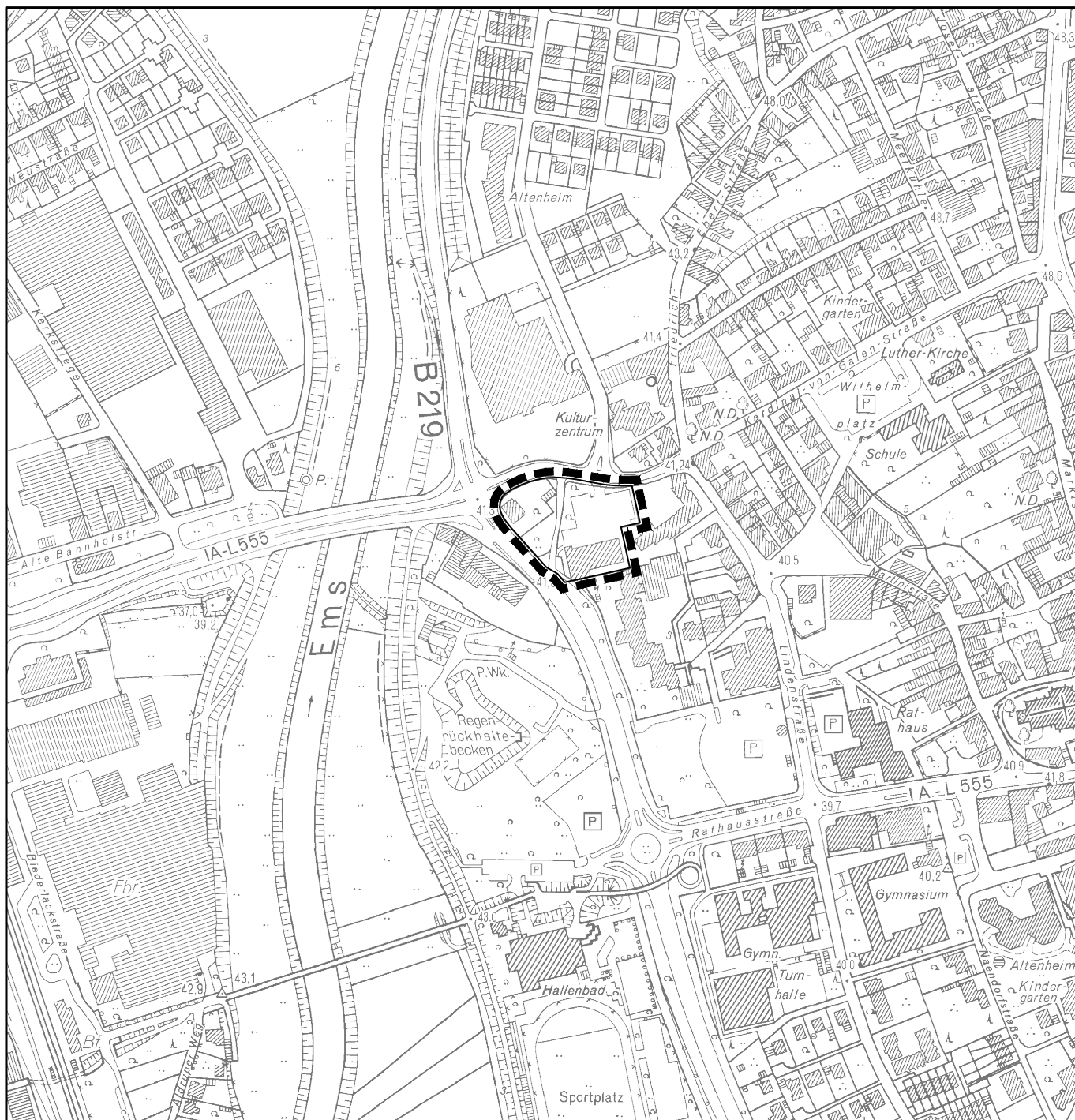


Stadt Greven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22.25 "ALDI Zentrum"

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. 22.25
„ALDI Zentrum“

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/Sc-16011011-14 / 30.10.2019

ergänzt: 09.12.2019

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.....	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	12
7.1 Immissionsschutz	12
7.2 Altlasten	12
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung	13
7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz	13
8. Denkmalschutz.....	14
9. Planverwirklichung / Bodenordnung	14
10. Flächenbilanz.....	14
II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	15
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	15
1.1 Boden / Flächen	15
1.2 Gewässer / Grundwasser	17
1.3 Klima / Lufthygiene	17
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	17
1.5 Orts- / Landschaftsbild	18
1.6 Mensch / Gesundheit	18
1.7 Kultur / Sachgüter.....	18
1.8 Wechselwirkungen	18
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
2.1 Boden.....	19
2.2 Wasser	19
2.3 Klima / Lufthygiene.....	19
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	19

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 01.12.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22.25 „ALDI Zentrum“ beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Greven, Flur 105 – am nordwestlichen Rand des Stadtkerns. Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke gebildet:

Nr. 116, 126, 127, 129, 131, 190, 191, 192, 196, 197, 198, 199, 215 vollständig, sowie Nr. 193, 205 und 214 teilweise.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Vbm Vermessungsbüro Münsterland vom 19.12.2018 mit Ergänzung von Bestandsbäumen vom 18.12.2018.

In dem Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gemäß § 12 (4) BauGB Teile privater und öffentlicher Flächen mit einbezogen. Sie sind für die, mit dem Vorhaben verbundenen, verkehrlichen Funktionen erforderlich.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Auf Antrag der ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG und im Namen der BGB Grundstücksgesellschaft Herten vom 09.03.2016 soll für eine vorhabenbezogene Bebauung auf der Grundstücksfläche Kardinal-von-Galen-Straße 4 Planungsrecht geschaffen werden. Ziel ist es, die Marktattraktivität u. a. durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche und Neuorganisation der Stellplatzanlage zu erhöhen.

Das Bauvorhaben ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22.2 „Emsinsel-Nord-Neufassung“ – 3. Änderung (rechtskräftig seit 14.06.1983) nicht genehmigungsfähig. Es erfüllt jedoch die grundlegenden Voraussetzungen zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB. Das bereits mit einem Gastronomiebetrieb sowie einem Lebensmitteldiscountmarkt bebaute Grundstück liegt im Zentrum 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.

Aufgrund einer Veränderung des Zuschnittes des Baukörpers der Einzelhandelsnutzung wurde eine erneute Offenlegung der Planunterlagen erforderlich.

Mit der Rechtskraft dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verliert der überlagerte Teil des bisher gültigen Bebauungsplanes seine Wirksamkeit.

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 sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie das weitere östliche Umfeld als „Kerngebiete“ dargestellt. Nördlich und westlich grenzen „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ unmittelbar an. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches wird durch die Richtfunktrasse 257 100/006 überspannt.

Mit der beabsichtigten Nutzung entspricht das Vorhaben den gesamtstädtischen planungsrechtlichen Vorgaben. Somit sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Greven, und zwar nordwestlich von Martinikirche und Rathaus. Er ist von Einzelhandels-/Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnbebauung umgeben.

Das Grundstück des Vorhabens ist von den beiden unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen direkt zu erreichen. Zudem existiert eine Fußwegeverbindung zu den südöstlich angrenzenden Mehrfamilienhäusern. Bislang wird der Plangeltungsbereich durch eine, die beiden benachbarten Verkehrstrassen als Einbahnstraße verbindende, Straße zweigeteilt.

Im westlichen Teil, der sich direkt zum Kreuzungspunkt der beiden Landesstraßen L 555/ L 587 orientiert, befand sich ein Mehrfamilienhaus (mit einem Restaurant im Erdgeschoss). Dieses Gebäude wurde vor einiger Zeit abgebrochen. Bis zu der trennenden Verkehrsfläche erstreckt sich eine teilweise mit großkronigen Einzelbäumen bestandene Wiesenfläche. Östlich des verkehrlichen Bypasses befindet sich ein Einzelhandelsdiscountmarkt mit einer nach Norden orientierten Stellplatzanlage. Auch innerhalb der Stellplatzanlage stehen einzelne großkronige Laubbäume. Bei dem Lebensmittelgeschäft handelt es sich um einen ALDI-Markt mit 752 m² Verkaufsfläche.

Das städtebauliche Umfeld wird jenseits der Hauptverkehrsstraßen durch diverse Einzelhandelsgeschäfte (u. a. Baumarkt, Matratzenverkauf, Bettenfachgeschäft) bestimmt. In südlicher und westlicher Richtung haben mehrgeschossige, in Kettenform errichtete Wohngebäude prägenden Charakter. Das Gelände weist Höhen zwischen ca. 40,5 und ca. 41,2 m ü NHN auf. Ein tendenzielles Gefälle liegt in östliche Richtung vor.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird durch planungsrechtliche Festsetzungen bestimmt. Während der ehemalige Bebauungsplan vom 29.03.1974 (Nr. 22.2 „Emsinsel-Nord“ – Neufassung) benachbart noch „Allgemeine Wohngebiete“ mit V – VII geschossiger Bebauung vorsah, wurde in der 3. Planänderung vom 14.06.1983 für den östlichen Nachbarbereich die Geschossigkeit auf III – V reduziert und für den relevanten Bereich „Mischgebiete“ mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Im nördlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes sind sowohl private als auch öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) festgesetzt worden. Für das Flurstück Nr. 116 (vormals 579), das mit einem ehemals gastronomisch genutzten Gebäude bebaut ist, existiert bislang keine verbindliche Bauleitplanung.

Südlich schließt sich der noch gültige Bereich des Ursprungsplanes Nr. 22.2 an, der direkt angrenzend eine Wohnbebauung mit VI Vollgeschossen zulässt. Tatsächlich wurde dort ein Mehrfamilienhaus mit VIII Vollgeschossen errichtet.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Es ist geplant, den überwiegend durch Verkehrsflächen bestimmten Bereich durch gestalterische Maßnahmen aufzuwerten und gleichzeitig die überwiegend der Nahversorgung dienende Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung entsprechend aktueller Marktstandards neu auszurichten. Die Vergrößerung der Verkaufsflächen soll dabei den unmittelbar angrenzenden „Zentralen Versorgungsbereich“ (gemäß Einzelhandelskonzept 2018) stärken.

Auf die bisherige wohnbauliche Nutzung des Gebäudes Kardinal-von-Galen-Straße Nr. 2 soll angesichts der allseitigen verkehrlichen Belastungssituation verzichtet werden.

5.1 Art der Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird vorhabenbezogen als „KEZH“ (Kerngebiet Einzelhandel) festgesetzt. In diesem Gebiet soll ausschließlich die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung mit den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplatzflächen zugelassen werden.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine angemessene Verdichtung der verfügbaren Flächen ermöglichen. Gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 22.2 Emsinsel-Nord – 3. Änderung mit den Festsetzungen: GRZ 0,3 / GFZ 0,3 / I-geschossig / Traufhöhe $\leq 4,5$ m erfolgt eine deutliche Erhöhung der GRZ. Da es sich bei dem Vorhaben um tendenziell „Kerngebietsartige“ Strukturen handelt, sind GRZ-Festsetzungen bis 1,0 denkbar. An dieser Stelle reicht die vorhandene Grundfläche – auch weil Teile noch für öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden müssen – nicht aus, um mit einer Obergrenze der GRZ von 0,8 auszukommen. Deswegen wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt.

Zur Begrenzung des Baukörpers hinsichtlich seiner Höhenausbildung erfolgen Festlegungen zur Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens sowie zur Gesamthöhe des Gebäudes. Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin mit I begrenzt.

Die maximale Verkaufsfläche soll gegenüber dem Bestand (ca. 750 m²) deutlich auf 1.075 m² erhöht werden. Der mit Non Food II bezeichnete Sortimentsbereich (wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel) wird nach gutachterlicher Bewertung¹ mit 13 % Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (VKF) als unschädlich für bestehende Versorgungsstrukturen bewertet. Dabei wurde der bisherige Anteil einfach mit der neuen VKF hochgerechnet. In dem Einzelhandelsgutachten² wird die Verträglichkeit dieser Größe folgendermaßen belegt:

„Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung [...] liegen unterhalb der Schwellenwerte zur Zentrenschädlichkeit von 7 % bzw. 10 %. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Greven [...] lassen sich hieraus nicht ableiten.
- [Hinsichtlich der] Umsatzzumlenkungen gegenüber dem Ortsteilzentrum Reckenfeld [...] sind städtebaulich negative Folgewirkungen durch eine Betriebsaufgabe nicht zu erwarten.
- Auch gegenüber den Standorten der wohnortnahen Versorgung [...sind] negative städtebauliche Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung auszuschließen.
- Auch die Umlenkungseffekte gegenüber dem Grundversorgungszentrum Sprakel liegen deutlich unterhalb einer möglichen Zentrenschädlichkeit.
- Für die schützenswerten Bereiche [...] können [...] keine städtebaulich negativen Folgewirkungen abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.
- Das Vorhaben entspricht den Empfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
- Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landesplanung.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes in integrierter Lage. Es leistet somit einen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung.

¹ BBE, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Greven, Münster, April 2016

² a. a. O.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen feststellen“.

Auf Basis des aktuellen Einzelhandelsgutachtens³ soll jedoch vorsorglich eine geringfügig weitergehende Einschränkung dahingehend erfolgen, dass nur maximal 10 % der VKF für zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente zugelassen werden.

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise wird nicht vorgesehen.

Um das für die örtliche Lebensmittelversorgung wichtige Einzelhandelsvorhaben an dieser Stelle errichten zu können, und sowohl den Baukörper als auch die für eine derartige Anlage regelmäßig erforderlichen Pkw-Stellplätze zu ermöglichen, ist eine Unterschreitung der Abstandsanforderungen der Landesbauordnung in einem kleinen Teilbereich erforderlich. Rein rechnerisch ergäbe sich aus dem Bestand des achtgeschossigen benachbarten Wohnhauses eine Abstandsfläche, die den heutigen Markt mit seinen eigenen Abstandsflächen bereits überlagert.

Vor dem Hintergrund, dass die Erschließungsflächen des Lebensmittelmarktes primär zur erschließenden Hauptverkehrsstraße (Kardinal-von-Galen-Straße) orientiert sein sollen, muss der Markt möglichst weit in südliche Richtung rücken. Der „Bauwich“, d. h. 3 m Abstand zur Grenze, soll dabei jedoch nicht unterschritten werden. Damit kann diese Fläche noch als Rettungsweg dienen. Zwischen den beidseitig der südlichen Grundstücksgrenze befindlichen Baukörpern sind aus Brandschutzgründen mindestens 5 m Abstand erforderlich. Die angesichts des südlich bereits vorhandenen Hochhauses allgemein bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstände sollen hier durch den eingeschossigen Baukörper des Lebensmitteleinzelhandels nicht eingehalten werden müssen, um die Verkehrserschließung auf der Nordseite gewährleisten zu können. Deshalb wird an dieser Stelle eine Baulinie festgesetzt. Eine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse für die Beschäftigten des Lebensmittelmarktes ist dadurch nicht erkennbar. Angesichts der Stellung des Marktgebäudes nördlich des Wohngebäudes wird für dessen Bewohner auch keine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse befürchtet.

5.3 Gestaltung

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

Die Dachform und Dachneigung wird im Hinblick auf eine moderne Architektursprache und an eine mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Ausbildung als Flachdach festgelegt. Damit wird die durch den bisherigen Einzelhandelsmarkt bereits realisierte Dachform aufgegriffen und fortgeführt.

³ Junker + Kruse, Stadtentwicklungskonzept sachlicher Teilplan Einzelhandel, Einzelhandelskonzept – Fortschreibung -, Dortmund, Dezember 2017

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die bisherige Verbindungsspanne für Kraftfahrzeuge von der Straße Münsterdamm (L 587 – ehemals B 219) zur Kardinal-von-Galen-Straße zerschneidet in erheblichem Maße die Plangebietsfläche. Zudem stellt der Einmündungspunkt aufgrund von Sichterschwernissen einen verkehrlichen Gefährdungspunkt dar. Da durch einen deutlich verkürzten Bypass im Kreuzungspunkt der Landesstraßen L 587 und L 555 (Nordwalder Straße) die verkehrlichen Funktionen jedoch auch gewahrt bleiben, wird auf die derzeitige Spanne verzichtet.

Durch Zufahrtsverbote im Nahbereich der benannten Kreuzung werden zukünftig potenzielle Verkehrsgefährdungen reduziert. Zunächst war vorgesehen, mittels eines Kreisverkehrs die Verkehrsabläufe im Bereich der einzigen Zufahrt (die dort heute bereits besteht) zu verbessern. Es stellte sich jedoch heraus, dass aufgrund der eigentumsrechtlich verfügbaren Flächen nur ein Kreisverkehrsplatz mit begrenzter Leistungsfähigkeit errichtet werden kann. Zu Spitzenzeiten ergäben sich in diesem Knotenpunkt deutliche Rückstaubildungen in alle Fahrtrichtungen. Dies könnte auch zu Funktionsstörungen im Kreuzungsbereich Münsterdamm (Ibbenbürener Damm – L 587) / Kardinal-von-Galen-Straße (Nordwalder Straße – L 555) führen. Zudem reduzierte eine Kreisverkehrslösung die Grundstücksfläche des Baugrundstückes deutlich und erschwerte insbesondere die Warenanlieferung mit Lastkraftwagen. Deshalb soll es weiterhin bei einer Grundstückszufahrt gegenüber der Einmündung der Philipp-Manz-Straße bleiben.

An den Zufahrtsbereich schließt sich eine großzügig gestaltete Stellplatzanlage an. Für Fußgänger und Radfahrer soll neben einer grundsätzlichen Zugänglichkeit von der Straße Münsterdamm auch ein Weg entlang der südlichen Planbereichsgrenze eine Verbindung zum östlich gelegenen Emsweg herstellen. Dadurch wird das bisherige Gehrecht an der südöstlichen Grenze ersetzt. Die Warenandienung erfolgt ebenfalls von der neuen Zufahrt an der Kardinal-von-Galen-Straße - zur Ostseite des Marktgebäudes.

6.2 Ver- und Entsorgung

Im Plangeltungsbereich sind mehrere Entwässerungsleitungen vorhanden. Die Schmutzwasserleitung (Hausanschluss) sowie die Niederschlagswasserleitung (Straßenentwässerung) können bedarfsgerecht verlegt werden. Im Bereich der verkehrlichen Verbindungsspanne befindet sich jedoch eine Mischwasserleitung mit DN 1100 und einem größeren Schachtbauwerk, die nur mit hohem Aufwand neu verlegt werden könnten. Deshalb ist deren Beibehaltung und rechtliche Sicherung vorgesehen.

Da eine Versickerung von Niederschlägen im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen allenfalls in Teilen möglich ist, wird deren Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen.

Der Plangeltungsbereich liegt im Einzugsgebiet des Mischwassersystems Grevenener Innenstadt. Nach bestehender Abwasserbeseitigungssatzung gilt nachfolgende wasserwirtschaftliche Auflage zur Ableitung von Niederschlagswasser:

„An dem Mischwasserkanalsystem in der Grevenener Innenstadt dürfen keine befestigten Flächen mit direkter Ableitung des Niederschlagswassers angeschlossen werden.

Zur Ableitung sind besondere Maßnahmen zu treffen wie z. B.:

1. Versickerung des Wassers (Regelfall)
2. oder die Ableitung aus einem Retentionssystem (nur im Ausnahmefall – mit 0,1 l/s x 100 m³, wenn 1. und 3. nicht möglich ist)
3. oder eine Kombination aus beiden.

Notwendige Maßnahmen sind Voraussetzung zur Erlangung einer Baugenehmigung.“

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der Regenwasserabfluss von allen zusätzlich versiegelten Flächen, die über das jetzige Maß hinaus gehen, entweder versickert oder zurückgehalten werden müssen.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Angesichts der Lage des Plangebietes zu stärker belasteten Verkehrsflächen ist von deutlichen, verkehrlich bedingten Immissionen auszugehen. Eine Prognose⁴ für 2025 zeigt eine Belastung auf dem Münsterdamm von 18.900 Kfz/24 h und auf der Kardinal-von-Galen-Straße von 11.800 Kfz/24 h. Ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen innerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch nicht vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen mit Sozial-/Büroräumen weisen einen größeren Abstand zu den Verkehrsflächen auf als die heutigen baulichen Anlagen und sind zum Hauptemissionsband abgeschirmt. Spezielle Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die neue Nutzung werden keine andersartigen Emissionen als bislang erwartet. Da sich jedoch die Stellplatzfläche vergrößert, die zum Betrieb gehörigen technischen Anlagen sich ändern, und die Andienung in den Nahbereich von Wohnnutzung rückt, sind schalltechnische Prüfungen bezüglich der Nachbarschaft erforderlich. Diese wurden durchgeführt (vgl. Kapitel II, 2.6) und eine Realisierbarkeit des Vorhabens belegt.

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

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 sind innerhalb des Plangebietes im nördlichen Teil bekannt. Sie sind im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt erfasst.

Dem Vorhabenträger ist der Sachverhalt ebenfalls bekannt. Im Rahmen von Bauvorhaben sollen die mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmenden Maßnahmen durchgeführt werden.

Sämtliche vorhandenen Baukörper werden abgebrochen und fachgerecht entsorgt.

⁴ Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Schalltechnische Stellungnahme (Geräuschscreening) gemäß DIN 18005/07.02, Münster, 25.05.2016

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 großen Teilen als versiegelte Fläche dar. Eine ökologische Aufwertung erfährt die Fläche durch einige hochstämmig, großkronige Laubbäume unterschiedlicher Art (Platanen, Walnuss, Rotbuche, Akazien). Eine direkte Verknüpfung des Bereiches mit anderen Grünflächen oder Landschaftsbereichen besteht nicht. Die Emsniederung befindet sich in westlicher Richtung – jedoch getrennt durch den großflächigen Kreuzungsbereich der klassifizierten Verkehrsanlagen.

Hinweise auf besonders zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange liegen für diesen Bereich nicht vor. Es existieren keine Biotopstrukturen, die für planungsrelevante Arten typisch sind. Die vorhandenen Bäume werden erhalten. Artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Der schützenswerte, großkronige Baumbestand wird durch Einzelfestsetzung gesichert. In südlicher Verlängerung des Plangeltungsbereiches wird der Gehölzbestand durch weitere großkronige Bäume in einer privaten Parkanlage ergänzt.

Angesichts der geplanten Flächenausnutzung sind innerhalb des Vorhabenbereiches über die nicht versiegelbaren Bereiche (gem. Festsetzung) hinaus keine flächigen Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Da keine direkten 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 und erfährt in einem sehr einsehbaren Bereich eine deutliche Aufwertung.

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 Klimaschutzziele 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.

In ca. 65 m östlicher Entfernung befindet sich auf Flurstück Nr. 617 in der Martinstraße Nr. 51 ein Baudenkmal.

Auf dem Flurstück Nr. 1042 stehen in etwa 65 bzw. 100 m nordöstlicher Entfernung zwei Einzelbäume als Naturdenkmäler.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu diesen oder anderen 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 überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Hinsichtlich der Verschiebung der Verkehrsflächen im Bereich Münsterdamm sowie Kardinal-von-Galen-Straße ist ein Grundstückstausch vereinbart. Deshalb ist ein Einsatz spezieller bodenordnerischer Instrumente vsl. entbehrlich.

10. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsfläche weist eine Größe von ca. 7.280 m² auf.

Die Straßenverkehrsfläche (= Fläche, die in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wurde) beträgt ca. 660 m².

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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine Bodenuntersuchung⁵ vor, die zu folgenden Aussagen kommt:

„Durch die Baugrunduntersuchungen wurde nachgewiesen, dass am Projektstandort unter einer teilweise versiegelten Oberfläche, Auffüllungen in Form von Schotter und schluffigen Sanden mit geringen Bauschuttanteilen vorhanden sind. Darunter folgen die natürlich anstehenden schluffigen Sande.

Für eine Bebauung wird grundsätzlich eine Gründung über eine bewehrte Bodenplatte mit unterlagerndem Bodenpolster empfohlen. Hierbei wird eine Verringerung und Vergleichmäßigung der Bodenpressung und somit der Setzung und Setzungsdifferenz erreicht.“

„Aufgrund der im Erdplanum der Verkehrsflächen anstehenden Böden ist die Mindeststärke des frostsicheren Aufbaus für die Frostempfindlichkeitsklasse F 3 auszubilden. Das Erdplanum wird das geforderte Verformungsmodul $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ erfahrungsgemäß in Teilbereichen nicht erreichen. Hier sind Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit (Bodenaustausch) vorzusehen“.

⁵ Hinz Ingenieure, Geotechnischer Bericht BV 711 VST Greven 002 Kardinal-von-Galen-Straße 4 in Greven, Projektnr.: 6031-1, Münster, 19.05.2015

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird folgendermaßen beschrieben⁶:

„Die erteuften bindigen Böden können Niederschlagswässer aufstauen, sodass es temporär bei Niederschlagsereignissen auch zu einer Grund-/Schichtwasserführung in geringen Tiefen kommen kann.“

In diesem Zusammenhang wird von bindigen Schichten mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit gesprochen.

Die rechtlich zulässige Versiegelung ergibt sich aus den Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplanes mit einer GRZ von 0,3 und einer sich daraus resultierenden Gesamtversiegelungsmöglichkeit von 45 % der Geltungsbereichsfläche. Für den Bereich des Gebäudes Kardinal-von-Galen-Straße 2 existieren keine dementsprechenden Festsetzungen – es kann jedoch eine ähnliche Versiegelungsmöglichkeit unterstellt werden.

Bei den Verkehrsflächen besteht eine nahezu komplette Versiegelung.

Im nordöstlichen Teil der Planfläche befindet sich die unter dem Aktenzeichen 67/70-82-03-11 im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt erfasste Altablagerung „Ehem. Emsarm/Martinistraße“. Die Ergebnisse einer 1990 durchgeführten Gefährdungserkundung zeigen, dass der ehem. Emsarm mit kiesigen und teilweise bindigen Sanden verfüllt wurde, welche aus der neuen Emsstraße stammen sollen.

Neben dem Faulschlamm der ehemaligen Sohle des Emsaltarmes wurden in den Auffüllungen jedoch auch Aschen, Schlacken, Bauschuttanteile, Ziegelreste, Schotter, Mudde und Holzraspel gefunden. Die Gefährdungskundung umfasste jedoch nur Bodenluftuntersuchungen auf deponietypische Gase und die leicht flüchtigen Schadstoffe der chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW) und der aromatischen Kohlenwasserstoffe (BTEX). Das Gutachten des Chemischen Laboratorium Dr. E. Wessling, Altenberge kommt daher zu dem Schluss, dass keine Emissionen umweltrelevanter Stoffe aus der Ablagerung zu erkennen sind. Die durchgeführte Untersuchung von 1990 entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Standards des 1998 in Kraft getretenen Bundesbodenschutzgesetzes. So wurden z. B. die Aschen und Schlacken nicht auf Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) hin untersucht.

Aufgrund fehlender Informationen über die exakten Schadstoffgehalte in den vorgenannten Auffüllungen soll eine fachgutachterliche Begleitung von Baumaßnahmen und ggf. erforderliche Sanierungs- oder Sicherungsarbeiten durchgeführt werden. Die Arbeiten erfolgen unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW liegen in dem berührten Bereich schutzwürdige Böden vor. Im nördlichen Teil handelt es sich aufgrund der Fruchtbarkeit um

⁶ Hinz a. a. O.

schutzwürdige Böden; im südlichen Teil sind dies sehr schutzwürdige Böden aufgrund der Biotopenentwicklung.

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. 100 m auf.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers teilweise stark eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht. Das nächste derartige Gebiet weist in nördlicher Richtung eine Entfernung von über 1,8 km auf.

1.3 Klima / Luftthygiene

Aufgrund der teilweise bereits versiegelten bzw. rechtlich versiegelbaren Flächen ist innerhalb des Geltungsbereiches von einem stadttypischen Kleinklima auszugehen. Gleichzeitig bewirken die großkronigen Bäume vsl. einen gewissen Klimaausgleich. Sie produzieren Sauerstoff, binden Staub und verschatten in großem Umfang versiegelte Flächen.

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 gegenüber dem Plangeltungsbereich abgeschildert.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Im Umfeld bestehen folgende Schutzgebiete: Das Naturschutzgebiet Emsaue (Süd), das FFH-Gebiet Emsaue. Sie weisen eine Entfernung von ca. 50 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 L 587 trennt als Münsterdamm bzw. in der nördlichen Verlängerung als Ibbenbürener Damm und damit als „Emsdeich“ den städtischen Siedlungsraum vom Fließgewässerbereich. Durch die breite versiegelte Fläche mit 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 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 zentralen Stelle des Ortes nicht vor. Der vorhandene Gehölzbestand bleibt erhalten. Die Bäume weisen keine Höhlungen und Morschungen auf, die für Fledermäuse geeignet sind. Auch Gebäude, die eine besondere Eignung für

Fledermausaufenthalte aufweisen, werden nicht abgerissen. Insofern liegen keine Biotopstrukturen mit Potenzial für planungsrelevante Arten vor (Schutzmaßnahmen vgl. Kapitel II, 2.4).

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld durch die sehr unterschiedlichen Baustrukturen sowie die Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) geprägt. Zudem bestimmen die hochstämmigen, großkronigen Bäume im Plangeltungsbereich das Bild.

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

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich benachbart zu Verkehrs- und Wohngebietsflächen. Damit grenzen immissionsrelevante Verkehrsträger an. 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 in der Nachbarschaft werden durch den Bestand nicht eingeschränkt.

Sachgüter mit umweltrelevanter Bedeutung sind mit Ausnahme der großkronigen Bäume im Geltungsbereich 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 rechtlich nur eine Erhöhung der Versiegelung der Flächen vorbereitet. Es handelt sich dabei insgesamt jedoch überwiegend um anthropogen bereits stark beanspruchte (z. B. Oberflächenversiegelung Leitungsverlegung) Flächen. Bei der Baumaßnahme wird deshalb allenfalls in geringem Umfang Oberboden neu in Anspruch genommen.

Ein Neuauftrag ausgekoffter Oberbodenschichten ist zumindest teilweise möglich und soll erfolgen.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser soll – soweit unversiegelte Bereiche dies zulassen - auf dem Grundstück selbst versickert werden. Damit wird die Abflussmenge gegenüber dem bisherigen Zustand nicht erheblich vergrößert. Eine Reduzierung des großflächigen Grundwasserdargebotes ist deshalb nicht zu erwarten. Das Schmutzwasser wird unmittelbar in das dafür ausgelegte Mischwassersystem entsorgt.

Die Abflussmenge in den Mischwasserkanal darf im Vergleich zur jetzigen Abflussmenge jedoch nicht vergrößert werden. Entsprechende bauliche Maßnahmen sind umzusetzen.

2.3 Klima / Luftthygiene

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

Die zu erhaltenden großkronigen Laubbäume können eine Reduzierung der Auswirkungen bewirken und zu einem gewissen lokalen Ausgleich der Beeinflussungen beitragen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

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

weitergehend berührt sind. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht erkennbar. Die hochstämmigen, großkronigen Laubbäume im Geltungsbereich sollen dauerhaft erhalten werden. Während der Baumaßnahmen sind Baumschutzmaßnahmen verpflichtend vorgesehen. Diese werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphasen der Fledermäuse, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig.

Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Kontrolle durch eine/n Fachgutachter/in maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei der Kontrolle Tiere gefunden werden, darf erst mit den Arbeiten begonnen werden, wenn das weitere Vorgehen mit dem/r Fachgutachter/in und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt worden ist.

Zum Abbruch vorgesehene Gebäude sind zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG maximal 10 Tage vor Bauausführungsbeginn durch eine/n Fachgutachter/in auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und auf Vorkommen geschützter Vogelarten zu überprüfen.

Die Bauausführung darf erst nach der ausdrücklichen Freigabe der Architekten durch die UNB erfolgen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind insofern zu erwarten, dass die zur Straße Münsterdamm orientierte zweigeschossige Bebauung mit Walmdach entfällt und durch eine begrünte Stellplatzanlage ersetzt wird. Baumpflanzungen zur Landesstraße können eine gewisse optische Begrenzung des Straßenraumes ergeben. Ansonsten entsteht im mittelbaren Übergang zur Emsniederung ein, zumindest teilweise, offener Stadtraum.

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 Untersuchung⁷ kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben ohne Überschreitung rechtlich fixierter

⁷ Planungsbüro Hahm, Stadt Greven – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22.25 „ALDI Zentrum“, Schalltechnische Untersuchung, Osnabrück, 17.10.2019

Schutzwerte realisieren lässt, wenn die Andienungssituation auf der Ostseite des geplanten Baukörpers eingehaust und auf eine Nachtandienung mit Waren verzichtet wird.

Spürbare Änderungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Neufestsetzungen gegenüber der bisherigen Aktivitäten vsl. nicht eintreten.

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

Gewerbliche Nebennutzungen wie Sozialräume, Büro etc. werden durch Abstand zu den Verkehrstrassen und ggf. bauliche Maßnahmen am Gebäude geschützt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gefährdungen durch Bodenbelastungen zu erwarten, da Bodenarbeiten unter fachgutachterlicher Beteiligung erfolgen. Zudem ist ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen auf der Fläche nicht vorgesehen.

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 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 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 bebauten Standortes wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden.

Mittels einer örtlichen Niederschlagswasserversickerung werden einerseits Überflutungen reduziert sowie Grundwasserverluste vermieden.

Durch eine angepasste Gestaltung der Stellplatzanlagen bleibt der Bestand der hochstämmigen, großkronigen Bäume erhalten.

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

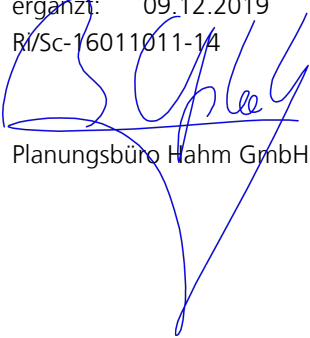
Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Stadt Greven
Greven,

Der Bürgermeister

Aufgestellt:
Osnabrück, 30.10.2019
ergänzt: 09.12.2019
R/Sc-16011011-14


Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat der Begründung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.25 „ALDI Zentrum“ am 01.12.2016 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom 18.05.2019 bis 19.06.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom 11.11.2019 bis 29.11.2019 einschließlich erneut 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)