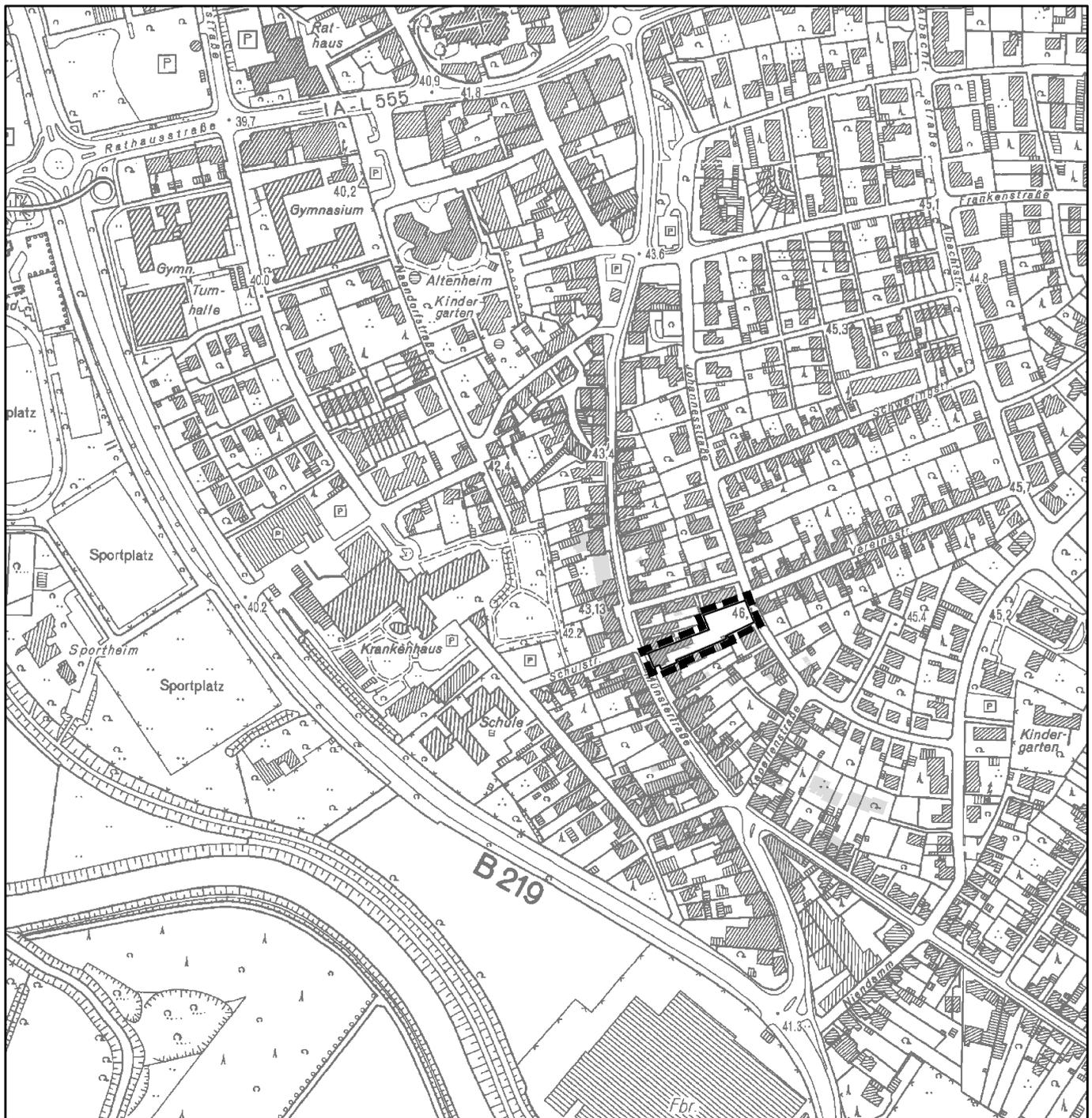


Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.42 "Pflegeeinrichtung Münsterstraße - Johannesstraße"

Begründung



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



Stadt Greven –
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.42
„Pflegeeinrichtung Münsterstraße - Johannesstraße“

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-16228011-10 / 13.02.2018

Inhalt:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I: Begründung zum Bauleitplanentwurf..... | 4 |
| 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren..... | 5 |
| 3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes | 6 |
| 4. Situation des Planbereiches..... | 6 |
| 5. Städtebauliches Planungskonzept | 7 |
| 5.1 Art der Bebauung | 7 |
| 5.2 Maß der Bebauung / Bauweise | 7 |
| 5.3 Gestaltung..... | 9 |
| 6. Erschließung..... | 10 |
| 6.1 Verkehrserschließung..... | 10 |
| 6.2 Ver- und Entsorgung | 10 |
| 7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit | 11 |
| 7.1 Immissionsschutz..... | 11 |
| 7.2 Altlasten | 11 |
| 7.3 Natur und Landschaft / Begrünung | 12 |
| 7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz..... | 12 |
| 8. Denkmalschutz..... | 13 |
| 9. Planverwirklichung / Bodenordnung | 13 |
| 10. Flächenbilanz..... | 13 |
| II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen | 14 |
| 1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden..... | 14 |
| 1.1 Geologie / Boden..... | 14 |
| 1.2 Gewässer / Grundwasser | 15 |
| 1.3 Klima / Lufthygiene..... | 15 |
| 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften..... | 15 |
| 1.5 Orts- / Landschaftsbild | 15 |
| 1.6 Mensch / Gesundheit..... | 16 |
| 1.7 Kultur / Sachgüter..... | 16 |
| 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..... | 17 |
| 2.1 Boden..... | 17 |
| 2.2 Wasser | 17 |
| 2.3 Klima / Lufthygiene..... | 17 |
| 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften..... | 18 |
| 2.5 Orts- / Landschaftsbild | 18 |
| 2.6 Mensch / Gesundheit..... | 18 |
| 2.7 Kultur / Sachgüter..... | 18 |

| | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 19 |
| 3.1 | Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen | 19 |
| 3.2 | Eingriffs- / Ausgleichsregelung | 19 |

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.42 „Pflegeeinrichtung Münsterstraße-Johannesstraße“ beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Greven, Flur 102 und wird durch die Flurstücke Nr. 368, 369, 370, 373, 374 und 995 gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan der Stadt Greven mit Stand vom 11.02.2016.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Auf Antrag von Claus Schlüter (Schlüter Architekten u. Ingenieure GbR) soll für eine vorhabenbezogene Bebauung der Grundstücke Johannesstraße 30 und Münsterstraße 71 Planungsrecht geschaffen werden. Es ist vorgesehen, an der Johannesstraße sowie an der Münsterstraße je ein Gebäude in seniorengerechter Bauausführung zu errichten. An der Münsterstraße sollen zusätzlich Tagespflegeeinrichtungen für Senioren entstehen. Vorhabenträger ist Herr Guido Venschott, Mühlenstraße 120, 48268 Greven.

Das Bauvorhaben, das sich im Geltungsbereich zweier Bebauungspläne befindet, ist auf Basis der Festsetzungen dieser Bebauungspläne nicht genehmigungsfähig. Es erfüllt jedoch die grundlegenden Voraussetzungen zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich des Planes um einen Teil eines heterogen ausgebildeten Wohngebietes mit gewerblichen Einzelnutzungen. Die bauliche Substanz ist partiell von geringerem Wert. Mit der Planung soll eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Flächen bewirkt werden. Insofern kann ein Verfahren gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Rechtskraft dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verliert der jeweils überlagerte Teil der Ursprungs-Bebauungspläne Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ sowie Nr. 5 „Albachten Esch“ – Neufassung seine Wirkung.

Parallel zur Aufstellung und als Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch den Vorhabenträger ein Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) erstellt.

Mit dem Bauvorhaben wird eine maßstabsgerechte Nachverdichtung des Siedlungsbereiches zur Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum mit Pflegeeinrichtungen ermöglicht.

3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 (FNP) der Stadt Greven sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Bereiche als „Mischgebiete“ dargestellt. Eine Richtfunktrasse tangiert den nord- / östlichen Teil. Westlich wird der Geltungsbereich mit der Münsterstraße als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ begrenzt.

Mit den beabsichtigten Nutzungen entspricht das Vorhaben der planungsrechtlichen Vorgabe. Somit sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südlichen Teil des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Greven und ist weitgehend von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich dabei um einen zentrumsnahen Bereich, der nur etwa 550 m Luftlinie vom Rathaus entfernt ist. Wichtige Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelnahversorgung, Krankenhaus etc.) befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Durch eine sehr dichte Bebauung in den Randbereichen der umgebenden Erschließungsstraße ergibt sich eine relative offene Blockinnensituation. Die benachbarte Bebauung ist ein- bis dreigeschossig. Das im Planungsbereich befindliche Gebäude Münsterstraße Nr. 71 weist als giebelständiges Gebäude drei Geschosse zur Straße und zwei Geschosse bei dem rückwärtigen Anbau auf. Nördlich grenzt ein eingeschossiges traufständiges Haus an. Südlich befindet sich ein um ca. 5 m zurückspringendes dreigeschossiges Gebäude – ebenfalls traufständig.

In diesem Gebäude befindet sich erdgeschossig eine gewerbliche Nutzung (Fliesenverlegung und -handel). Das Haus mit der Hausnummer 71 im Geltungsbereich hat ebenfalls eine gewerbliche Erdgeschossnutzung (Fotostudio). Das nördliche Nachbarhaus sowie die unmittelbaren Nachbargebäude an der Johannesstraße dienen ausschließlich dem Wohnen. Das bestehende Planungsrecht teilt den neuen Geltungsbereich entsprechend der ehemaligen Grundstückssituation. Die Flurstücke Nr. 373 und 374 sind Bestandteil des B-Planes Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ (vom 28.10.1985), der folgende Festsetzungen aufweist:

„Mischgebiet“ / geschlossene Bauweise / GRZ 0,4 / GFZ 1,0 / maximal III Vollgeschosse (im vorderen Teil) bzw. I Vollgeschoss (im hinteren Teil). Die überbaubaren Grundstücksflächen reichen von der Münsterstraße in ganzer Grundstücksbreite bis zur östlichen Wand des bestehenden Anbaus. Die Flurstücke Nr. 368, 369, 370 sind bislang Bestandteil des B-Planes Nr. 5 „Albachten Esch“ – Neufassung (vom 14.05.1970). Dieser weist folgende Festsetzungen für das unbebaute Grundstück auf:

„Reines Wohngebiet“, offene Bauweise / GRZ 0,4 / GFZ 0,7 / maximal II Vollgeschosse / Satteldach mit 40 ° Neigung. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen mit 5 m Abstand zur Johannesstraße eine Tiefe von ca. 14 m auf. Das Gelände hat zwischen den beiden Verkehrsflächen ein deutliches Gefälle in westlicher Richtung. Der Höhenunterschied beträgt ca. 2,6 m. Während der westliche Geltungsbereichsteil vollständig durch Gebäude, Stellplatzflächen und Zuwegung versiegelt ist, weist der mittlere Bereich eine deutliche Begrünung mit Großbaumbestand auf. Der östliche Teil ist stark ruderalisiert und weist aktuell keine Nutzung auf. Es wurde in der Vergangenheit wohl als Garten genutzt.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Es ist vorgesehen, den gesamten Geltungsbereich intensiv baulich zu nutzen und dabei die randlichen Nutzungsstrukturen angepasst zu ergänzen. Primär soll Wohnraum für betagtere Personen entstehen, um so der Bedarfsituation in der Stadt zu entsprechen.

5.1 Art der Bebauung

Mit der Art der baulichen Nutzung wird den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes nachgekommen und gleichzeitig die bisherigen B-Plan-Festsetzungen nutzungsspezifisch weiterentwickelt. An der Münsterstraße soll einerseits eine Wohnnutzung für eine Gruppe von Mietern (Senioren ab 55 Jahren) sowie für Personen mit mindestens Pflegegrad 1 vorgesehen und andererseits Versorgungs- und Pflegeeinrichtungen als Dienstleistung für diese Bewohner sowie ggf. weitere Nutzer als Tagespflege ermöglicht werden. Diese beiden Nutzungen werden in einem Baugebiet mit der Bezeichnung: M_{MFH} zugelassen. Ausnahmsweise können zudem nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, sofern diese unmittelbar der Wohnnutzung dienen.

An der Johannesstraße soll ein Mehrfamilienhaus mit Wohnungen für Senioren (Personen ab 55 Jahren) und für Personen mit mindestens Pflegegrad 1 entstehen. Eine Nutzung der Pflegeeinrichtungen des Gebäudes an der Münsterstraße ist als Option für die Bewohner der Johannesstraße vorgesehen. In diesem Teil des Geltungsbereiches ist nur eine Wohnnutzung vorgesehen. Diese wird in einem Baugebiet mit der Bezeichnung W_{MFH} zugelassen. Ausnahmsweise können bis zu drei Wohnungen bis zu einer Größe von jeweils 55 m² Pflegekräften und begleitenden Angehörigen zur Wohnnutzung überlassen werden.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine große Verdichtung der verfügbaren Flächen ermöglichen. Entsprechend der zentralen Lage des Grundstückes im Grevener Siedlungsbereich und dem Ziel der Förderung einer angemessenen Verdichtung in bereits ausgewiesenen Baugebietsflächen soll eine hohe, bauliche Flächeninanspruchnahme in den straßenorientierten Bereichen zugelassen werden. Neben der Bodenbeanspruchung durch die hochbaulichen Anlagen sind insbesondere für Stellplätze und deren Zufahrten Flächen erforderlich, die eine ebenfalls intensive Inanspruchnahme des Grundstückes erfordern.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen begrenzen die baulichen Anlagen in deren aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan resultierenden Umfang. Beide Baugebiete werden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 belegt. Damit liegt der nordöstliche Bereich zwar um 0,1 über demjenigen eines WA-Gebietes – der südwestliche Bereich unterschreitet den Maximalwert eines MI-Gebietes um 0,1. Diese geringen Abweichungen resultieren allerdings im Wesentlichen aus der Abgrenzung der beiden Gebiete zueinander. Bei einer Verschiebung der „Knödellinie“ (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) wäre ohne Änderung der Baukörper eine Orientierung an den Oberwerten der BauNVO möglich.

Vor diesem Hintergrund wird die bauliche Dichte als durchaus vertretbar erachtet. Eine Inanspruchnahme der Option des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist möglich. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 beziehungsweise 1,1 begrenzt. Eine Erhöhung der baulichen Dichte findet damit in beiden Gebietsteilen statt.

Die Höhenausprägung der mehrgeschossigen Baukörper wird durch maximale Höhen von 54 bzw. 55,3 m ü. NHN begrenzt. In Kombination mit der maximalen Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ergeben sich daraus ca. 11,70 m bzw. 13,00 m hohe Baukörper. Die Obergeschosse beider Baukörper springen teilweise von den Außenmauern der unteren Geschosse zurück, um die Baumasse optisch zu reduzieren. Damit entsteht kein Konflikt zu den benachbarten Baukörperhöhen.

Die Baukörper des Vorhabens werden durch Baugrenzen bzw. Baulinien eng fixiert, um eine straßenorientierte Realisierung zu gewährleisten. Bei dem Baukörper an der Münsterstraße sind teilweise Baulinien erforderlich, um einen Anbau an das Nachbargebäude Nr. 73 zu bewirken sowie aus bauordnungsrechtlichen Regelungen bestehende Abstandsforderungen unterschreiten zu können. Die „gewachsene Enge“ der Straßenrandbebauung soll zur Wahrung des Charakters der Münsterstraße erhalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Platzierung der Baugrenzen so begrenzt, dass eine Baukörperstellung an den Verkehrsflächen erfolgt und die rückwärtigen Grundstücksteile von Gebäuden freigehalten werden.

Die PKW-Stellplätze werden in einem Bereich konzentriert und teils als offene Abstellmöglichkeit, teils unterhalb eines Gebäudekörpers vorgesehen.

Für den Baukörper an der Johannesstraße wird eine offene Bauweise vorgesehen, um den Charakter des Umfeldes zu wahren.

| 5.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ergibt sich im Wesentlichen aus den Ansichten und Beschreibungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Bebauungsplan setzt nur Höhenbegrenzungen sowie die Baukörperstellung durch überbaubare Grundstücksbereiche fest.

Mit der Dachform als Flachdach wird einer unverträglichen Höhenentwicklung der Baukörper entgegengewirkt. Die Dachlandschaft des Umfeldes stellt sich als sehr heterogen dar. Ein Flachdach ist auf dem Baukörper Münsterstraße Nr. 65 bereits vorhanden. Insofern werden bestehende Gestaltungsansätze aufgegriffen.

Das Vorhaben wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven erörtert und in gestalterischer Hinsicht angenommen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt wie bislang einerseits von der Münsterstraße, andererseits über die Johannesstraße. Die Münsterstraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße unmittelbar mit dem klassifizierten Straßennetz (B 219) verknüpft. Durch die neu zugelassenen Nutzungen wird (gegenüber der bisherigen Rechtssituation) keine nennenswert veränderte Kfz-Frequenz erwartet. Um den öffentlichen Verkehrsraum nicht mit abgestellten Kraftfahrzeugen zu belasten, sind ausreichend Stellplätze in der Plangebietsfläche vorgesehen. Die 16 Stellplätze für die Bewohner sowie Gäste werden im östlichen Teil des Geltungsbereiches teils offen und teils unter dem Baukörper Johannesstraße 30 untergebracht.

Die Zufahrt soll in Berücksichtigung der Geländesituation, und um Belastungen auf der Johannesstraße zu vermeiden, ausschließlich von der Münsterstraße erfolgen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer (Schmutzwasser) werden über die vorhandene Kanalisation in den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet und der Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücksflächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auftritt, wird auf dem Grundstück versickert.

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

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Angesichts der relativ großen Entfernung der Plangebietsnutzungen zu stark belasteten Verkehrsflächen ist nicht von erheblichen, verkehrlich bedingten Immissionen im Geltungsbereich auszugehen. Die Geschwindigkeit ist bei den angrenzenden Verkehrsflächen auf 50 km/h begrenzt. Aufgrund der jeweiligen örtlichen Situation kann diese Geschwindigkeit jedoch nicht jederzeit durchgängig gefahren werden.

Zum Schutz der Bewohner werden zudem kontrollierte Wohnraumlüftungen vorgesehen.

Weitere erhebliche Immissionen (z.B. gewerblicher Art), die ggf. zu einem gesonderten Schutzanspruch des Geltungsbereiches führten, sind nicht erkennbar.

Von den neuen Nutzungen sind keine für die Nachbarschaft unverträglichen Emissionen zu erwarten. Auch die Konzentration der Pkw-Fahrbeziehungen durch eine Stellplatzzufahrt bewirkt angesichts der relativ geringen Frequenz keine erheblichen Belastungen bei den angrenzenden Nutzungen.

7.2 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI. NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

Auch in der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Altlasten bekannt.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich stellt sich bereits in größeren Teilen als versiegelte Fläche dar. Gehölze sind nur im mittleren Grundstücksteil in geringem Umfang vorhanden. Ein Ahornbaum befindet sich im Bereich des neuen Gebäudes an der Johannesstraße und muss deshalb gefällt werden.

Im Bereich zwischen den beiden Bauköpern sollen im Zuge der Gartengestaltung neue Laubbäume gepflanzt werden.

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

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangeltungsbereiches und dem Ziel der innerstädtischen Nachverdichtung wird auf eine explizite Festsetzung von Grünflächen verzichtet.

Da keinerlei Bezüge zur freien Landschaft bestehen, liegen keine Einflüsse auf das Landschaftsbild vor. Das Ortsbild wird durch die Berücksichtigung der Ergebnisse des Abstimmungsprozesses mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Greven angemessen weiterentwickelt.

7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit der intensiven Nutzung des bereits planungsrechtlich vorbereiteten Siedlungsstandortes wird dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) entsprochen und 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.

Mit diesem Vorgehen wird auch grundsätzlichen Klimaschutzziele entsprochen, da die intensive bauliche Inanspruchnahme der Flächen kaum weitergehende Einflüsse innerhalb des verdichteten Siedlungsraumes aufweist. Konkrete Maßnahmen der Berücksichtigung des Klimaschutzes können im Zuge der weiteren Realisierung erfolgen.

Unter Beachtung der Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung wird gegenüber dem Bestand eine deutliche Verbesserung bauklimatischer Aspekte zu erwarten sein.

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.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen können in Siedlungsbereichen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Greven und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Deshalb ist ein Einsatz bodenordnerischer Instrumente entbehrlich.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1.600 m² auf.

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.

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

1.1 Geologie / Boden

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

Nach dem Geodatenserver des Kreises Steinfurt handelt es sich grundsätzlich um besonders schutzwürdige Böden (Plaggenesch). Es handelt sich um Flugsande und um die Bodenarten Podsol/Gley (sandig).

Ein Versickerungsgutachten¹ zeigt bis 1,5 m Tiefe: Auffüllung (Mutterboden, Ziegelschuttreste); bis 2,0 m: Feinsand, schwach schluffig, grau; bis 3,5 m: Feinsand, mittelsandig, grau.

Die rechtlich zulässige Versiegelung resultiert aus den Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplanes mit einer GRZ von 0,4. Daraus ergibt sich eine bisherige maximale Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche.

Durch die vorhandene Bebauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen ist eine Teilversiegelung der Fläche gegeben.

¹ conterra, B-Plan 2.42 Pflegeeinrichtung Münsterstraße-Jahnstraße, Projekt 150317-GRE-MÜN, Bestimmung der Durchlässigkeit, Greven, 07.04.2017

1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässer sind in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Fließgewässer (die Ems) weist einen Abstand von ca. 350 m auf. In diesem Bereich ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Durch die bisherige tatsächliche bzw. die rechtlich mögliche Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers teilweise stark eingeschränkt. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt. Der Grenzflurabstand beträgt ca. 12 dm.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der bereits versiegelten Flächen ist innerhalb des Geltungsbereiches von einem stadttypischen Kleinklima auszugehen. Die angrenzenden Verkehrsflächen verstärken diese klimatische Situation. Eine geringe Ausgleichswirkung geht von den großkronigen Gehölzen im mittleren Teil des Geltungsbereiches aus. Angesichts der umgebenden Bebauung ist im unmittelbaren Umfeld nicht vom Vorhandensein von Kaltluftbahnen auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist nicht bekannt. Hinweise oder Strukturen, die ein derartiges Vorkommen wahrscheinlich machen, liegen an dieser relativ dicht besiedelten Stelle des Ortes nicht vor.

Bei dem nächst gelegenen ökologisch hochwertigeren Bereich handelt es sich um den Niederungsraum der Ems. Dieser ist in ca. 300 m südwestlicher Entfernung als Biotop (BK 3811-907), als Naturschutzgebiet (093 – Emsaue Süd) sowie nahezu deckungsgleich als FFH – Gebiet (DE – 3711 – 301) Emsaue bestimmt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld wesentlich durch Verkehrsflächen sowie sehr unterschiedlich gestaltete Baustrukturen geprägt. Aufgrund der Straßenverläufe mit unmittelbar angrenzenden Gebäudefronten sind nur eingeschränkte Blickbeziehungen möglich. Eine Einblicknahme in die rückwärtigen Grundstücksbereiche ist kaum möglich. Sichtverbindungen zur freien Landschaft sind nicht vorhanden.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Geltungsbereich befindet sich in einem großflächigen, dicht bebauten Siedlungsbereich.

Die Situation ist von einem engen Verbund wohnbaulicher, geschäftlicher und verkehrlicher Nutzungen bestimmt. In diesem Zusammenhang bewirkt die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Münsterstraße das größte Belastungspotenzial. Aufgrund der Gebietstypik (Mischgebiet) und der tatsächlichen örtlichen Situation (Durchschnittliche Frequentierung / Geschwindigkeitsniveau) wird nicht von einem Vorkommen erheblicher Belastungen ausgegangen.

Sonstige potenzielle Belastungen der menschlichen Gesundheit (z.B. gewerblicher Art) 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.

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

2.1 Boden

Durch die Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine rechtlich erhöhte Versiegelung der Flächen vorbereitet. Bei der Baumaßnahme wird das Grundstück jedoch vorwiegend im bereits versiegelten Bereich neu bebaut. Der an der Johannesstraße gelegene Grundstücksteil mit seinem noch vorhandenen, allerdings durch anthropogene Nutzungen stark beeinflussten Oberboden wird neu in Anspruch genommen. Es handelt sich mit ca. 68 % bei dem W_{MFH} und ca. 71 % bei dem M_{MFH} um einen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erhöhten Umfang.

Im Zuge einer Rammkernsondierung im mittleren Plangebietsbereich wurden unter einer ca. 1,5 m starken Schicht von Mutterboden mit Ziegelschuttresten schwach schluffige Feinsande angetroffen.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der zu erwartenden Versickerungseigenschaften des Bodens allenfalls teilweise auf der Fläche selbst versickern. Die Durchlässigkeitsbestimmung² stellt einen Durchlässigkeitsbeiwert von $1,57 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ (Mittelwert) dar. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann somit mittels geeigneter Versickerungseinrichtungen auf der Fläche selbst versickern. Ein Notüberlauf kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist deshalb nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird getrennt entsorgt.

2.3 Klima / Luftthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Durch den vergleichbaren Umfang der Versiegelung ergibt sich voraussichtlich keine geänderte Temperaturamplitude. Durch eine Neubepflanzung der zukünftigen Innenbereichsflächen kann ein ausreichender Begrünungsumfang innerhalb der verdichteten Siedlungsfläche erreicht werden. Damit sind auch zukünftig mikroklimatische Ausgleichseffekte innerhalb des Geltungsbereiches erzielbar.

² conterra, B-Plan 2.42 Pflegeeinrichtung Münsterstraße-Johannesstraße, Projekt 150317-GRE-MÜN, Bestimmung der Durchlässigkeit, Greven, 07.04.2017

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung voraussichtlich nicht ändern. Die neue Flächennutzung entspricht in Art und Maß des möglichen Eingriffsumfangs im Wesentlichen der bislang zulässigen Nutzung, sodass einzelne Arten/Lebensgemeinschaften kaum weitergehend berührt sind. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht erkennbar. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist eine zumindest teilweise erforderliche Fällung der vorhandenen Bäume nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des jeweiligen Jahres vorzusehen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Geringfügige Auswirkungen auf das Ortsbild sind insofern zu erwarten, dass eine bislang bereits zulässige hochbauliche Nutzung zukünftig realisiert und eine langjährig vorhandene Baulücke im Bereich Johannesstraße geschlossen wird. Die vorgesehene Flachdachbebauung wird Bestandteil des hinsichtlich der Dachlandschaft heterogenen Ortsbildes. Eine verträgliche Höhenentwicklung wird gewährleistet. Eine optische Beeinflussung des Landschaftsbildes tritt nicht ein.

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 neuen Festsetzungen keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Nutzungsänderung gegenüber den bislang zulässigen Nutzungen nicht eintreten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Beeinträchtigungen durch Immissionen erkennbar. Insbesondere der durch Gebäude abgeschirmte Innenbereich ermöglicht eine schalltechnisch verträgliche Aufenthaltssituation.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die bauliche Nutzung eines bislang teilweise bereits versiegelten und baulich beanspruchten Stadtraumes wird grundsätzlich kein neuer Eingriff bewirkt aber ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden.

Im Hinblick auf das Ziel, eine für Wohnbebauung bereits planungsrechtlich vorbereitete Fläche einer intensiven baulichen Nutzung bzw. einer baulichen Erstinanspruchnahme im Sinne einer Innenentwicklung zuzuführen, bedeuteten weitergehende Vermeidungsmaßnahmen i.d.R. eine Reduzierung der Intensität der Flächenausnutzung. Da jedoch gerade eine intensive Nutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes gewünscht ist, werden keine Möglichkeiten für nennenswerte weitere Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen gesehen. Die verbleibenden sehr geringen Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a, Abs. 2, Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:

Osnabrück, 13.02.2018

Ri/Sc-16228011-10

Planungsbüro Hahn GmbH