thun (Flurstück Nr. 43/4)
- im Westen: durch die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 31/27 sowie deren Verlängerung zur Südgrenze der Straße Achtern Thun.

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Lohne, Flur 23.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Es handelt sich um einen Plangeltungsbereich, der trotz seiner Lage im Stadtkern derzeit vorwiegend über Wohnnutzungen und eine geringe Nutzungsdichte verfügt. Der in diesem Bereich gültige Bebauungsplan setzt „Allgemeine Wohngebiete“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

Gleichzeitig weist die, für die Erschließung bedeutsame, Straße Achtern Thun einen beengten Querschnitt auf. Um, der innenstädtischen Lage entsprechende Nutzungen und eine typische Nutzungsdichte zu ermöglichen, soll der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1968 geändert werden.

Da es sich bei der geplanten Nachverdichtung 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 aufgestellt.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohne (Bekanntmachung vom 10.05.1982) ist der Geltungsbereich des Plangebietes überwiegend als „Gemischte Bauflächen“, überlagert mit der Darstellung „Sanierungsgebiet“, dargestellt. Ein Teil des Plangebietes ist als „Parkplatz“ mit der Zusatzkennzeichnung „ZOB“ dargestellt.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung dar, sondern fördert eine funktionsbezogene Attraktivierung der Innenstadt. Dennoch entsprechen die Darstellungen des FNP nicht in vollem Umfang den beabsichtigten Festsetzungen. Für die Aufhebung des „ZOB“ erfolgt deshalb eine FNP-Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB.

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches der 6. Änderung befinden sich bislang innerhalb von drei Bebauungsplangeltungsbereichen. Der überwiegende Teil liegt innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 12 für den Bereich Stadtmitte mit Bekanntmachung vom 10.04.1968. Er setzt: WA; II; o; 0,4/0,7 sowie am östlichen Rand Verkehrsflächen fest. Der westliche Teil des Geltungsbereiches der 6. Änderung wird bislang durch Bebauungsplan Nr. 20c „Achtern Thun“ Neuaufstellung bestimmt. Er wurde am 13.11.1992 bekannt gemacht und setzt im relevanten Bereich: „Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Zentraler Omnibusbahnhof“ fest. In dem Bebauungsplan Nr. 12 II für das Gebiet „Keetstraße – Marktstraße im Süden – Achtern Thun im Norden“ (Bekanntmachung: 01.02.1994) ist bislang der westliche Teil der Straße Achtern Thun als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Der heutige Zustand stellt sich folgendermaßen dar: Im Westen befindet sich zwischen den Verkehrsflächen Falkenbergstraße und Achtern Thun ein Omnibusbahnhof mit mehreren Fahrgassen, einem Fahrgastunterstand sowie überdachten Fahrradständern. Östlich angrenzend liegt ein geschotterter Pkw-Parkplatz, der teilweise mit einer Mauer vom Straßenverkehrsraum abgetrennt ist und über eine Zufahrt von Achtern Thun verfügt. Zwischen diesem Parkplatz und der östlichen Planbegrenzung befinden sich die Mehrfamilienhauswohngebäude Nr. 7, 9 und 11 mit südlich orientierten Gartengrundstücken. Diese sind intensiv unterhalten. Im südlichen Teilbereich grenzen auf den Grundstücken Nr. 7 und 9 drei Garagen an die Straße Achtern Thun.

Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Faunen- oder Florengruppen ist nicht bekannt.

Das Gelände des Geltungsbereiches weist ein natürliches Gefälle in nordwestlicher Richtung auf.

5. Planungsabsichten

Im Zuge von Überlegungen zur Attraktivierung der Innenstadt und zur maßvollen Innenentwicklung von geringer bebauten Siedlungsflächen soll der Geltungsbereich der 6. Änderung mit neuen Festsetzungen für eine intensivere Ausnutzung vorbereitet werden. Im Hinblick auf die zentrale Lage soll das zulässige Nutzungsspektrum erweitert und u.a. eine Hotelnutzung ermöglicht werden.

5.1 Art der Nutzung

Anstelle eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und einer „Verkehrsfläche“ mit Zweckbestimmung: „Parkfläche“ wird ein „Mischgebiet“ festgesetzt.

Das „Mischgebiet“ dient gemäß der Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit soll der Zentralität der Fläche entsprochen und gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die Ergänzungsfunktionen für den unmittelbaren Stadtkern aufweisen. Dabei kann z. B. auch ein Beherbergungsbetrieb zugelassen werden, für welchen es aufgrund einer kontinuierlichen Nachfragesituation einen erkennbaren Bedarf gibt.

Um eine flächenintensivere Nutzung zu ermöglichen, als dies auf den heutigen Einzelgrundstücken möglich wäre, soll eine parzellenübergreifende Lösung unter Einbeziehung des Busbahnhofes vorbereitet werden. Für den Busbahnhof, der neben einer weiteren derartigen Anlage am Bahnhof der Stadt als Zentraler Omnibusbahnhof tituliert wird, werden optional Verlagerungsmöglichkeiten geprüft. Dies erlaubt es, den bisherigen Standort zu überplanen, um dessen Bestand nach einer Verlegung aufgeben zu können. Mit der Festsetzung eines „Mischgebietes“ erfolgt eine nachvollziehbare Abstufung zu den westlich und südlich befindlichen „Kerngebieten“ und ergänzt differenziert die gewerblich gewünschten Nutzungen.

Für die Mischgebietenutzung werden gegenüber dem Nutzungskatalog der BauNVO Einschränkungen gemacht, die zur positiven städtebaulichen Entwicklung des Geltungsbereiches erforderlich sind. So werden Gartenbaubetriebe (insbesondere wegen ihres Platzbedarfes) und Tankstellen (insbesondere wegen der verkehrlichen Erreichbarkeiten und verkehrlichen Belastungen) an dieser Stelle nicht ermöglicht werden.

Außerdem sollen Vergnügungsstätten an der Nahtstelle von Schulzentrum und Innenstadtkern ausgeschlossen werden. Diese könnten zu einer städtebaulichen Beeinträchtigung des Stadtraumes führen, der gerade durch die vorliegende Bauleitplanung eine Aufwertung und Attraktivierung erfahren soll. Um diese Ziele der Stadtplanung nicht zu gefährden, sind derartige Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung unzulässig.

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen durch die Geschossigkeit sowie die Grund- und Geschossflächenzahl.

Im „Mischgebiet“ ist eine entsprechend der Obergrenze der BauNVO vorgesehene Ausnutzung geplant. Deswegen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Entsprechend der umgebenden „Kerngebiete“ soll die Geschossigkeit auf maximal III fixiert werden. Um nicht zu massive Baukörper zu erhalten, wird die GFZ auf 1,3 begrenzt.

Da Tiefgaragen zur Lösung von Stellplatzbedarfen durchaus erwünscht sind, diese jedoch unabhängig von der Zahl der Geschosse der Baukörper errichtet werden sollen, erfolgt keine Anrechnung auf die Anzahl der Vollgeschosse.

Die so möglichen Baukörper sind in umgebende Baustrukturen eingebunden, die ebenfalls weitgehend innenstadttypische Verdichtungen aufweisen. Damit bleibt das Ortsbild gewahrt. Zur Begrenzung der Außenwirksamkeit und hinsichtlich der optischen Bezüge zu Nachbargebäuden wird zusätzlich eine Gebäudeoberkante fixiert. Dabei wird eine Höhe über der Mitte der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße als Bezugspunkt bestimmt. Deckelhöhen der Schächte der Niederschlagsentwässerung in der Planzeichnung sind nur zur Orientierung der topografischen Situation dargestellt.

Die Bauweise wird als abweichend (von der offenen) festgesetzt. Dies ist im Hinblick auf die erwünschten Nutzungen bezüglich der Baukörperlänge notwendig, da evtl. Baukörper mit mehr als 50 m Länge errichtet werden sollen. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich einheitlich an den Rändern der begrenzenden Verkehrsflächen. Auf eine Festsetzung von Baulinien soll hier zugunsten einer größeren Flexibilität bei der Platzierung baulicher Anlagen verzichtet werden. Ein städtebauliches Erfordernis zu diesbezüglichen, zwingenden Festsetzungen wird nicht gesehen.

Trotz eines Bestrebens nach dichteren Bauformen im Innenstadtbereich werden Höchstmaße für Baugrundstücke vorgegeben, um zu verhindern, dass zu enge Grundstücksverhältnisse entstehen, die ggf. eine nicht angemessene räumliche Enge bewirken.

5.3 Gestaltung

Eine gestaltwirksame Höhenbegrenzung ermöglicht eine Integration in den städtischen Raum. Diese orientiert sich an der umgebenden Verkehrsflächen und ermöglicht Baukörper von maximal ca. 14 – 15 m Höhe.

Höhenunterschiede können sich dabei aus der leichten Neigung des Geltungsbereiches ergeben.

Differenzierte Gestaltungsfestsetzungen werden in dem gegebenen städtebaulichen Umfeld nicht für erforderlich erachtet.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung für Kraftfahrzeuge ist über die Falkenbergstraße und über die Straße Achtern Thun möglich. Aufgrund einer eingeschränkten Breite ist der westliche Teil der Straße Achtern Thun nur in einer Richtung befahrbar. Da auch innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung der Verkehrsraum im Hinblick auf die geplanten Nutzungen als beengt angesehen werden muss, ist eine Verbreiterung vorgesehen. Damit werden Begegnungsverkehre und eine gesicherte Fußwegführung ermöglicht. Um den Verkehrsraum entsprechend ausbauen zu können und auch eine größere Übersichtlichkeit im Einmündungspunkt Achtern Thun in die Falkenbergstraße zu erlangen, ist ein Abbruch des Gebäudes Nr. 7 erforderlich. Dies kann nach einem Leerzug des städtischen Wohngebäudes erfolgen. Auch das Garagengebäude auf Flurstück Nr. 47 muss vor einem Verkehrsflächenausbau beseitigt werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Leitungsnetz kann weiterhin die Ver- und Entsorgung des gesamten Geltungsbereiches gewährleisten.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund einer hohen Versiegelung allenfalls teilweise innerhalb der Geltungsbereichsfläche versickern. Deshalb ist eine komplette Ableitung in das lokal vorhandene Trennsystem erforderlich. Durch die Grundflächenzahlenerhöhung ist gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Maximum mit einer erhöhten Niederschlagswasserableitung zu rechnen. Das vorhandene Ableitungssystem ist dafür hinreichend dimensioniert.

7. Immissionen

Der Plangeltungsbereich und seine Umgebung sind durch die verkehrliche Frequentierung der angrenzenden Verkehrsanlagen vorbelastet. Durch die Erhöhung der baulichen Dichten werden die Verkehrsbewegungen durch Pkw im Umfeld evtl. zunehmen. Gleichzeitig könnte durch einen zukünftigen Wegfall des Busbahnhofes mit einer Entlastung gerechnet werden. Die voraussichtlich auf die Nutzungen des Plangebietes einwirkenden Immissionen wurden in einer Untersuchung¹ ermittelt.

Da eine Verlagerung des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) nur eine planerische Option darstellt, wurde dessen fortwährender Betrieb ebenfalls ermittelt. Die Untersuchung zeigt bereichsweise deutliche Belastungen des Plangeltungsbereiches mit Verkehrslärm. Der Betrieb des ZOB wirkt jedoch nur kleinräumig und hat „nur einen sehr geringen Einfluss auf die Lärmbelastung“.

Die stärksten Belastungen liegen im Nahbereich zur Falkenbergstraße vor. Dort ragt der Lärmpegelbereich V in die überbaubaren Grundstücksflächen. Südlich angrenzend erstreckt sich der Lärmpegelbereich IV. Der Kern des Gebietes ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen und bedarf wie die vorherigen Flächen passiver Schutzmaßnahmen.

Die Möglichkeit zur Realisierung aktiver Schutzmaßnahmen ist an dieser Stelle der Stadt nicht gegeben.

Maßnahmen im Bereich der Fahrbahn würden angesichts des geringen Geschwindigkeitsniveaus keine hinreichenden Effekte bewirken. Schallschutzwände sind aus Raummangel und insbesondere aus städtebaulich/optischen Gründen hier nicht denkbar. Die passiven Schutzmaßnahmen, die aus Vorsorgeerwägungen jeweils das am stärksten betroffene Geschoss zur Basis haben, können einen verträglichen Aufenthalt in den Gebäuden ermöglichen. Für sämtliche Schlafräume des Geltungsbereiches sind jedoch zusätzlich schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Da die Lärmbelastungen aus den randlichen Straßen resultieren, verbleibt ein deutlicher Mittelteil des Gebietes, der selbst bei freier Schallausbreitung die Orientierungswertgrenze für Mischgebiete nicht erreicht. Wenn man davon ausgeht, dass zusätzliche Abschirmeffekte durch vorgelagerte Baukörper oder ggf. Mauern entstehen, ist auf allen Grundstücken in ausreichenden Maße Raum für einen unbeschadeten Aufenthalt im Freien.

¹ Planungsbüro Hahm, Stadt Lohne, B-Plan Nr. 12 „Stadtmitte“ – 6. Änderung, Schalltechnische Untersuchung, Osnabrück, 05.12.2016

8. Ökologie / Grünflächen

Im westlichen und im nördlichen Plangeltungsbereich sind keine nennenswerten Grünflächen vorhanden. Im südwestlichen Bereich sind Ziergartenflächen von den Festsetzungen berührt. Durch umgebende stark versiegelte Flächen ergibt sich eine starke Verinselung dieser Grünbereiche mit deutlich anthropogenen Beeinflussungen. Artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen sind nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Verhältnisse nicht erkennbar.

Im Hinblick auf die Zielsetzung, gewerbliche Ergänzungsstrukturen für die Innenstadt zu ermöglichen und eine Innenentwicklung zu betreiben, wird auf die Festsetzung von Grünflächen verzichtet.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind auf den Flächen selbst und im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mit Ausnahme von Flurstück Nr. 46 im städtischen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind im Hinblick auf eine Planrealisierung deshalb voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Fläche in % ca.
Mischgebiete	0,52	79,8
Verkehrsflächen	0,13	20,2
Gesamtfläche	0,65	100

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In der Nachbarschaft befinden sich jedoch einige Baudenkmäler.

So liegt die Katholische Kirche St. Gertrud in ca. 100 m südlicher Entfernung. Die historisch gewachsene Randbebauung und das Kirchengrundstück werden durch die Planung nicht berührt. Auch die Blickbeziehungen erfahren keine Beeinträchtigung.

12. Örtliche Bauvorschriften

Der Schutz der Privatsphäre in Wohnungen ist ein wichtiges Gut und trägt maßgeblich zur Lebensqualität bei. Gerade im verdichteten Stadtraum und in der Nachbarschaft viel befahrener Straßen ist es deshalb städtebauliche Absicht, zur Wahrung der Aufenthaltsqualität Schutzvorkehrungen zu treffen. Für erdgeschossige Wohnungen, die im Nahbereich von Straßenverkehrsflächen errichtet werden, sind örtliche Bauvorschriften über die Ausführung der Brüstungen von Fenstern, Türen und Balkonen getroffen, die eine Einsichtnahmemöglichkeit von außen reduzieren. Dadurch wird sichergestellt, dass auf der der Straße zugewandten Seite ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung erreicht wird, was einen Beitrag zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse darstellt.

Durch die Vorgabe der zu verwendenden Materialien kann zusätzlich eine einheitliche Gestaltung der straßenzugewandten Seite neu entstehender Gebäude – auch gegenüber den umliegenden Gebieten – erreicht werden. Die zulässigen Materialien lassen hierbei ausreichende Spielräume für individuelle Ausführungen, entsprechen jedoch auch den ortstypischen Standards.

Werbung ist in der Regel ein wichtiges Gestaltungsmerkmal einer Geschäftsfassade. Unbestritten ist, dass Werbeanlagen zu einer Belebung von Geschäftsbereichen beitragen können. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren und auffallenden Anlagen führen. Zu große, optisch störende oder deplatzierte Werbeanlagen werden daher im Plangebiet ausgeschlossen.

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

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

1.1 Geologie / Böden

Naturräumlich ist der Planungsraum der Haupteinheit Dümmer Geestniederung und dem Naturraum Bersenbrücker Land mit der Untereinheit Dammer Berge, zuzurechnen. Es handelt sich dabei um eine typische Diluviallandschaft im Bereich eines glazialen Zungenbeckens. Aus sandig-kiesigem Substrat entstanden durch Verheidung podsolierte Böden.

Geologisch ist dieser Bereich der Innenstadt Lohne dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit mit Sand, Kies und Schmelzwasserablagerungen zuzuordnen.

Im Plangebiet herrschen anthropogene Böden als Plaggenesch (Sand, lehmiger Sand, sandiger Schluff, Plaggenauflage auf Geschieben und/oder fluviatilen Ablagerungen mit Sandlöß) vor.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

In unmittelbarer Nachbarschaft sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden. Eine Hochwassergefährdungssituation ist nicht gegeben.

Durch die bisherige teilweise intensive Versiegelung der Flächen ist nur eine eingeschränkte Anreicherung des Grundwassers möglich. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch diese oder unmittelbar benachbarte Nutzungen sind nicht bekannt. Der Grundwasserspiegel befindet sich bei ca. 29 – 30 m über NN. Angesichts der gut durchlässigen Lockergesteine, Kies ist von einer theoretisch hohen Grundwassergefährdung auszugehen. Wassergefährdende Nutzungen sind jedoch nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der teilweise stark versiegelten Fläche und dem ebenso versiegelten Umfeld ist mit einem typischen Stadtklima (trocken, warm, hohe Temperaturamplitude) und einer für derartige Nutzungen allenfalls geringen Frischluftproduktion zu rechnen.

Angesichts der relativ geringen Flächenneigung sind Luftbewegungen überwiegend durch Windeinflüsse bewirkt. Ausgesprochene Kaltluftleitbahnen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Durch die integrierte Lage der Flächen ist von einer geringen Windexponiertheit auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Aus kiesig sandigem Substrat entstanden im Naturraum Dammer Berge, durch Verheidung podsolidierte Böden, die typische Stieleichen-Birkenwaldstandorte als potenzielle natürliche Vegetation darstellen.

Das Vorkommen gefährdeter Arten ist im Geltungsbereich sowie im Planungsraum nicht bekannt.

Durch die Nutzungen der Fläche sowie die benachbarten Siedlungsbereiche ist eine sehr starke anthropogene Überprägung festzustellen.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich primär durch den Gebäudebestand sowie die öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt.

Insbesondere der Bereich des Busbahnhofes sowie die angrenzenden offenen Stellplatzflächen wirken als Baulücke und offene Flanke im Siedlungsbild. Die Gartenflächen im südlichen Geltungsbereich sind nur eingeschränkt einsehbar. Gemäß der rechtlichen Zulässigkeit wären auch Baukörper unmittelbar östlich des Busbahnhofes möglich – teilweise vorhandene Baukörper wurden in der Vergangenheit jedoch abgebrochen.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die dichte Besiedlung / Versiegelung des Geltungsbereiches und der randlichen Umgebung bestehen klimatische Vorbelastungen. Die verkehrlichen Aktivitäten auf den öffentlichen Verkehrsflächen erzeugen ebenfalls eine gewisse Belastungssituation, wie sie für Innenstadtbereiche typisch ist.

Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen sind an dieser Stelle nicht feststellbar.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. In der näheren Umgebung sind allerdings einige Baudenkmäler vorhanden.

Ökologisch bedeutsame Sachgüter sind nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Die intensiven anthropogenen Nutzungen beeinflussen sämtliche Umweltmedien und bewirken auch Wechselwirkungen zwischen den Medien. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die bereits beschriebenen hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

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

2.1 Boden

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird für einen größeren Teil der Fläche eine höhere Versiegelung der Böden vorbereitet. Insbesondere im südöstlichen Geltungsbereich können derzeit noch unversiegelte Bereiche baulich in Anspruch genommen werden, sodass der Oberboden damit verloren gehen kann. Ein schichtweises Abtragen der Böden und der behutsame Auftrag an anderer Stelle kann den Eingriff reduzieren.

Im Bereich des heutigen Busbahnhofes wird dagegen eine deutliche Entsiegelung stattfinden. Die bislang 100 %ige Versiegelung wird um mindestens 20 % verkleinert.

Gegebenenfalls kann der abgetragene Boden dort wieder angefüllt werden.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann angesichts einer vsl. eintretenden geringen, zusätzlichen Versiegelung allenfalls in reduziertem Umfang auf der Fläche selbst versickern. Angesichts der intensiven Mischgebietsnutzung ist auch eine ortsnahe Rückhaltung der Niederschläge kaum möglich.

Deshalb wird mit Ausnahme kleinerer Gartenbereiche eine komplette Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Festsetzung der Mischgebietsflächen mit der damit verbundenen baulichen Dichte können gegenüber der bisher zulässigen Nutzung der Flächen evtl. geringfügige, zusätzliche, kleinräumige Klimabeeinflussungen entstehen. Durch den leicht erhöhten Grad der Versiegelung entsteht evtl. ein tendenziell noch trockeneres und wärmeres Kleinklima.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Angesichts der sehr starken anthropogenen Beeinflussung des Geltungsbereiches werden allenfalls in sehr geringem Umfang vorhandene Kulturfolgerarten durch die intensivere Flächennutzung in andere städtisch geprägte Bereiche des Umfeldes verdrängt. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund des geringen Artenbesatzes und dieser Ausweichmöglichkeiten nicht zu befürchten.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind gegenüber den bisherigen B-Plan-Festsetzungen kaum zu erwarten, da nur die bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich Achtern Thun eine zur öffentlichen Verkehrsfläche verrückte Baugrenze erhalten und damit eine partiell optische Einengung des Straßenraumes bewirken. Gleichzeitig erfolgt eine Verbreiterung der Verkehrsflächen, sodass keine „beengten Räume“ zu erwarten sind.

2.6 Mensch / Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die beabsichtigten Nutzungsänderungen vsl. nicht zu erwarten.

Deutliche Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den umgebenden Straßen werden durch die Festsetzungen nicht eintreten. Belastungen durch den bisherigen Busbahnhof werden sogar entfallen.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Mischgebietsfestsetzung ermöglicht auch kulturelle Nutzungen. Die Baudenkmäler in der Nachbarschaft werden durch die Planänderung in ihrer Bedeutung und Ausprägung nicht tangiert.

2.8 Wechselwirkungen

Die bereits vorhandenen Wechselbeziehungen der Umweltmedien werden durch das Planungsvorhaben allenfalls geringfügig verändert. Insbesondere entstehen erhöhte Einflüsse durch Versiegelungsmaßnahmen auf Boden, Klima und Grundwasser.

Über die bereits vorab beschriebenen Beeinflussungen werden aber keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen erwartet.

3. Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB) gelten die durch die Änderung / Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit wird dem Vorhaben der Verdichtung des Innenbereiches gegenüber einer örtlichen Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine rechnerische Ermittlung von Eingriffen sowie deren Kompensation ist nicht erforderlich.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 07.06.2017

gez. Gerdsmeyer

L. S.

Bürgermeister

(Siegel)

Aufgestellt:
Osnabrück, 06.06.2017
Ri/Sc-15253011-03

Planungsbüro Hahm GmbH