

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 8
„Oldenburger Straße/
Bahnhofstraße“

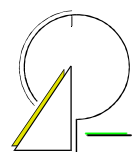
UMWELTBERICHT (Teil II)

Entwurf

03.06.2010

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Beschreibung des Planvorhabens	1
1.1.1	Angaben zum Standort / Art des Vorhabens / Festsetzungen	1
1.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	2
2.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	2
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte	3
2.1.1	Schutzgüter / Wechselwirkungen	3
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	5
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	5
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	5
2.3	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz	6
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standort / Planinhalt)	6
3.0	ZUSÄTZLICHE HINWEISE	6
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	6
3.2	Zusammenfassung	6

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens

Für eine Grundstücksfläche innerhalb der zentralen Ortslage von Rastede soll zur Verwirklichung eines konkreten Projektes (Bau eines Wohn- und Geschäftshauses) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 60 „Ortskern Rastede“ aufgestellt werden (s. Kap. 1.0 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße/Bahnhofstraße“).

1.1.1 Angaben zum Standort / Art des Vorhabens / Festsetzungen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Oldenburger Straße/Bahnhofstraße“ befindet sich im Ortskern von Rastede im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Denkmalplatz/Oldenburger Straße im Bereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortskern Rastede“. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Oldenburger Straße/Bahnhofstraße“ nicht geändert. Die Grundflächenzahl wird von GRZ 0,4 auf GRZ 0,6 und die Geschossflächenzahl von GFZ 0,8 auf GFZ 1,0 angehoben. Weitere Angaben zur Art des Vorhabens sowie zu den geplanten Festsetzungen können Kapitel 5.1 bis 5.5 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße/Bahnhofstraße“ entnommen werden“.

1.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,26 ha. Durch die Anhebung der Grundflächenzahl von GRZ 0,4 auf GRZ 0,6 und einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von 50 % auf GRZ 0,9 können im Geltungsbereich bis zu 0,237 ha dauerhaft versiegelt werden. Von einer Beschränkung der Grundflächenzahl auf maximal GRZ 0,8 gemäß § 19 (4) Satz 2, und damit einer Beschränkung der maximalen Flächenversiegelung auf 80 % (entspricht 0,21 ha), wird aus städtebaulichen Gründen abgesehen (s. Kap. 1.0 und 5.2 der Begründung).

Die vorliegende konkrete Objekt- und Freiflächenplanung sieht eine Flächenversiegelung von insgesamt rund 2.334 m² durch Gebäude und Nebenanlagen vor. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 88,6 %, welcher im Durchführungsvertrag festgesetzt wird. Somit wird die volle, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene Versiegelungsmöglichkeit durch das konkrete Vorhaben nicht ausgeschöpft. Zudem wird als Vermeidungsmaßnahme das Betonsteinpflaster (gerumpelt) im Bereich der Stellplatzflächen mit weitem Fugenabstand gesetzt und mit wasserdurchlässigem Material verfugt, so dass eine Versickerung eines Großteils des Regenwassers auf der Parkfläche weiterhin möglich ist.

Zur orts- und umweltgerechten Eingrünung des geplanten Objektes ist die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Die Stellflächen an der Bahnhofstraße werden mit 60 cm hohen Rotbuchenhecken eingefasst. Auch entlang der südlichen sowie in Teilbereichen auch entlang der westlichen Grenze wer-

den Rotbuchenhecken zur weiteren Einfassung des Grundstücks gepflanzt. Im Bereich von Zufahrten sowie um die Stellflächen an der Bahnhofsstraße wird die Höhe der Hecken auf 60 cm begrenzt, um das Sichtfeld für Autofahrer freizuhalten. Die Heckenabschnitte entlang der südlichen und westlichen Grenze sollen zur optischen Abgrenzung der Stellflächen und des Gebäudes gegenüber den benachbarten Grundstücke mit Wohnbebauung eine Endhöhe von ca. 1,80 – 2,00 m haben.

Entlang der Oldenburger Straße sowie an der Ecke Oldenburger Straße/Bahnhofstraße werden Hochstämme von Säulen-Hainbuchen gepflanzt. Damit werden die straßenbegleitenden Baumpflanzungen in der Bahnhofstraße sowie entlang der Oldenburger Straße nördlich der anliegenden Kreuzung optisch aufgegriffen.

Weitere Baumpflanzungen erfolgen im Bereich einer ca. 80 m² großen Grünfläche in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches neben den Stellflächen. Dieser Bereich wird als „Mitarbeitergarten“ bezeichnet und ist ebenfalls von Rotbuchenhecken eingefasst. Hier ist auch Raum für weitere, gestaltende Bepflanzungen und/oder die Anlage einer Sitzecke im Grünen. Zwischen dem geplanten Gebäude und der westlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich eine weitere ca. 119 m² große, zusammenhängende Grünfläche, die im Bereich der Bahnhofstraße durch eine niedrige Mauer an der Grenze zum Nachbargrundstück begrenzt wird. Durch die Anpflanzung von 5 ca. 3,50 m hohen, als Spalier gezogenen Linden wird die westliche Hauswand des geplanten Gebäudes zusätzlich eingegrünt (s. Freiflächenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße/Bahnhofstraße“).

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen

Das Landschaftsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 1989 führt in Bezug auf Siedlung, Industrie und Gewerbe die Reduzierung von weiterer Versiegelung von Flächen durch Überbauung auf ein Mindestmaß als Anforderung an Nutzungen auf. Diese Zielsetzung wurde in den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland von 1995 übernommen und dahingehend konkretisiert, dass wasserdurchlässige Wegematerialien verwendet werden sollten. Es werden keine weiteren konkreten Ziele für das Plangebiet benannt.

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand der vorhandenen städtebaulichen Situation bezogen auf die einzelnen relevanten Schutzgüter (s. Kap. 2.1). Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im aktuellen Zustand sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsänderung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte

2.1.1 Bestand

Im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 stellt der vormals gültige Bebauungsplans Nr. 60 „Ortskern Rastede“ aus dem Jahr 1989 mit örtlichen Bauvorschriften den Bestand dar. Die dort getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der maximal möglichen Flächenversiegelung sind maßgeblich für die Bewertung der einzelnen Schutzgüter und die Beurteilung des Eingriffsumfanges.

Im Bebauungsplan Nr. 60 wird ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 der damals gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 war innerhalb des Baugebietes eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO und somit eine Versiegelung bis zu 100 % möglich. Im Fall des Bebauungsplans Nr. 60 wurde die maximal zulässige Versiegelung durch gesonderte Festsetzung auf 80 % beschränkt. Darüber hinaus wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan Nr. 60 in zwei Baufenster eingeteilt, innerhalb derer Gebäude errichtet werden durften. Weitere Festsetzungen zur Grüngestaltung oder von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des hier zu betrachtenden Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 sind nicht erfolgt. Demnach war die Grüngestaltung der nicht überbaubaren Flächen sowie die damit verbundene Auswahl an Pflanzen und deren Qualität nicht vorgeschrieben und deren Beseitigung jederzeit möglich.

Die Fläche des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Oldenburger Straße/Bahnhofstraße“ wurde vor Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans vom damaligen Bestand (Gebäude, Gartenbepflanzung) freigeräumt. Dies war entsprechend den o. g. Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 60 zulässig, da dieser keinerlei Festsetzungen enthält, die einen Bestandsschutz begründen. Eine Kartierung des vorherigen Bestandes war demnach nicht möglich und zur Beurteilung des Eingriffsumfanges nicht notwendig.

2.1.2 Schutzgüter / Wechselwirkungen

Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Oldenburger Straße/Bahnhofstraße“ sind gegenwärtig keine besonderen Wertigkeiten der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft vorhanden. Das Plangebiet liegt im Ortskern von Rastede innerhalb bebauter Bereiche, in denen die Nutzungen die aktuelle bzw. potenzielle Leistungsfähigkeit der Schutzgüter bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt einschränken oder überlagern.

Im Zusammenhang mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind u. a. gesundheitliche Aspekte von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind daher auch die Auswirkungen durch Schallimmissionen zu untersuchen.

Schallimmissionen (Gewerbe, Verkehr)

Im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung wurden die unterschiedlichen Aspekte des Immissionsschutzes beurteilt. Hierzu zählen zum Einen die Emissionen aus dem Plangebiet, welches durch die geplanten Nutzungen entstehen (Wohnen, Gewerbe), zum Anderen sind die Verkehrslärmsimmissionen zu beurteilen, die auf das Plange-

biet einwirken. Diese werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kap. 4.3 (Belange des Immissionsschutzes) und 5.5 (Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG) ausführlich erläutert.

Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation wurde seitens eines Gutachters (Jacobs, Papenburg) eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Hierin wurden die zu erwartenden Immissionen durch Berechnung prognostiziert und mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) bzw. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die umliegenden Gebietsnutzungen verglichen.

Aus der Beurteilung ergibt sich, dass durch den Betrieb des Wohn- und Geschäftshauses keine Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten sind. Die Immissionswerte der TA Lärm werden sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Gemäß den Vorgaben der TA-Lärm entfällt eine Ermittlung der Vorbelastung, da die o. g. Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten tags und nachts um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Eine entsprechend der TA Lärm relevante Erhöhung der Verkehrsgerausche auf den öffentlichen Straßen durch den An- und Abfahrtsverkehr des Grundstücks in einem Abstand bis zu 500 m wurde nicht ermittelt.

Im Weiteren wurde eine Untersuchung der Verkehrslärmsituation, ausgehend von der Belastung der Oldenburger Straße (K 131) und der Bahnhofstraße durchgeführt. Diese ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) innerhalb des Plangebietes im Nahbereich überschritten werden. Dementsprechend wurden die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 bzw. die erforderlichen Schallschutzklassen gem. VDI 2719 ermittelt und Festsetzungen für den passiven Schallschutz (Anforderungen an Außenbauteile der Gebäude) für Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vorgeschlagen. Diese Festsetzungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

Im Rahmen der aktuellen Planung erfolgt eine Veränderung der Baugrenzen sowie eine leichte Erhöhung des maximal versiegelbaren Flächenanteils von bisher 80 % auf künftig 88,6 %, die städtebaulich begründet wird (s. Kap. 1.0 und 5.0 der Begründung). Dies entspricht einer Erhöhung der maximal zulässigen Flächenversiegelung um ca. 227 m². Über die Freiflächengestaltung werden die dadurch bedingten geringfügigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt kompensiert, so dass es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommt (s. Kap. 2.2.1).

Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhandenen Baudenkmäler wie u. a. die Kirche oder die Pastorei zu beachten. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Denkmalschutzamt des Landkreises Ammerland hat ergeben, dass keine Auswirkungen auf diese Strukturen durch die Planung verursacht werden.

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass deren Wechselwirkungen untereinander an dieser Stelle betrachtet werden. Da es durch den geringen Änderungsumfang und die festgesetzte Freiraumgestaltung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommt, sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Oldenburger Straße/Bahnhofstraße“ keine sich verstärkenden Wechselwirkungen absehbar, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter führen.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Durch die Überplanung des Grundstückes Bahnhofstraße/Oldenburger Straße werden die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortskern Rastede“ nicht berührt. Die Planung trägt zur Steigerung der Attraktivität des innerörtlichen Standortes im Hinblick auf eine zeitgemäße und umgebungsverträgliche bauliche Entwicklung bei und leistet somit einen Beitrag zur Stärkung des Ortskerns. Indirekt wird dadurch einer Neuausweisung von Bauflächen in Ortsrandlagen und einem weiteren Flächenverbrauch für Siedlung und Gewerbe entgegengewirkt. Um die Flächenversiegelung beim Bau des geplanten Objektes möglichst gering zu halten, wird jeweils ein 1 m breiter und 3 bzw. 4 m langer Mittelstreifen auf den Stellflächen an der südlichen Gebäudeseite nicht vollständig versiegelt. Statt dessen werden die Stellflächen mit extra weitem Fugenabstand gepflastert (Betonsteinpflaster gerumpelt) und mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Splitt) verfugt. Mit der Materialauswahl und Bauweise wird sowohl den hohen optischen Anforderungen in diesem Bereich (Umgebungsschutz für die Baudenkmale gem. § 8 NDSchG), als auch dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung in Bezug auf die Flächenversiegelung Rechnung getragen.

Die Ausgestaltung von Gebäude- und Raumkanten wurde aufgrund der in der näheren Umgebung vorhandenen, denkmalgeschützten Objekte mit der Denkmalpflege abgestimmt und fügt sich somit harmonisch in das Ortsbild ein. Die Gestaltung der Flächen wurde zudem in einem eigens angefertigten Freiflächenplan mit Angaben zu den zu verwendenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten für die Baum- und Heckenpflanzungen dargestellt. Objektplanung sowie der Freiflächenplan werden rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 sowie Anlage zum Durchführungsvertrag gem. § 12 (3) BauGB. Somit ist auch die Grüngestaltung des Plangebietes gemäß Freiflächenplan verbindlich vorgeschrieben und umzusetzen. Durch die Festsetzung von Anpflanzungen und Grünflächen werden der siedlungstypischen Fauna auch in Zukunft geeignete Rückzugs- und Nahrungsräume zur Verfügung stehen. Besonders Einzelbäume und Hecken aus heimischen Gehölzarten stellen beliebte Niststandorte für Vögel innerhalb von Ortschaften dar. Darüber hinaus sorgen die Verdunstungsleistung und die staubfilternden sowie schattenspendenden Eigenschaften der festgesetzten Laubbäumen und Hecken für einen Ausgleich möglicher negativer Auswirkungen des geringfügig erhöhten Versiegelungsgrades im Hinblick auf das lokale Kleinklima. Bei Abgang einzelner oder mehrerer Gehölze, sind diese entsprechend gemäß den Vorgaben im Freiflächenplan zu ersetzen. Auf diese Weise wird die Art und Qualität der Bepflanzung des Grundstückes für die Dauer der Gültigkeit des Bebauungsplans Nr. 8 sichergestellt. Damit gehen die Festsetzungen in Bezug auf die für Natur und Landschaft relevanten Aspekte weit über den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ hinaus. Dies dient der Kompensation der geringfügigen negativen Auswirkungen durch den erhöhten Versiegelungsgrad.

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist entsprechend den oben getroffenen Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern bzw. zu deren Wechselwirkungen untereinander mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB) wird somit nicht vorbereitet.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine bauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 60 „Ortskern Rastede“ zuläs-

sig. Demzufolge darf die maximale Flächenversiegelung innerhalb des als Mischgebiet festgesetzten Geltungsbereichs 80 % betragen. Die Gestaltung der nicht überbaubaren Bereiche wäre dem Inhaber bzw. Nutzer des Grundstückes freigestellt. Die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen würden bestehen bleiben. Änderungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht ergeben.

2.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Oldenburger Straße/Bahnhofstraße“ werden, wie oben geschildert, keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Somit besteht auch keine Notwendigkeit zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Durch die vorliegende Planung wird eine geringfügige Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes ermöglicht, wodurch ein Beitrag zur Vermeidung von Neuausweisungen von Baugebieten geleistet wird. Um die Flächenversiegelung zu verringern, werden auf den Stellflächen wasserdurchlässige Materialien (s. Kap. 2.2.1) verwendet. Die im Durchführungsvertrag festgesetzte Gestaltung der Flächen außerhalb der Baugrenzen, namentlich die Bepflanzungen und Grünflächen, entfalten positive Wirkung in optischer (Ortsbild) und kleinklimatischer Hinsicht sowie in Bezug auf eine siedlungstypische Fauna, die von der Anreicherung mit standorttypischen naturnahen Strukturen und deren vertraglicher Sicherung profitiert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standort / Planinhalt)

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen bereits durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich erfassten Bereich, für den entsprechend aktueller Gestaltungsabsichten eine Modifikation der Festsetzungen angestrebt wird. Insofern sind Alternativen zu Planungsstandort und -inhalt nicht gegeben.

3.0 ZUSÄTZLICHE HINWEISE

3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

3.2 Zusammenfassung

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sollen zur Ermöglichung des Baus eines Wohn- und Geschäftshauses modifiziert und die maximal überbaubare bzw. versiegelbare Fläche geringfügig erhöht werden. Mit der vorgesehenen Veränderung wird den aktuellen konkreten städtebaulichen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, so dass eine optimale bauliche Entwicklung auf den zur Verfügung stehenden Flächen erreicht wird. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Situation und der durch Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzten Gestaltung der Flächen außerhalb der Baugrenze keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Oldenburger Straße/Bahnhofstraße“ zurück bleiben.