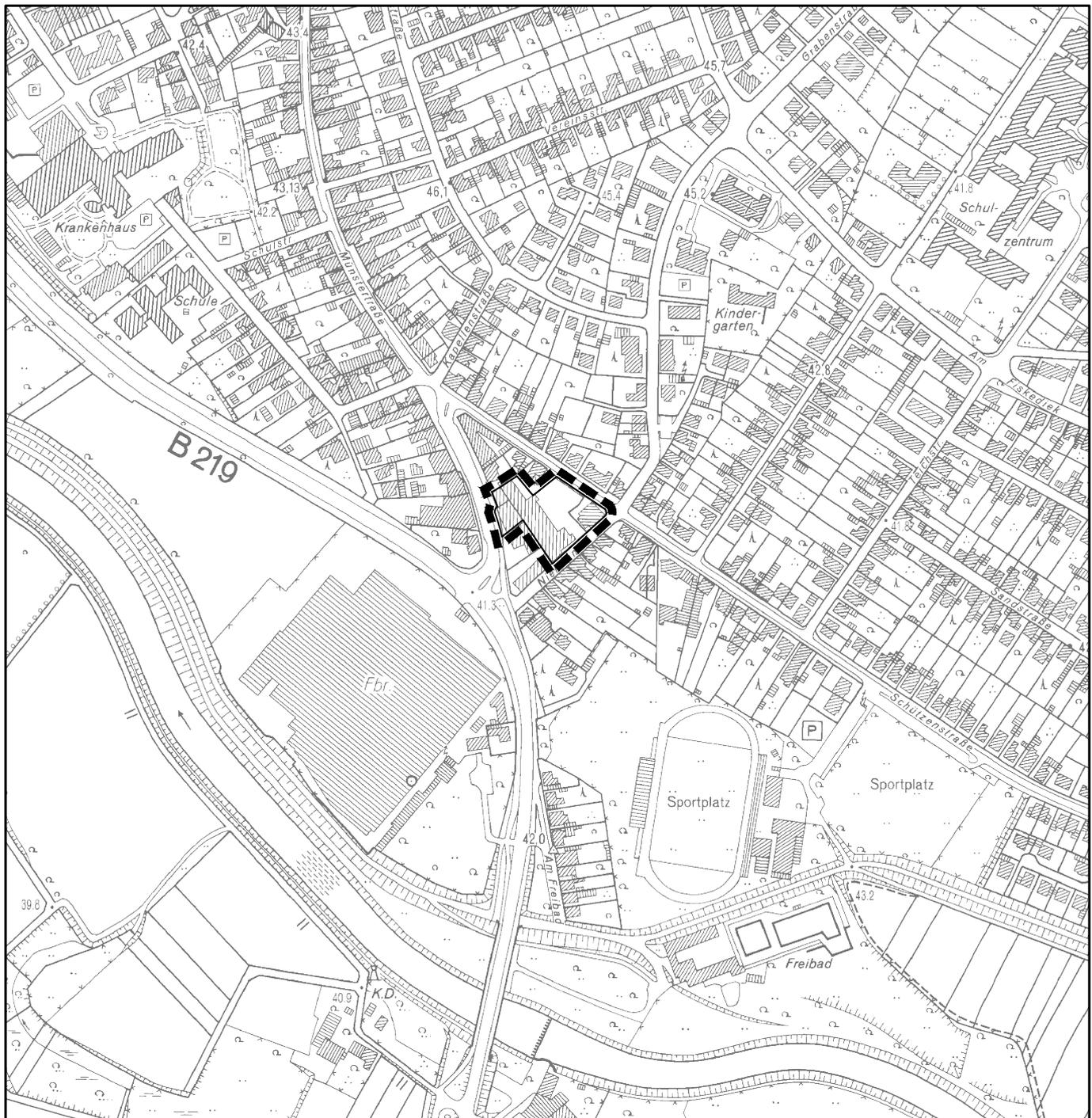


Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.41 "EDEKA Schützenstraße"

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 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. 2.41
„EDEKA Schützenstraße“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Lf-15235013-07 / 26.02.2020

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplan	4
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes	6
4. Situation des Planbereiches.....	7
5. Städtebauliches Planungskonzept	8
5.1 Art der Bebauung	8
5.2 Maß der Bebauung / Bauweise	8
5.3 Gestaltung.....	12
6. Erschließung.....	13
6.1 Verkehrserschließung.....	13
6.2 Ver- und Entsorgung	14
7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	14
7.1 Immissionsschutz	14
7.2 Altlasten	15
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung	15
7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz	15
8. Denkmalschutz.....	16
9. Planverwirklichung / Bodenordnung	16
10. Flächenbilanz.....	16
II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	17
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	17
1.1 Boden / Flächen	17
1.2 Gewässer / Grundwasser	17
1.3 Klima / Lufthygiene	18
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	18
1.5 Orts- / Landschaftsbild	18
1.6 Mensch / Gesundheit.....	18
1.7 Kultur / Sachgüter.....	19
1.8 Wechselwirkungen	19
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
2.1 Boden.....	19
2.2 Wasser	19
2.3 Klima / Lufthygiene.....	20
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	20

2.5 Orts- / Landschaftsbild	20
2.6 Mensch / Gesundheit	20
2.7 Kultur / Sachgüter	21
2.8 Wechselwirkungen	21
2.9 Nichtdurchführung der Planung	21
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen	22
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung	22
III: Verfahren	23

I: Begründung zum Bauleitplan

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. 2.41 beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Greven, Flur 103 – am südlichen Rand des Stadtkerns. Das Plangebiet liegt zwischen den Verkehrsflächen Münsterstraße und Schützenstraße und wird durch folgende Flurstücke gebildet:

Nr. 276, 283, 665, 666, 669 und 736.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Kreises Steinfurt vom 18.01.2017 (Az: 17-00786).

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Auf Antrag des Bauingenieurs Claus Schlüter und im Namen der Schlüter Architekten und Ingenieure GbR Münster vom 30.05.2016 soll für eine vorhabenbezogene Bebauung auf der Grundstücksfläche zwischen Münsterstraße, Schützenstraße und Nien Damm Planungsrecht geschaffen werden. Ziel ist es, die Marktattraktivität u. a. durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche und Neuorganisation der Zugangssituation sowie der Warenandienung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes zu erhöhen.

Das Bauvorhaben ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ (rechtskräftig seit 28.10.1985) nicht genehmigungsfähig. Es erfüllt jedoch die grundlegenden Voraussetzungen zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB. Das bereits überwiegend mit einem Lebensmitteleinzelhandelsmarkt bebaute Grundstück liegt im südlichen Bereich des Grevener Siedlungsschwerpunktes. Da es sich um eine Nutzungsintensivierung sowie eine Neunutzung von nicht mehr aktuellen Standards entsprechender Bausubstanz handelt, 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.

Da es sich um einen integrierten Standort mit unterschiedlichen Nachbarschaftssituationen handelt, wurde trotz des beschleunigten Verfahrens eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Mit der Rechtskraft dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verliert der überlagerte Teil des bisher gültigen Bebauungsplanes, der bislang keine Änderungen erfahren hat, 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.

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 mit dessen 8. Änderung (rechtswirksam seit 30.07.2012) der Kern des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als „Sonstige Sondergebiete“ mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die exakte Bezeichnung lautet: „Großflächiger Einzelhandels-Lebensmittelmarkt mit max. 1150 m² Verkaufsfläche“. Sowohl der westliche als auch der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind auf Basis des Flächennutzungsplanes 2020 als „Mischgebiete“ dargestellt. Diese erstrecken sich großflächig südlich der Schützenstraße.

Nördlich der Schützenstraße grenzen weitreichende „Wohnbauflächen“ an. Die unmittelbar benachbarte Schützenstraße sowie die Münsterstraße unterliegen der Darstellung „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“. Südlich und nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich jeweils eine Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ – Symbol für kleinere Flächen.

Überlagernde Darstellungen existieren nicht.

Mit der beabsichtigten Nutzung entspricht das Vorhaben nur teilweise den planungsrechtlichen Vorgaben. Grundsätzlich wird zwar eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, da weiterhin die Grundversorgung der Bevölkerung unter Beachtung der Gesamtversorgungsstrukturen Ziel der Planung ist; aber dennoch ist eine Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese wird parallel zur B-Plan-Aufstellung durchgeführt.

4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Greven, und zwar im Verkehrsflächen-Dreieck Münsterstraße / Schützenstraße / Nien Damm. Er ist von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen sowie Wohnbebauung umgeben.

Das Grundstück des Vorhabens ist von den drei unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen direkt zu erreichen. Der verkehrlichen Erschließung des Einzelhandelsmarktes dienen primär die Schützenstraße und der Nien Damm.

Neben der Hauptnutzung des Lebensmitteleinzelhandelsvollsortimenters (EDEKA) mit Backshop befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ein Fitnessstudio, ein Architekturbüro und eine Sparkassenfiliale.

Das städtebauliche Umfeld wird in nördlicher und östlicher Richtung jenseits der Straßen durch Wohnbebauung bestimmt. Diese sind im Bereich Grabenstraße auf Basis des B-Planes Nr. 05N „Albachten Esch – Neufassung“ als WR-Gebiete und ansonsten durch den überlagernden B-Plan Nr. 05.1 „Albachten Esch-Süd“ als WA-Gebiete festgesetzt. Auch nördlich grenzen zwei Wohngebäude an. Diese sind Bestandteil des MI-Gebietes von B-Plan Nr. 02.4 „Emsaue-Süd“.

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Planes gelten bislang die Festsetzungen des Planes Nr. 02.4 „Emsaue-Süd“ aus dem Jahr 1985. Dies sind insbesondere:

Mischgebiete / geschlossene Bauweise / GRZ 0,4; darüber hinaus im nördlichen Teil: max. II Vollgeschosse / GFZ 0,8; im südlichen Teil: max. III Vollgeschosse / GFZ 1,0; im mittleren Teil: I Vollgeschoss.

Daneben existieren einige Gestaltungsfestsetzungen auf Basis von § 81 BauO NW (damalige Fassung der Landesbauordnung) sowie eine Ausnahmeregelung zur GRZ-Überschreitung im Bereich der Münsterstraße.

Tatsächlich sind die Dachformen im Bestand deutlich unterschiedlicher und auch die Grundstücksversiegelung liegt im Bestand weit über den bauleitplanerisch zugelassenen Werten.

Das Gelände weist Höhen zwischen ca. 41,2 und ca. 41,6 m ü NHN auf. Ein tendenzielles Gefälle liegt in nördlicher Richtung vor.

Der Plangeltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Es ist geplant, den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt zu attraktivieren und entsprechend aktueller Marktstandards neu auszurichten. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen soll dabei auf eine Größenordnung beschränkt werden, die weder den „Zentralen Versorgungsbereich“ (gemäß Einzelhandelskonzept 2010 sowie dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2018), noch andere Versorgungsbereiche unverträglich beeinflusst. Die Auswirkungen sollen sich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung möglichst nur unwesentlich auswirken.

5.1 Art der Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird vorhabenbezogen festgesetzt. In diesem Gebiet sollen vornehmlich die beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen mit den zugehörigen Stellplatzflächen sowie das bereits ansässige Architekturbüro zugelassen werden.

Es handelt sich um zwei Baugebiete, in denen jeweils ein Einzelhandelsbetrieb zulässig ist. In dem größeren Baugebiet sind zusätzlich zum Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb Räume für freie Berufe und Büronutzungen zulässig. In dem kleineren Gebiet sind neben der Einzelhandelsnutzung (Bäcker) im Obergeschoss nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll weiterhin eine hohe bauliche Dichte auf den verfügbaren Flächen ermöglichen. Gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl (GRZ) deutlich erhöht und soll zukünftig mit 1,0 die Dichte eines „Kerngebietes“ erreichen können. Dies beruht auch darauf, dass im Bestand bereits nahezu 100 % der Fläche versiegelt sind. Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls angehoben, sodass auch im II. Vollgeschoss eine größere Ausnutzung möglich ist.

Eine Geschossigkeit wird gegenüber der bislang uneinheitlichen Regelung (I – III Vollgeschosse) auf einheitlich maximal II Vollgeschosse fixiert. Eine niedrigere Bebauung im inneren Bereich wird an dieser Stelle für nicht erforderlich erachtet.

Die Baukörperhöhen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Im Bebauungsplan werden ergänzend für die beiden Teilflächen Maximalhöhen über NHN festgesetzt. Um die Nachvollziehbarkeit dieser Obergrenzen für sämtliche Gebäude der jeweiligen Teilfläche zu erhöhen, sind in den benachbarten Straßen einige Schachtdeckelhöhen dargestellt.

Die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelsortimenters soll gegenüber dem Bestand (ca. 750 m²) deutlich auf 1.240 m² erhöht werden.

In einem ersten Einzelhandelsgutachten¹ wurde zunächst die Verträglichkeit einer Größe von 1.500 m² dargelegt.

„Der Standort des Marktes befindet sich laut dem aktuellen Einzelhandelskonzept² in einer integrierten Wohngebietslage, außerhalb eines definierten zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um eine Mischgebietslage. Großflächige (> 800 m² VKF) Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Baugebietstyp nur dann zulässig, wenn betriebliche und/oder städtebauliche Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (hier Satz 4) nicht zu erwarten sind.

Somit wäre zu prüfen, ob die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vermuteten Auswirkungen aufgrund städtebaulicher und/oder betrieblicher Besonderheiten im speziellen Fall nicht zu erwarten sind (sog. Atypikbewertung). Hier sind insbesondere die Lage, die Einwohnerzahl im Standortumfeld und die Sortimentsstruktur des Vorhabens zu beachten (vgl. auch Inhalte der AG Strukturwandel und Einzelhandelserlass NRW). Anhaltspunkte liefert demnach auch ein städtebauliches Entwicklungskonzept (bspw. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Greven).

Stadt + Handel wurde angefragt, die städtebaulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen zu überprüfen und zu würdigen sowie die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob eine Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO für den vorliegenden Fall begründbar ist. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Verträglichkeitsbewertung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4)

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung liefern Hinweise, die für eine atypische Fallgestaltung des vorliegenden Erweiterungsvorhabens sprechen:

- *Der Vorhabenstandort befindet sich an der Schützenstraße zentral in der südlichen Kernstadt rechts der Ems. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist dieser als integrierter Standort zur wohnortnahen Versorgung in Greven klassifiziert (vgl. Junker und Kruse 2010: S. 81).*
- *Im 600 m Radius findet eine Überschneidung lediglich mit den nördlich – innerhalb der Greverer Innenstadt – liegenden Lebensmittelmärkten Rewe, Aldi und Netto statt. Weitere Nahbereichsüberschneidungen sind nicht festzustellen. Vielmehr übernimmt das Planvorhaben insbesondere auch für die südöstlich liegenden Siedlungsbereiche, welche sich nicht innerhalb des 600 m Radius eines Lebensmittelmarktes befinden, eine wesentliche Versorgungsfunktion. Das Planvorhaben ist hier der nächstgelegene Lebensmittelmarkt und trägt letztendlich wesentlich zu einer guten räumlichen Nahversorgung im Kernort Greven bei.*

¹ Stadt + Handel, Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Greven, Schützenstraße – Bewertung gemäß § 11 Abs. 3 (Fokus Satz 4) -, Dortmund 17.07.2017

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Greven, Junker und Kruse 2010

- *Der Betrieb verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei unter 10 %.*
- *Die Erweiterung der Verkaufsfläche stellt eine Verkaufsflächenanpassung an aktuelle Marktanforderungen dar und ist damit zunächst als Maßnahme zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung zu verstehen.*
- *Das Erweiterungsvorhaben übernimmt eine hohe Bedeutung für die räumliche Nahversorgung im Nahbereich. Die Dimensionierung ist angesichts der festgestellten Kaufkraftabschöpfungswerte als der Nachfrage angemessen zu bezeichnen.*
- *Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten.*
- *Es ist festzuhalten, dass das Planvorhaben den konkreten Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zunächst nicht entspricht, da es die Kriterien zur Kaufkraftabschöpfung und zur Überschneidung der Einzugsbereiche mit zentralen Versorgungsbereichen nicht einhält. Jedoch zeigt die dezidierte Auseinandersetzung mit dem Standort, dem standortbezogenen Nahbereich sowie der konkreten Wettbewerbssituation, dass das Vorhaben einen sehr hohen Beitrag zur Nahversorgung liefert. Beachtung findet auch, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Greven mittlerweile mehr als fünf Jahre alt ist und die aktuellen Standortanforderungen der Betreiber (sehr dynamische Entwicklung insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel) nicht zur Gänze vorhersehen konnte.*
- *Insofern entspricht das Vorhaben nach Auffassung von Stadt + Handel der Intention des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, in welchem der Standort als gewichtiger integrierter Nahversorgungsstandort bezeichnet wird. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche in Greven ausgehen.*

Die Prüfung belegt letztlich, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind und demnach Hinweise auf die in § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen“.

In dazu erfolgten Abstimmungen mit den relevanten Trägern öffentlicher Belange sowie der Bezirksregierung und vor dem Hintergrund sich zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen wurde die Verkaufsflächenobergrenze reduziert.

Maßgeblich für die neuen Berechnungsansätze sind sowohl aktuelle Einwohnerzahlen, die aus dem Stadtentwicklungskonzept 2018, Sachlicher Teilplan Wohnen resultieren sowie auch Erkenntnisse aus dem Sachlichen Teilplan Einzelhandel (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2010).

Insbesondere die Bevölkerungsprognose für den Nahbereich bietet eine fundierte Basis für die zukünftige Kaufkraftermittlung.

Vor dem Hintergrund der aktualisierten Erkenntnisse geht die Stadt Greven davon aus, dass sich bei der derzeitigen Dynamik der Bevölkerungsstruktur in Greven eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung erwarten lässt. Durch die erwartbare leichte Unterschreitung des Grenzwertes von 50 % in der Kaufkraftabschöpfung für das Jahr 2019 kann somit ein Eintritt in den tolerierbaren Bereich prognostiziert werden.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.240 m² stellt aus Sicht der Stadt Greven und unter Zugrundelegung der durchgeführten Prognose der Bevölkerung im Nahbereich eine vertretbare Erweiterung dar. Sie folgt damit auch der Expertise und Ansiedlungsempfehlung des Grevener Einzelhandelskonzeptes von 2018, das in der Erweiterung des hier vorgesehenen Marktes eine verträgliche Schließung von für die Nahversorgung unterversorgten Bereichen im Grevener Südosten sieht.

Das Einhalten der weiteren Kriterien zur Beurteilung der Unwesentlichkeit der Auswirkungen (schädliche Auswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG / auf den Verkehr / auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt) wird in den nachfolgenden Kapiteln der Begründung (inkl. Umweltbericht) belegt.

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise wird nicht vorgesehen. (Die Abstände zu benachbarten Baugrundstücken ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien sowie die Vorgaben der Landesbauordnung).

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich unmittelbar an dem baulichen Bestand und den baulichen Änderungsabsichten, die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Die (roten) Baulinien dokumentieren die Verpflichtung entsprechend des Bestandes, eine Grenzbebauung vorzunehmen.

Die Baugrenzen überlagern in einem Bereich die festgesetzte Stellplatzfläche. Dort soll ein überkragender Balkon ermöglicht werden.

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 in Form der Vollgeschosse und Maximalhöhen sowie die Baukörperstellung durch überbaubare Grundstücksbereiche fest.

Auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform oder Dachneigung wird im Unterschied zum Ursprungsbebauungsplan verzichtet, weil bereits der Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches eine diesbezüglich große Bandbreite abbildet und einer Vereinheitlichung des Erscheinungsbildes entgegen stehen. Durch den Verzicht auf gestalterische Festsetzungen wird sich das Ortsbild nicht wesentlich ändern. Weder bei der flächenmäßigen noch bei der höhenmäßigen Ausbildung des Vorhabens sind maßgebliche Änderungen zum Bestand zu erwarten.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Für Fußgänger ist der Lebensmittelmarkt bislang sowohl von der Münster- als auch von der Schützenstraße erreichbar. Der von der Münsterstraße bestehende Durchgang zum Einzelhandelsgeschäft wird nur in geringem Umfang genutzt. Deshalb ist eine diesbezügliche Umstrukturierung beabsichtigt, sodass zukünftig nur ein großzügiger Eingang von Nordosten und damit sowohl zum Parkplatz als auch in Richtung der überwiegenden Fußwegebeziehungen existiert. Auch für die Kraftfahrzeuge sind Veränderungen vorgesehen. Die Anlieferung erfolgte bisher von der Straße Nien Damm an einer Laderampe im Nahbereich von Gebäude Nien Damm Nr. 10. Die aus der Entladung insbesondere für die Wohnhäuser Nien Damm Nr. 10 und 12 resultierenden Belastungen sollen zukünftig durch eine Verlagerung der Andienung an die Münsterstraße entfallen.

Für diese Andienung wurden zwei Alternativen aus straßenplanerischer / städtebaulicher Sicht geprüft. Die Warenanlieferung soll über eine Rampe erfolgen, die sich Richtung Münsterstraße erstreckt. Bei einer Zufahrtmöglichkeit im südlichen Bereich wäre eine Mitnutzung der Stellplatzfläche vor dem Kfz-Dienstleistungsbetrieb (Haus Nr. 107) als Rangierfläche erforderlich. Es müssten deshalb ca. 10 Stellplätze sowie zwei Bäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,50 m entfallen. Bei einer Zufahrt aus nördlicher Richtung ist ebenfalls ein weitgehendes Rückwärtsfahren außerhalb der öffentlichen Gehwegfläche möglich, sodass keine erhöhten Verkehrsgefährdungen entstehen. Da bei dieser zweiten Lösung jedoch nur ein Stellplatz und ein kleinerer Baum entfallen, soll die Zufahrt aus nördlicher Richtung weiterverfolgt werden. Die im B-Plan nach Westen aus der sonstigen überbaubaren Grundstücksfläche herausragende Fläche soll deshalb eine Öffnung in nördlicher Richtung erhalten. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan kenntlich gemacht.

Die Stellplatzanlage an der Eingangsseite des Marktes soll wie bislang auch mit zwei Zufahrten von der Schützenstraße anfahrbar sein. Auch die Nebenzufahrt vom Nien Damm bleibt unverändert erhalten – dort wird nur der Lkw-Verkehr weitgehend entfallen, weil die Andienung primär von der Münsterstraße erfolgt.

Die Anzahl der Stellplätze wird sich durch den Verzicht auf einen Anbau an das Gebäude Schützenstraße Nr. 10 sowie den Abbruch der gegenüberliegenden bisherigen Andienungsrampe geringfügig vergrößern. Daraus ergeben sich allenfalls unwesentlich erhöhte Verkehrsmengen. Der Parkdruck auf benachbarte Abstellmöglichkeiten für Pkw wird jedoch reduziert.

Die Zufahrt zur Tiefgarage (für Mitarbeiterstellplätze) im nördlichen Teil von Gebäude Münsterstraße Nr. 103 bleibt ebenso wie die Tiefgarage selbst unverändert erhalten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation bleibt nahezu unverändert, da weder die veränderten Nutzungsarten noch die geringen baulichen Veränderungen kapazitären Einflüsse auf die Ableitungsmengen von Schmutz- und Niederschlagswässern haben.

Da eine Versickerung im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen nicht möglich ist, wird weiterhin eine Einleitung der Niederschläge in das öffentliche Leitungssystem vorgesehen.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Angesichts der Lage des Plangeltungsbereiches zur benachbarten Wohnnutzung sind Immissionsbelastungen aus der gewerblichen Nutzung möglich.

Durch die neue Nutzung werden keine andersartigen Emissionen als bislang erwartet. Da sich jedoch die Stellplatzfläche vergrößert und die Andienung verlagert, sind schalltechnische Prüfungen bezüglich der Nachbarschaft erforderlich.

Schalltechnische Berechnungen³ haben ergeben, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bei Öffnungszeiten des EDEKA-Marktes zwischen 7:00 Uhr und 21:00 Uhr und Warenandienung von 6:00 bis 22:00 Uhr keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Da zum Zeitpunkt der Begutachtung die konkrete Ausrichtung der neuen Laderampe nicht feststand, wurde als „worst case“-Betrachtung eine offene Rampe simuliert – eine Modifizierung der Andienungssituation führt daher vsl. nicht zu einer Verschlechterung der Situation an den gegenüber befindlichen Gebäuden.

Innerhalb des Plangebietes sind orientiert zu den beiden Hauptverkehrsstraßen (als Hauptemittent) keine sensiblen Nutzungen vorgesehen, sodass die Festsetzung besonderer Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Weitere, erhebliche Immissionen, die ggf. zu einem gesonderten Schutzanspruch des Geltungsbereiches oder der Nachbarschaft führen, sind nicht erkennbar.

³ Planungsbüro Hahm GmbH, Schlüter Architekten und Ingenieure, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Schützenstraße – Nien Damm“, Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Schützenstraße 8 in Greven, Osnabrück, 08.06.2016

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“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

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 fast vollständig als versiegelte Fläche dar. Eine ökologische Aufwertung erfährt die Fläche allein durch eine Dachbegrünung im südöstlichen Teil des Gebäudes Schützenstraße Nr. 8 sowie kleine Randbegrünungen im Bereich der Stellplatzanlage zur Schützenstraße.

Eine direkte Verknüpfung des Bereiches mit anderen Grünflächen oder Landschaftsbereichen besteht nicht.

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

Da keine direkten Bezüge zur freien Landschaft bestehen, liegen keine Einflüsse auf das Landschaftsbild vor. Das Ortsbild wird durch die geringen Änderungsmöglichkeiten des Bestandes auf Basis dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht wesentlich verändert.

7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit der intensiveren Nutzung des innerstädtischen 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 Klimaschutzzielen entsprochen, da die intensive bauliche Inanspruchnahme der Flächen kaum weitergehende Einflüsse innerhalb des verdichteten Siedlungsraumes aufweist. Bei der Baumaßnahme sollen in verstärktem Umfang regenerative Energien genutzt werden. Die Energiesparverordnung (ENEV 2016) wird inhaltlich berücksichtigt. Der Markt wird mit einer Wärmeverbundanlage ausgestattet. Konkrete weitere 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.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von uns zu Denkmälern 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 spezieller bodenordnerischer Instrumente entbehrlich.

10. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsfläche weist eine Größe von ca. 3.738 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 sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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

1.1 Boden / Flächen

Geologisch betrachtet gehört der Plangeltungsbereich zum nördlichen Teil der Münsterländer Kreidebucht. Unter geringmächtigen Windablagerungen folgen quartäre Flussablagerungen der Ems in Form von Uferwallsedimenten (Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit). Generell stellen die Flussablagerungen eine sehr heterogene Folge aus sich lateral ineinander verzahnenden Schichten dar, die kleinräumig sowohl in der Mächtigkeit als auch der Kornzusammensetzung stark schwanken können.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW liegen in dem berührten Bereich besonders schutzwürdige Böden vor. Es handelt sich um Plaggenesch.

Tatsächlich ist der Plangeltungsbereich nahezu vollständig versiegelt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Fließgewässer oder andere offene Gewässerstrukturen sind im Umfeld des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Die Ems als Gewässer 2. Ordnung weist einen Abstand von ca. 270 m auf.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers nur in sehr geringem Umfang möglich. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht. Das nächste derartige Gebiet weist in nördlicher Richtung eine Entfernung von über 2 km auf.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der teilweise bereits versiegelten bzw. rechtlich versiegelbaren Flächen ist innerhalb des Geltungsbereiches von einem stadttypischen Kleinklima auszugehen.

Aufgrund der topografischen Situation sowie der Dichte der umgebenden Bebauung ist im Geltungsbereich nicht vom Vorhandensein einer Kaltluftbahn auszugehen. Der Emsverlauf mit seiner Niederung wird durch den Deich und vorgelagerte Baustrukturen gegenüber dem Plangeltungsbereich abgeschirmt.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Im Umfeld bestehen folgende Schutzgebiete: Das Naturschutzgebiet Emsaue (Süd), das FFH-Gebiet Emsaue. Sie weisen eine Entfernung von ca. 250 m auf. Bei dem Bereich handelt es sich gleichzeitig um das Biotop BK-3811-907. Alle drei Gebiete überlagern sich und bilden den Niederungsraum der Ems ab. Die B 219 trennt als Münsterdamm (und nachgelagert der Emsdeich) den städtischen Siedlungsraum vom Fließgewässerbereich. Durch die breite versiegelte Fläche mit relativ hohem Fahrzeugaufkommen besteht eine starke Barriere, die für viele Arten ein unüberbrückbares Hindernis darstellt. Aufgrund der Abschirmung vom Landschaftsraum und intensiver anthropogener Nutzung auch im Plangeltungsbereich selbst sind allenfalls sehr stark belastete Biotoppotenziale anzunehmen, die selbst Kulturfolgerarten nur geringe Lebensräume bieten können.

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

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld durch die sehr unterschiedlichen Baustrukturen sowie die umgebenden Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) geprägt.

Der Geltungsbereich ist insbesondere von der Schützenstraße aus einsehbar. Eine Sichtverbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich benachbart zu Verkehrs- sowie gewerblich und wohnbaulich genutzten Flächen. Damit grenzen immissionsrelevante Verkehrsträger an. Landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor. Gewerbliche Immissionen erheblichen Umfangs sind nicht bekannt.

Gelegentliche Gerüche aus der Produktion einer südwestlich gelegenen Textilfabrik wurden in den vergangenen Jahren deutlich (auf ein verträgliches Maß) reduziert.

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 in der Nachbarschaft werden durch den Bestand nicht eingeschränkt.

Sachgüter mit umweltrelevanter Bedeutung sind ebenfalls nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich zulässige und tatsächlich vorhandene Nutzung beeinflusst vor allem den Boden und die Niederschlagswasserversickerung 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 zwar rechtlich eine minimale Erhöhung der Versiegelung der Flächen ermöglicht; doch faktisch besteht dieser Versiegelungsumfang bereits nahezu. Bei der Baumaßnahme wird deshalb allenfalls in minimalem Umfang Oberboden neu in Anspruch genommen.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser soll aufgrund der Versiegelung nicht auf dem Grundstück selbst versickert werden. Die Abflussmenge wird gegenüber dem bisherigen Zustand jedoch nicht vergrößert. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist deshalb nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird unmittelbar in das dafür ausgelegte Entwässerungssystem eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich keine Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Durch den sehr großen Umfang der Versiegelung ergibt sich bei den bebauten Flächen eine sehr ausgeprägte Temperaturamplitude. Zudem wird dort die Luftfeuchtigkeit voraussichtlich relativ gering sein. Durch bauliche Anlagen ist angesichts der Zweigeschossigkeit kaum eine Beeinflussung der Windströmungen und –geschwindigkeiten anzunehmen. Klimatisch wird primär auch zukünftig wohl ein trocken/warmer Standort vorhanden sein.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung vsl. nicht ändern. Die neue Flächennutzung entspricht in Art und Maß des möglichen Umfangs im Wesentlichen der bislang zulässigen bzw. tatsächlichen Nutzung, sodass einzelne Arten/Lebensgemeinschaften nicht weitergehend berührt sind. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht erkennbar.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten, sowohl die Kubatur der Baukörper als auch die Bauhöhenentwicklung erfährt keine Änderung.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben, da keine direkten 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 Nutzung nicht zu erwarten. Eine Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Umfeld des Vorhabens keine erheblichen Belastungen durch den Betrieb der Anlagen entstehen.

Spürbare Änderungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Neufestsetzungen gegenüber der bisherigen Aktivitäten vsl. nicht eintreten. Die Attraktivierung und Vergrößerung des Einzelhandelsmarktes ist primär auf Kundenbindung orientiert.

Schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Wohnen) sind im Plangeltungsbereich nicht vorgesehen.

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 sehr intensive Flächenversiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens sowie der kleinräumig lokale Wasserhaushalt und die Grundwasseranreicherung sowie das potenzielle Artenvorkommen und das Kleinklima auch zukünftig stark beeinträchtigt. Insofern beeinflussen sich die einzelnen Umweltmedien untereinander unverändert. Zusätzliche Belastungen sind durch das Zusammenwirken jedoch 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 Nahversorgungsmöglichkeiten der vorgesehenen Art an anderer Stelle gedeckt werden und könnte dort zu Eingriffen in Natur und Landschaft oder auch zu längeren Wegen der Kunden führen.

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

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen

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

Im Hinblick auf das Ziel, eine für Einzelhandelsnutzung bereits planungsrechtlich vorbereitete Fläche einer intensiven baulichen Nutzung 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

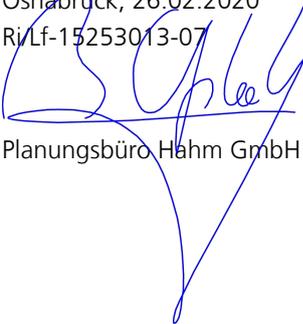
Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Stadt Greven
Greven,

Der Bürgermeister

Aufgestellt:
Osnabrück, 26.02.2020
Ri/Lf-15253013-07


Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahren

Der Rat der Stadt Greven hat der Begründung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.41 „EDEKA Schützenstraße“ am 23.06.2016 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.01.2020 bis 07.02.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Greven in seiner Sitzung am 24.06.2020 als Begründung der Satzung gebilligt.

Greven, den

.....
Bürgermeister
(*Vennemeyer*)