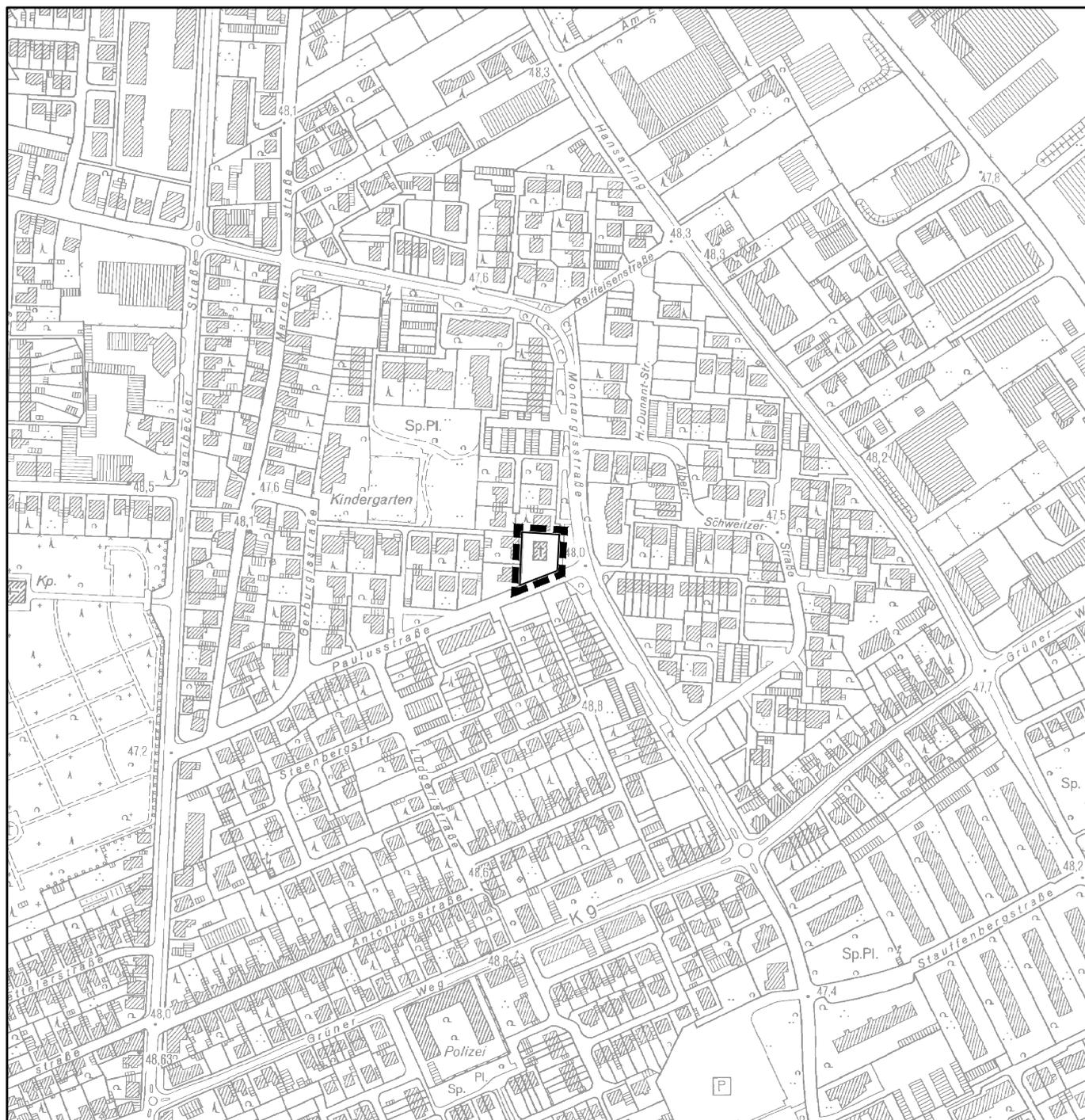


Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7.11 "MFH Paulusstraße - Montargisstraße"

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

Stadt Greven –
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7.11
„MFH Paulusstraße – Montargisstraße“

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-17076011-04 / 04.05.2017

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 / Altstandort.....	11
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung	11
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	14
1.3 Klima / Luftthygiene.....	15
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften.....	15
1.5 Orts- / Landschaftsbild	15
1.6 Mensch / Gesundheit.....	16
1.7 Kultur / Sachgüter.....	16
1.8 Wechselwirkungen	16
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	17
2.1 Boden.....	17
2.2 Wasser	17
2.3 Klima / Luftthygiene.....	17
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften.....	18
2.5 Orts- / Landschaftsbild	18
2.6 Mensch / Gesundheit.....	18
2.7 Kultur / Sachgüter.....	19
2.8 Wechselwirkungen	19

2.9 Nichtdurchführung der Planung	19
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	20
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung	20
III: Verfahren	21

| I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

| 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7.11 „MFH Paulusstraße – Montargisstraße“ beschlossen. Am 22.09.2016 wurde dieser Beschluss aufgrund einer veränderten Baukörperausprägung an dessen Südfassade durch den gleichen Ausschuss modifiziert.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Greven, Flur 110 – nördlich des Stadtkerns. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Nr. 1325 und 1326.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan der Stadt Greven vom 06.02.2015 (Stand Dezember 2014).

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Auf Antrag des Architekten Jan Berkenheide und im Namen der Vorhabenträgerin Wohnkonzepte 24 GmbH & Co. KG, Greven vom 25.02.2016 soll eine vorhabenbezogene Bebauung auf den Flächen nördlich der Paulusstraße geschaffen werden.

Das Bauvorhaben ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Marktesch I“ Teil I - Neufassung (rechtskräftig seit 15.05.1979) nicht genehmigungsfähig. Es erfüllt jedoch die grundlegenden Voraussetzungen zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

Das zwischen Saerbecker Straße und Montargisstraße befindliche Grundstück liegt in einem innerstädtischen Wohngebiet und ist mit dem ehemaligen Kirchengebäude der Neuapostolischen Kirche Nordrhein-Westfalen bebaut. Das Gebäude wurde bereits entsegnet und soll für die geplante Neubebauung abgerissen werden. Stattdessen soll nun ein mehrgeschossiges Wohngebäude neu errichtet werden. Da es sich um eine Neunutzung einer aufgegebenen baulichen Anlage handelt und gleichzeitig eine wohnbauliche Nachverdichtung ermöglicht werden soll, 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 überlagerte Teil des Ursprungsbebauungsplanes 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 erfolgt eine der Örtlichkeit angepasste Neunutzung des Grundstückes im zentralen Siedlungsbereich mit einer hohen baulichen Dichte, wodurch zusätzlich erforderlicher Wohnraum geschaffen wird.

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 ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie das weitere Umfeld überwiegend als „Wohnbauflächen“ dargestellt. In nordwestlicher Richtung besteht eine weitere Darstellung als „Flächen für Gemeinbedarf“ – und zwar als „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit den Konkretisierungen „Kindertageseinrichtungen“ und „Spielplatz“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Randbereich einer im FNP abgebildeten „Richtfunktrasse (257 100/004)“.

Mit der beabsichtigten Wohnnutzung entspricht das Vorhaben nicht der planungsrechtlichen Vorgabe. Der Bebauungsplan kann jedoch von den Darstellungen des FNP abweichen, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird – dies ist hier nicht der Fall. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im nördlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Greven. Er wird von Wohnbebauung geprägt. Nordwestlich – jedoch nicht unmittelbar angrenzend – befindet sich eine Kindertagesstätte mit Grün- und Spielflächen.

Der ca. 1100 m² große Geltungsbereich ist mit einem ehemaligen Kirchengebäude bebaut. Das Bauwerk weist ein Geschoss mit einem, auf der relativ hohen Traufe aufliegenden, Satteldach (ca. 45°) auf. Der Bereich zwischen Gebäude und Paulusstraße ist versiegelt. Die unbebauten Flächen sind überwiegend als Rasen gestaltet.

Das Gelände weist eine Höhe von ca. 48 m ü. NHN auf. Ein Gefälle ist im Nahbereich nicht erkennbar. Topografische Besonderheiten liegen nicht vor.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Es ist geplant, die Fläche entsprechend der Nachbarnutzungen als Wohnstandort weiter zu entwickeln. Dabei sollen vorliegende Strukturen mit ihren räumlichen Kanten aufgegriffen und unter intensiverer Ausnutzung der Grundstücksfläche eine zusätzliche Wohnmöglichkeit vorbereitet werden.

Die zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten dienen der Deckung der kontinuierlichen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen. Die Mehrfamilienhausbebauung ergänzt die im Nahbereich bereits vorhandenen Nutzungsformen.

5.1 Art der Bebauung

Als Art der baulichen Nutzung ist das Wohnen in mehreren Einheiten im selben Gebäude vorgesehen. Es soll ein Mehrfamilienhaus mit unterschiedlich großen Wohneinheiten entstehen.

Dieses wird als eigenständiger Baugebietstypus mit W_{MFH} festgesetzt. Neben der Wohnnutzung können ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Da in Greven aufgrund steigender Nachfrage kaum günstiger Wohnraum erhältlich ist, besteht ein gesteigertes städtisches Interesse, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Mit dem Zuzug von Flüchtlingen verschärft sich diese Problemlage zunehmend. Bezahlbare Wohnungen für Familien und Einzelpersonen werden in zunehmendem Maße gebraucht. Deshalb soll gemäß politischer Beschlusslage bei der Aufstellung von Bebauungsplänen darauf hingewirkt werden, dass ca. 10 – 20 % des neu geschaffenen Wohnraumes mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt werden. Basis dieser in der Planzeichnung vorgenommenen Festsetzung ist der § 9 (1) Nr. 7 BauGB. Der konkrete Umfang der geförderten Wohnungen wird im Durchführungsvertrag fixiert.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine, gegenüber der bisherigen Bebauung des Nahbereiches erhöhte, Verdichtung der verfügbaren Fläche bewirken. Im bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 7 „Marktesch I“ Teil I –Neufassung bestehen folgende Festsetzungen:

- nördlich angrenzend:
max. II Vollgeschoss, geschlossene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7
- westlich angrenzend:
max. I Vollgeschoss, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,4
- südlich angrenzend:
zwingend II bzw. III Vollgeschosse, geschlossene bzw. offene Bauweise,
GRZ 0,4, GFZ 0,7 bzw. GRZ 0,3 GFZ 0,9

Das dreigeschossige Gebäude mit Satteldach befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Paulusstraße.

Für das Grundstück selbst gab es bislang keine festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung. Um die Grenzen der Bebaubarkeit vorhabenspezifisch abzubilden, erfolgen die Festsetzungen mit der jeweils erforderlichen Grundfläche sowie Geschossfläche.

In einem Vergleich der zukünftigen Grundflächen (GR) mit den bislang festgesetzten GRZ-Werten zeigt sich, dass zukünftig zumindest im Vergleich mit den westlich angrenzenden Bereichen eine leicht erhöhte Verdichtung erfolgt.

Im Vergleich der zukünftigen Geschossflächen (GF) zur bisherigen GFZ ergibt sich eine deutliche Ausnutzbarkeitserhöhung. Dies wird auch durch die zukünftig teilweise zulässige Dreigeschossigkeit ermöglicht. Durch die Erhöhung der Nutzungsintensität des Grundstückes erfährt die städtebauliche Ecksituation der Einmündung der Paulusstraße in die Montargisstraße eine besondere Betonung. Während im Kreuzungsbereich drei Geschosse entstehen sollen, wird die Geschossigkeit zur Nordgrenze auf zwei beschränkt. Damit wird der Annäherung an die benachbarten Baukörper Rechnung getragen.

Die lagemäßige Verortung der Geschosse ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zur Reglementierung der Höhenausbildung ist eine absolute Höhe für die Baukörper über NHN festgelegt. Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden, um einen homogenen Übergang zu den benachbarten Verkehrsflächen zu bewirken.

Die Baugrenzen orientieren sich an der Vorhabenplanung und räumen für derzeit ggf. nicht absehbare Erfordernisse kleinräumige Spielräume ein. Gleichzeitig wurden die bisherigen durch benachbarte Baugrenzenfestsetzungen und tatsächliche bauliche Ausbildung der Nachbargebäude existierenden Raumkanten aufgegriffen.

Die Festsetzung einer Bauweise ist angesichts der Abbildung im Vorhaben- und Erschließungsplan entbehrlich.

Insgesamt werden 10 neue Wohnungen entstehen.

| 5.3 Gestaltung

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

Die Dachform wird im Hinblick auf eine moderne Architektursprache und an eine mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Ausbildung als Flachdach festgelegt.

Da die Ecksituation der einmündenden Straßen durch die neuen Baukörper deutlicher als bislang betont wird, sollen die Grundstückseinfriedungen hinsichtlich ihrer Höhen beschränkt werden. Dies trägt auch zur erhöhten Übersichtlichkeit des Einmündungsbereiches bei.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche für Kfz erfolgt ausschließlich von der Montargisstraße, die als Erschließungsstraße im nördlichen Grevener Stadtgebiet fungiert. Eine im Katasterplan abgebildete und durch die Flurstücksziffern Nr. 1326 und 1327 bestimmte Parzellenstruktur, die teilweise mit der Bezeichnung „Weg“ versehen ist, stellt Teile der jeweiligen privaten Grundstücke dar. Eine Wegeverbindung ist dort nicht vorhanden. Sie wird auch zukünftig nicht für erforderlich erachtet. An der nördlichen Grundstücksgrenze der neuen Nutzung befindet sich eine Tiefgaragenzufahrt. Die Tiefgarage mit 10 Einstellplätzen erstreckt sich überwiegend unter dem Baukörper und bietet jeder Wohneinheit eine Abstellmöglichkeit für Kfz.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über das in beiden Verkehrsflächen vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann angesichts geringer Versickerungsfähigkeit ebenfalls in das vorhandene Leitungssystem eingeleitet werden.

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

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Das Grundstück ist zweiseitig von innerörtlichen Erschließungsstraßen begrenzt. Aufgrund des Geschwindigkeitsniveaus und der Anzahl der Kraftfahrzeugbewegungen werden jedoch keine unverträglichen Verkehrsmengen erwartet.

Gewerbliche oder sonstige Anlagen, die erhebliche Immissionen verursachen, sind im relevanten Umfeld ebenso wenig vorhanden wie landwirtschaftlich bedingte Beeinträchtigungen.

7.2 Altlasten / Altstandort

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht bekannt.

Der vorhandene Baukörper wird abgebrochen.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

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

Der Geltungsbereich stellt sich in größeren Teilen als versiegelte Fläche dar. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 60 %. Es existieren jedoch auch unversiegelte Flächen, die als Ziergarten (überwiegend Rasen) angelegt sind.

Der angrenzende Straßenraum der Montargisstraße weist eine unregelmäßige Begrünung (Einzelbäume auf Rasen) auf. Die Paulusstraße ist durch Einzelbäume in kleinen Baumscheiben gekennzeichnet.

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

Da keine Bezüge zur freien Landschaft bestehen, liegen keine Einflüsse auf das Landschaftsbild vor. Das Ortsbild wird insbesondere durch eine verstärkte hochbauliche Präsentation zum Straßenraum beeinflusst und der städtebauliche Charakter einer Innenstadtbebauung gestärkt. Eine bislang zu den Verkehrsflächen orientierte Begrünung entfällt tlw. zugunsten einer städtebaulichen Intensivierung mit wohnbaulichen Nutzungen.

7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit der intensiveren Nutzung des planungsrechtlich bislang mit geringerer Ausnutzung versehenen Standortes im verdichteten Siedlungsbereich 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 Klimaschutzzielen entsprochen, da die intensive bauliche Inanspruchnahme der Flächen kaum weitergehende Einflüsse innerhalb des bereits verdichteten Siedlungsraumes aufweist. Bei der Baumaßnahme sollen in verstärktem Umfang regenerative Energien genutzt werden. Die Energieeinsparverordnung (ENEV 2016) wird inhaltlich berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen der Berücksichtigung des Klimaschutzes können im Zuge der weiteren Realisierung erfolgen.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Greven enthalten sind. Auch in der Nachbarschaft sind keine Denkmäler vorhanden.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu 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

Die Geltungsbereichsfläche weist eine Größe von ca. 1.150 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.

Dennoch werden insbesondere die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Belange im Hinblick auf deren Betroffenheit durch die Planung untersucht.

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

1.1 Geologie / Boden

In geologischer Sicht werden die Böden als Uferwall mit Fein- und Mittelsanden z. T. schluffig, gelbbraun, tlw. Grobsand, feinkiesig, hellgrau beschrieben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt keine konkrete Bodenuntersuchung vor, die pauschale Kenntnisse konkretisieren kann.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW liegen in dem berührten Bereich großflächig besonders schutzwürdige Böden (Plaggenesch) vor.

Zur Versickerungsfähigkeit der Böden liegen keine konkreten gutachterlichen Aussagen vor. Nach Kenntnis des Vorhabenträgers ist jedoch eher von einer geringen Versickerungsfähigkeit auszugehen.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Fließgewässer oder andere offene Gewässerstrukturen sind im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Die Ems als Gewässer 2. Ordnung weist einen Abstand von ca. 820 m in westlicher Richtung auf. Der Grevener Mühlenbach ist in östlicher Richtung ca. 620 m entfernt.

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

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht. Das Wasserschutzgebiet Grevens Wentrup (WSG Zone III) weist ca. 1.200 m Abstand auf.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der teilweise bereits versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung ist von einem stadttypischen Kleinklima auszugehen. Die nordwestlich gelegenen Grünflächen können allenfalls in kleinerem Umfang zu einem gewissen Klimaausgleich beitragen. Aufgrund der topografischen Situation sowie der Dichte der umgebenden Bebauung ist nicht vom Vorhandensein einer Kaltluftbahn auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Ausgewiesene Schutzgebiete bestehen im näheren Umfeld nicht. Das Naturschutzgebiet Emsaue (Süd) weist eine Entfernung von ca. 780 m auf.

Für das FFH-Gebiet Emsaue gilt ein vergleichbarer Abstand.

Aufgrund nahezu vollständig fehlender Grünstrukturen und intensiver anthropogener Nutzung im Plangeltungsbereich sind allenfalls stark belastete Biotoppotenziale anzunehmen, die selbst Kulturfolgerarten nur eingeschränkte Lebensräume bieten können.

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

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld durch die unterschiedlichen Baustrukturen sowie die begrünten Verkehrsflächen geprägt. Die Baukörper reichen von eingeschossigen Einfamilienhäusern bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Dachneigungen. Das im Einmündungsbereich befindliche ehem. Kirchengebäude stellt einen eigenen Baustil dar, der sich jedoch hinsichtlich seiner Kubatur in das Umfeld einfügt. Der Baukörper weicht von den Straßenrändern zurück. Insbesondere zur Paulusstraße mangelt es an einer optischen Bauflucht und Straßenraumbegrenzung.

Der Geltungsbereich ist von den randlichen Verkehrsflächen in hohem Maße aus einsehbar. Eine Sichtverbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich benachbart zu Verkehrs- und Wohngebietsflächen. Die angrenzenden beiden Straßen sind allerdings nicht als immissionsrelevanter Verkehrsträger mit erheblicher Beeinträchtigungswirkung einzustufen.

Landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor. Gewerbliche Immissionen erheblichen Umfangs sind nicht vorhanden.

Sonstige potenzielle Belastungen der menschlichen Gesundheit sind nicht bekannt.

Besondere Freizeit- und Erholungsfunktionen sind an dieser Stelle nicht gegeben.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Blickbeziehungen zu Denkmälern werden durch den Bestand nicht eingeschränkt.

Als Sach- und Kulturgut ist die ehemalige Neuapostolische Kirche innerhalb des Geltungsbereiches anzusehen. Mit ihrer Profanisierung hat sie jedoch ihre kulturelle Bedeutung eingebüßt.

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich zulässige und tatsächlich vorhandene Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, die Niederschlagswasserversickerung und klimatische Faktoren sowie die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

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

2.1 Boden

Durch die Neufestsetzungen im Bebauungsplan wird rechtlich erneut eine Versiegelung der Flächen vorbereitet. Diese war durch den bestehenden B-Plan nicht reglementiert. Sie wird jedoch vergleichbar der tatsächlich ausgeübten Intensität der Bodeninanspruchnahme sein. Bei der Baumaßnahme wird deshalb von einem weitergehenden Umfang der Oberbodeninanspruchnahme ausgegangen. Zumindest Teile des dennoch bewegten Bodens können innerhalb des Geltungsbereiches wieder angedeckt werden. Dadurch erfolgt eine minimierte Belastung des Mediums Boden.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser soll im Bereich der unversiegelten Flächen auf dem Grundstück selbst versickert werden. Aufgrund der intensiven Grundstücksausnutzung und einer eher geringen Versickerungseigenschaft des Bodens wird eine Ableitung des Wassers, das auf versiegelten Flächen auftritt, in das benachbarte Leitungssystem ermöglicht. Der Versiegelungsgrad bleibt nahezu unverändert. Eine Reduzierung des großflächigen Grundwasserdargebotes ist deshalb nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird in das dafür ausgelegte Leitungssystem entsorgt.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Durch den weiterhin vergleichbar hohen Umfang der Versiegelung ergibt sich bei den bebauten Flächen kontinuierlich eine ausgeprägte Temperaturamplitude. Zudem wird dort die Luftfeuchtigkeit voraussichtlich relativ gering sein. Durch bauliche Anlagen ist außerdem weiterhin eine Beeinflussung der Windströmungen und –geschwindigkeiten anzunehmen. Klimatisch wird tendenziell auch zukünftig wohl ein trocken/warmer Standort vorhanden sein. In der weiteren Umgebung wird sich voraussichtlich wieder ein Ausgleich der verbleibenden lokalen Klimabeeinträchtigung ergeben.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung vsl. nicht wesentlich ändern. Die neue Flächennutzung bewirkt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung keinen signifikant erhöhten Eingriff in die Umweltmedien. Von daher werden einzelne Arten/Lebensgemeinschaften allenfalls in geringem Umfang weitergehend berührt. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht erkennbar.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind insofern zu erwarten, dass die Bebauung näher an die beiden Verkehrsflächen heranrückt. Dadurch wird einerseits der Bogen im Verlauf der Montargisstraße aufgenommen und verstärkt nachvollzogen und andererseits die durch die beiden Baukörper Paulusstraße 29 und 31 angedeutete Bauflucht zur Straße verstärkt. Insgesamt erfährt die Straßenkreuzung eine Verstärkung der Raumkanten und eine erhöhte optische Führung.

Die Höhensituation wird in Kombination mit der Dachform bestimmt und auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt. Durch die Erhöhung des Baukörpers im unmittelbaren Kreuzungsbereich wird die räumliche Ecksituation betont.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben, da keine Sichtbezüge zur freien Landschaft bestehen.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte neue Grundstücksinanspruchnahme grundsätzlich nicht zu erwarten, da es sich um eine sowohl von der Art als auch vom Umfang her mit der Nachbarschaft vergleichbare Nutzung handelt.

Spürbare Änderungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Nutzungsänderung gegenüber der bisherigen Aktivitäten vsl. nicht eintreten. Es wird jedoch vsl. eine ausgeglichene Verteilung der Verkehrsbewegungen (gegenüber z. B. Gottesdienstfeiern) geben.

Die durch die vorhandenen Verkehrsstrassen erzeugten Geräusche führen nicht zu erheblichen Belastungen schutzbedürftiger Nutzungen im Plangeltungsbereich.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gefährdungen durch potenzielle Bodenbelastungen erkennbar.

2.7 Kultur / Sachgüter

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

2.8 Wechselwirkungen

Insbesondere durch die weiterhin intensive, wenn auch vergleichbare Flächenversiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens sowie der kleinräumig lokale Wasserhaushalt und die Grundwasseranreicherung sowie das potenzielle Artenvorkommen und das Kleinklima auch zukünftig beeinträchtigt. Insofern beeinflussen sich die einzelnen Umweltmedien untereinander unverändert. Zusätzliche Belastungen relevanten Umfangs sind durch das Zusammenwirken nicht zu erwarten.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde im Geltungsbereich weiterhin die bislang rechtlich zulässigen Eingriffe ermöglichen. Die ökologische Situation wäre damit gegenüber der durch diesen Bebauungsplan geänderten Planungssituation unter Umweltaspekten nur in geringem Umfang verändert. Bei einem Planungsverzicht müsste der Bedarf nach Wohnungen der vorgesehenen Art an anderer Stelle gedeckt werden und könnte dort zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Neunutzung eines bereits bebauten Standortes wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden.

Durch eine Begrünung der Tiefgaragenteile, die nicht mit hochbaulichen Anlagen überbaut sind, werden negative Klimaauswirkungen reduziert. Gleichzeitig erfolgt in der Substratauflage eine zeitliche Pufferung des Niederschlagswasserabflusses.

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

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

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

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Stadt Greven
Greven,

Der Bürgermeister

Aufgestellt:
Osnabrück, 04.05.2017
Ri/Sc-17076011-04


Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahren

Der Rat der Stadt Greven hat der Begründung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7.11 „MFH Paulusstraße - Montargisstraße“ amzugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vombis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Greven in seiner Sitzung am als Begründung der Satzung gebilligt.

Greven, den

.....
Bürgermeister